



UNIVERSIDAD
Finis Terrae

UNIVERSIDAD FINIS TERRAE
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO

**LA ACCIÓN RESOLUTORIA DEL COMPRADOR DE COSA AJENA,
POR MALA FE O DOLO DEL VENDEDOR**

MIGUEL PATRICIO ABURTO HURTADO

Memoria presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae, para optar al
grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas

Profesor guía: Juan Andrés Orrego Acuña

Santiago, Chile

2019

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

- Objetivos
- Breve explicación

CAPÍTULO I: LA BUENA FE

CAPÍTULO II: REFERENCIAS HISTÓRICAS

- A) Derecho de propiedad bonitario y quirritario
- B) Las Partidas del Rey don Alfonso el sabio

CAPÍTULO III: VALIDEZ Y EFICACIA CONTRACTUAL Y PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE COSA AJENA

- A) Validez y eficacia de la venta de cosa ajena en el código civil chileno
- B) La protección del comprador de cosa ajena

CAPÍTULO IV: VICIOS DEL CONSENTIMIENTO EN LA VENTA DE COSA AJENA

CAPÍTULO V: EL CASO DEL ARTÍCULO 1872 DEL CÓDIGO CIVIL

CAPÍTULO VI: DERECHO COMPARADO EN LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

- A) Francia
- B) España
- C) Argentina
- D) Perú
- E) Alemania
- F) Estados Unidos
- G) Reino Unido
- H) Chile

CAPÍTULO VII: CONSECUENCIAS PRÁCTICAS

- A) Cumplimiento forzado
- B) Resolución
- C) Indemnización de perjuicios

CAPÍTULO VIII: EL SANEAMIENTO DE LA EVICCIÓN Y OTROS REMEDIOS CONTRACTUALES

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

Objetivos

El **primer objetivo** de la presente tesis es sostener que, en ciertas hipótesis de compraventa de cosa ajena, particularmente cuando hay dolo o mala fe del vendedor, el comprador que se entera que la cosa no pertenece a quien la vende, tiene la acción resolutoria del contrato, antes de ser perturbado en la posesión de la misma por quien dice ser el verdadero dueño de la cosa vendida; lo anterior, por el imperio del principio de la buena fe contenida tanto en el primer párrafo del mensaje del Código Civil, como en diversos artículos de este Código, como 1546, 706 incisos 1° y 2°, y 1552 inciso 3°, entre otros.

Sabemos que la jurisprudencia ha insistido en lo contrario, por aplicación del mecanismo del saneamiento de la evicción establecido en nuestro Código Civil. Pero, si bien desde el Derecho Romano la compraventa de cosa ajena ha sido válida y eficaz, nos enfocaremos en las situaciones en que este contrato podría no ser válido o eficaz, como un esfuerzo de forjar una visión doctrinaria a favor de la protección del comprador de cosa ajena, que haya estado de buena fe al momento del contrato.

El **segundo objetivo** del presente trabajo es, reconociendo el imperio vigente del artículo 1815 CC que establece la eficacia y validez en la venta de cosa ajena, argumentar que el campo operativo de dicho artículo está delimitado. Esto es, la norma aplica salvo si interviene, no solo dolo, sino también error u objeto ilícito.

Finalmente, haremos un estudio de Derecho comparado, así como una revisión de variada jurisprudencia, para sostener nuestra posición, entre otros aspectos.

Breve Explicación

Que la venta de cosa ajena sea válida -sostiene una minoritaria posición doctrinaria-, no quiere decir que el vendedor no tenga la obligación de transferir el dominio. Dicha corriente se ampara en el artículo 1793 del Código Civil (CC) que establece la obligación del vendedor como una obligación de dar; en el artículo 1824 de la citada norma, que establece la obligación de entrega o tradición; y en el artículo 1837, también del código de Bello, que establece que la obligación de saneamiento de la evicción comprende dos objetivos: amparar al comprador en el dominio y la posesión pacífica de la cosa.

Pero eso no es todo. A lo anterior se añade una finalidad social y económica respecto de la necesidad de la transferencia del dominio en el contrato de compraventa, así como la idea de que el hecho que la venta de cosa ajena sea válida, como lo dispone el artículo 1815 CC, no significa que el vendedor esté cumpliendo con sus obligaciones. Además, se señala que la posesión es un hecho (*corpus, animus*) y por lo tanto mal puede ésta transmitirse o transferirse. Finalmente se alude a un interés práctico: el poder ejercer la acción resolutoria por parte del comprador de una cosa ajena, por el solo hecho de enterarse de que la persona que se la vendió no tenía el dominio de dicha cosa.

La presente tesis no tiene por objeto restarle fuerza u operatividad al artículo 1815 CC sino, por el contrario, definir más claramente su real campo operativo.

Distinguiremos para ello las tres situaciones posibles en que puede darse la compraventa de cosa ajena: ser vendida como ajena, vendedor no declaró que cosa era ajena pero comprador lo sabía, y finalmente, y esta es la que nos interesa: se vende cosa ajena como propia y comprador ignora que era ajena. En esta última hipótesis añadimos que el vendedor ocultó al comprador que la cosa era ajena. Distinguimos aquí, particularmente mala fe y dolo del vendedor. El artículo 706 inciso 2° CC señala que en los títulos traslaticios de dominio “la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”. En tanto el inciso 3° del artículo 1852 CC señala que “Cesará la obligación de restituir el precio, si el que compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa, o si expresamente tomo sobre sí el peligro de la evicción, especificándolo”.

CAPÍTULO I: LA BUENA FE

En el primer párrafo del mensaje del Código Civil, fechado el 22 de noviembre de 1855, Bello advierte respecto a los abusos que introduce la mala fe en nuestra sociedad, que termina por desvirtuar y hacer ineficaces nuestras instituciones que tienen el solo objeto de poner orden en un mundo que no cesa de cambiar, y en el que la mala fe se desenvuelve continuamente, dando vida al dicho “Hecha la ley, hecha la trampa”. En el mencionado párrafo se señala lo siguiente (las negrillas son nuestras):

“Muchos de los pueblos modernos más civilizados han sentido la necesidad de codificar sus leyes. Se puede decir que ésta es una necesidad periódica de las sociedades. Por completo y perfecto que se suponga un cuerpo de legislación, la mudanza de costumbres, el progreso mismo de la civilización, las vicisitudes políticas, la inmigración de ideas nuevas, precursora de nuevas instituciones, los descubrimientos científicos y sus aplicaciones a las artes y a la vida práctica, **los abusos que introduce la mala fe, fecunda en arbitrios para eludir las precauciones legales**, provocan sin cesar providencias, que se acumulan a las anteriores, interpretándolas, adicionándolas, modificándolas, derogándolas, hasta que por fin se hace necesario refundir esta masa confusa de elementos diversos, incoherentes y contradictorios, dándoles consistencia y armonía y poniéndoles en relación con las formas vivientes del orden social.”

La buena fe es un principio general en el derecho privado, de importancia fundamental. En materia contractual, la buena fe se entiende “objetiva”, a diferencia de la buena fe “subjetiva” que viene a ser más bien la conciencia de rectitud, o, en otras palabras, un hecho del espíritu que define al que incumple una norma o causa la lesión de un derecho sin tener la conciencia de estar haciéndolo.

El inciso 1º del artículo 706 del Código Civil señala: “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio.” Y el inciso 2º del citado artículo especifica: “Así en los títulos translaticios de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de

quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.”

La buena fe objetiva dice relación con determinar ciertos estándares o patrones jurídicos (como el buen padre de familia) asimilables a la conducta, mediante las que se exige a los individuos cumplan con dichos patrones objetivos. La buena fe subjetiva se aprecia *in concreto*, o sea mediante la determinación de la convicción íntima de la persona. En cambio, la buena fe objetiva exige comparar la norma jurídica con la conducta o acción del contratante, es decir, se aprecia *in abstracto*, y es importante en nuestro ordenamiento jurídico en materia contractual.

Más allá de lo que doctrinariamente se ha diferenciado como buena fe objetiva y subjetiva, Betti señala que la buena fe “se refiere a un concepto y a un criterio valorativo que no está forjado por el derecho, sino que el Derecho lo asume y recibe de la conciencia social, de la conciencia ética de la sociedad, para la que está llamada a valer¹”.

Lo anterior aplica perfectamente a nuestro ordenamiento jurídico en que se ha entendido la buena fe como un patrón de conducta que exige a los individuos de una sociedad comportarse con corrección, lealtad, honradez y rectitud².

Podemos afirmar que la buena fe es un “criterio de conducta que se funda sobre la fidelidad del vínculo contractual y sobre el compromiso de satisfacer la legítima expectativa de la otra parte: un compromiso en poner todos los recursos propios al servicio del interés de la otra parte en la medida exigida por el tipo de relación obligatoria de que se trate; compromiso en satisfacer íntegramente el interés de la parte acreedora a la prestación³.”

¹ Betti, Emilio. Teoría general de las obligaciones. Tomo I. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado (1969), p. 70. Para este autor, la buena fe es la actitud de cooperación encaminada a cumplir de modo positivo la expectativa de la otra parte, actitud que se refiere principalmente a la confianza, la fidelidad, el compromiso, la capacidad de sacrificio y la prontitud de ayudar a la otra parte.

² Boetsch, Cristián. La buena fe contractual. Santiago: Editorial Jurídica de Chile (2011), p. 55. Una posición similar a la de Boetsch la tiene López Santa María al señalar que “la regla o principio de la buena fe objetiva impone a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas” (López Santa María, Jorge. Los Contratos. Parte General, Tomo II. Santiago. Editorial Jurídica de Chile (2005), p. 402)

³ *Ibid.*, p. 114.

Nuestro ordenamiento jurídico se posa sobre pilares fundamentales y uno de los cuales, junto al principio de la autonomía de la voluntad, es el principio de la buena fe. El principio de la autonomía privada se encuentra consagrado en el artículo 1545 CC, y la norma siguiente, artículo 1546 CC, consagra el principio de la buena fe contractual u objetiva: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.”

Corral señala que es justamente del artículo 1546 CC que emana la relevancia práctica del principio de la buena fe para los fines de interpretación e integración del contrato. En particular, su efecto integrador tiene por objeto la creación de deberes contractuales implícitos cuando ellos emanan de la naturaleza del contrato, de la ley o de la costumbre⁴. Por su parte Betti dice que la buena fe, de este modo, “lleva a imponer a quien debe la prestación a hacer todo cuanto sea necesario -se haya dicho o no- para asegurar a la otra parte el resultado útil de la prestación misma⁵.”

Para Díez-Picazo existirían dos tipos de contratos en que por aplicación del principio de la buena fe se exige integrarlos, estableciendo que la obligación del vendedor es la de transferir el dominio de la cosa vendida: cuando al vendedor le constaba o debía constarle que el comprador ha actuado sobre la base de la confianza en adquirir el dominio; o cuando le conste o deba constarle que las finalidades económicas pretendidas por el comprador solo pueden conseguirse convirtiéndose en propietario de la cosa comprada⁶. El académico español señala que en estos dos casos existe el deber de transferir el dominio, ya que la naturaleza y características de éstos así lo requieren.

⁴ Corral Talciani, Hernán. La aplicación jurisprudencial de la buena fe objetiva en el ordenamiento civil chileno. *Revista de Derecho Privado*, 2007, p. 200. Para Corral, el inciso 2° del artículo 1546 CC ha sido de fundamental importancia en la aplicación jurisprudencial del Derecho chileno.

⁵ Betti, Emilio. *Op. cit.*, p. 103. Para Betti, una prestación con un resultado ilusorio, como lo sería el comprar algo de lo cual no se va a adquirir el dominio, es contrario al principio de la buena fe que debe prevalecer en todo contrato.

⁶ Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen IV*. Madrid: Civitas (2012), p. 59. El autor inserta el concepto de “finalidades económicas” en la discusión, que se traduce en que es precisamente la transferencia del dominio de la cosa objeto del contrato, lo que pretende tácitamente el comprador en casi la totalidad de las compraventas, sino en todas.

Una tesis contraria a lo propuesto más arriba defiende una interpretación restrictiva del concepto de buena fe, conforme a la cual la mención que el artículo 1546 CC hace a la naturaleza de la obligación hace referencia exclusivamente a la calificación jurídica del contrato⁷. De acuerdo con esta corriente doctrinaria, cuando un determinado contrato pueda ser calificado como compraventa, deberán entenderse incorporados a él todas aquellas obligaciones que naturalmente surjan de dicha institución jurídica.

Lo anterior nos lleva nuevamente a considerar lo que señala Alessandri respecto a que el comprador está obligado solamente a entregar la cosa, argumento que torna circular la discusión, pues la exhaustividad con que es regulado el contrato de compraventa no deja espacio para que la buena fe integre lo que se expresa en el contrato.

Con todo, podemos argumentar que en la gran mayoría de las compraventas -sino todas- las finalidades económicas pretendidas por el comprador solo pueden conseguirse haciéndose propietario de la cosa comprada. De lo anterior ha nacido una corriente doctrinaria que destaca el rol de los contratos como mecanismo de asignación de recursos. Dicha doctrina señala que “la satisfacción de las expectativas de las partes no solo es relevante para ellas sino para la sociedad en su conjunto: si el cumplimiento de los contratos es improbable o incierto, el valor del contrato como instrumento económico y jurídico disminuye, pues la institución en sí solo existe por la confianza que esta entrega a la sociedad en general y a los contratantes, en particular, sobre el contenido de las prestaciones debidas y la certidumbre de su ejecución”⁸.

Si pensamos en un contrato de compraventa en que ninguno de los contratantes tenga la intención de que el comprador se haga dueño de la cosa vendida, debemos concluir que “aquel contrato no le entregaría al comprador ni siquiera la posesión sobre la misma, sino apenas la mera tenencia (pues el comprador reconocería dominio ajeno), y por tanto se

⁷ Esta tesis es defendida por Guzmán Brito, Alejandro. La buena fe en el Código Civil de Chile, pp. 16-18. Revista Chilena de Derecho, Vol. 29 N° 1 (2002), pp. 11-23.

⁸ Barcia, Rodrigo. Los Efectos de las obligaciones desde la perspectiva del análisis económico del Derecho, pp 137 y 138. Cuadernos de Análisis Jurídico. Colección de Derecho Privado, N° 1, Temas de Responsabilidad Civil. Santiago: Universidad Diego Portales (2004), pp. 127-169. Para el autor, el valor del contrato como instrumento económico y jurídico, es de fundamental importancia para el correcto desenvolvimiento de la sociedad en su conjunto y del de los propios contratantes, y en este sentido es la “confianza” el soporte de este despliegue social y contractual, concepto que remite al principio de la buena fe que debe prevalecer en todo contrato.

exigiría una recalificación del contrato celebrado”⁹. Parte de la doctrina sostiene que, por regla general, las finalidades económicas pretendidas por el comprador solo podrán conseguirse convirtiéndolo en propietario y que, siguiendo a Díez-Picazo, por aplicación del principio de la buena fe se puede sostener que es parte de la naturaleza del contrato de compraventa que el vendedor se obligue a transferir al comprador el dominio. En el presente trabajo no iremos tan lejos, sino solo sostendremos que en virtud de ciertas hipótesis concretas el comprador estará obligado a transferir el dominio de la cosa que vende. Pero no siempre.

El artículo 1563 CC, bajo el título “De la interpretación de los contratos”, señala en su inciso 2º que “las cláusulas de uso común se presumen, aunque no se expresen”. Lo anterior puede llegar a ser relevante en materia de compraventa toda vez que los usos asociados a dicho contrato puedan entenderse incorporados o integrados al mismo, aunque no exista mención expresa en dicho sentido. Obviamente nos referimos a la cláusula de transferir el dominio, pero este artículo debe ser relacionado con el 1546 CC, del cual se desprende que la buena fe no solo debe entenderse como parte integrante del contrato, sino también como un principio interpretativo del mismo.

De lo anterior podemos preguntarnos si, a partir del principio de la buena fe, los contratantes en una compraventa tienen o no la intención de que exista una transferencia del dominio de la cosa vendida, en aplicación por supuesto del artículo 1560 CC, que señala: “Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”. Entonces, esta intención debe determinarse a partir de la buena fe, como un principio que cumple una función hermenéutica en nuestro ordenamiento jurídico, “como un criterio de interpretación que el juez deberá aplicar al momento de determinar el sentido y alcance del contrato”¹⁰.

Hernán Corral, en su fructífero intento por hallar casos jurisprudenciales en que los jueces dan aplicación al principio de buena fe contractual, señala que en un caso reciente,

⁹ Rojas Covarrubias, María Consuelo. La obligación principal del vendedor en la compraventa (tesis). Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, Santiago, 2016, p. 125. Rojas Covarrubias va más allá, y de su argumento, a nuestro juicio, impecable, se desprende que si en una compraventa no se da la transferencia del dominio, entonces en ese caso estaríamos hablando de otro contrato, pero no de compraventa.

¹⁰ Boetsch, Cristián. Op. cit., p. 132.

en el que se desecha la rehabilitación de un contrato de seguro por no haber informado la asegurada que la cosa previamente al siniestro le había sido sustraída y no estaba bajo su poder, la Corte de Santiago ha declarado que el principio de buena fe “se encuentra incorporado en todo contrato de seguro [...] y su contenido se manifiesta con que el contrato de seguro *debe ser celebrado* y ejecutado por las partes de buena fe” (C. Santiago, 9 de mayo de 2005, *gj* n.º 299, p. 82). El fallo que cita Corral agrega que la buena fe ha sido entendida por la doctrina y la jurisprudencia como “la rectitud de intención, la honorabilidad comercial, el deseo de actuar sin perjudicar al otro contratante”¹¹.

La Corte Suprema ha señalado que “el artículo 1546 del Código Civil establece una norma que concuerda con lo prescrito por el artículo 1560 del mismo Código y que se refiere a la buena fe y a la intención de las partes. Conocida esta intención, la buena fe que debe suponerse en el acto o contrato constituye una fuente segura de interpretación”¹².

En sentencia de reemplazo de fecha 29 de diciembre de 2011, ROL N° 1872-2010, la Corte Suprema ha señalado lo siguiente: “La buena fe objetiva encuentra consagración legal en el artículo 1546 del Código Civil, cuando prescribe que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y que, por consiguiente, los contratos obligan no sólo lo que en ellos se expresa. La buena fe, objetivamente considerada, es un estándar legal, un parámetro flexible cuyo manejo y concreción, en cada caso, queda entregado al criterio, prudencia y sabiduría del juez de la causa. Este principio impone a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas, desde el inicio de los tratos preliminares y hasta momentos incluso ulteriores a la terminación del contrato”¹³.

Podemos relacionar los fallos citados, entre otros, con lo expresado por Borrel y Soler, quien afirma que “si consultásemos la conciencia jurídica de los compradores, serían pocos los que se conformasen con que, de la cosa comprada, solo podrían exigir la posesión legal y pacífica; sino que la gran mayoría de los compradores querrían que, mediante la compra, pudiesen ser desde luego propietarios de la cosa comprada, propietarios definitivos, sin peligro de perderla, sin necesidad de pleitos para conservarla, ni de tener

¹¹ Corral Talciani, Hernán. Op. cit. p. 150.

¹² CS, RDJ, t. XLV, Nos. 3 y 4, 1948, sec. 1º, p. 176. Fallo citado por Boetsch, Cristián. Op cit., p. 134.

¹³ CS, en causa ROL 1872-2010, caratulada “Jiménez con Armijo”.

que esperar el tiempo de prescripción para asegurar la perpetuidad y eficacia definitiva de su derecho”¹⁴. Es el mismo Alessandri el que, refiriéndose a la cosa vendida, señala que “de nada le serviría al comprador adquirirla, si posteriormente se viera privado de ella total o parcialmente”¹⁵.

La institución del saneamiento por evicción que el Código Civil ofrece al comprador como alternativa para su defensa está lejos de adecuarse a sus reales intereses. Este saneamiento “le obliga a tener que soportar un proceso judicial en el que se produzca la pérdida de la cosa, para recién terminado éste reclamar al vendedor por la insatisfacción de su interés, sin poder anticiparse a ello resolviendo previamente el contrato”¹⁶.

Este es un punto fundamental. Si practicados todos los análisis, se determina que se ha transgredido el principio de la buena fe contractual a favor del comprador de cosa ajena, éste solo quedaría frente a la alternativa de iniciar un juicio de saneamiento de la evicción, previa citación del vendedor de mala fe, pero sin ninguna posibilidad -y en esto lamentablemente ha insistido nuestra jurisprudencia- de ejercer una acción resolutoria del contrato por incumplimiento de la exigencia de haber estado el vendedor de buena fe al momento de la celebración del acto.

Zimmermann señala que fue el mismo Derecho romano el que buscó proteger al comprador en virtud del principio de la buena fe. “A pesar de que en el derecho romano no se admitió nunca que la compraventa obligara al vendedor a transferir el dominio de la cosa, sí se reconoció al comprador la posibilidad de ejercer su acción general de cumplimiento (*actio empti*) para protegerlo en casos de evicción. Precisamente el fundamento detrás de la autorización para utilizar este remedio general en dichos casos emanaba del mismo principio de buena fe (a través de esta acción, el sistema romano buscaba asegurar al comprador aquello a que tenía derecho en virtud de la buena fe)”¹⁷.

¹⁴ Borrel y Soler, Antonio M. El contrato de compraventa según el Código Civil Español. Barcelona: Bosch (1952), p. 10.

¹⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. De la compraventa y de la promesa de venta. Editorial Jurídica de Chile (2011), Tomo I, p. 7.

¹⁶ Rojas Covarrubias, María Consuelo. Op. cit., p. 123

¹⁷ Zimmermann, Reinhard. The law of obligations. Roman foundations of the civilian tradition. Cape Town: Juta & Co. Ltd. (1992), p. 297.

Si bien el derecho romano aludía al principio transversal de la buena fe contractual, estableció un mecanismo de defensa claramente insuficiente y en desmedro del comprador.

CAPÍTULO II: REFERENCIAS HISTÓRICAS

A) Derecho de propiedad bonitario y quiritario

El derecho a la propiedad se define con la *actio rei vindicatio* (acción reivindicatoria) o acción real, que permite al propietario perseguir la cosa de manos de quien la tenga. Podemos definir la “propiedad” como el derecho real de usar, gozar y disponer de la cosa de la que se es propietario, con las restricciones legales pertinentes, y defendible por acción reivindicatoria.

A menos de cien años de nacer Jesucristo, durante la época de Cicerón, se utilizó el vocablo "*mancipium*" para designar la propiedad romana y, más tarde, los términos "*dominium*", "*dominium legitimum*" y "*propietas*", los que prácticamente eran utilizados como sinónimos. La propiedad que era legítima por el derecho civil se expresaba con el vocablo "*in bonis haberes*". De ahí surgió la denominación "*dominium bonitarium*", opuesta al "*dominium quiritarium*", que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.

El *dominium ex iure quirutium*, viene a ser la propiedad quiritaria, o sea, la conforme al derecho de los quirites. Los quirites eran ciudadanos romanos, nombre tomado del dios Quirino (dios de la lanza, quien sustituía a Jano, dios de la guerra), que representa al fundador de Roma.

En un comienzo, la única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria, denominada "*dominium ex iure quiritium*", por estar sancionada por el derecho civil, pero más tarde, en una época indeterminada, se desarrollará una modificación en el régimen de la propiedad. La tradición a través de la entrega de la cosa de manos del propietario a un tercero, realmente ya no se va a realizar, pues el adquirente solo va a recibir la posesión de la cosa, y el vendedor va a conservar la propiedad quiritaria de la cosa hasta que el comprador la adquiriera por usucapión o prescripción adquisitiva, para lo cual se exigía lo siguiente: que se poseyera esa cosa durante un año en el caso de los muebles, o

durante dos años si se trataba de un inmueble. Pero obviamente en tanto no transcurrieran estos plazos, el vendedor seguía siendo propietario quiritalario de la cosa, por una parte, y el comprador era solo propietario bonitario de la cosa comprada.

La propiedad bonitaria consistía en la transmisión de la cosa simplemente por tradición. No se requería el cumplimiento de formalidades del derecho civil, fuere la *mancipatio* o *in iure cessio*. El propietario bonitario era el que tenía la *vacua possessio*; esto es la posesión y todos los atributos de la propiedad, derecho de servirse de la cosa y de obtener sus frutos, pero sin ser propietario, o sea sin poder enajenar. Esta especie de propiedad se daba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil. Solamente la reconocía el derecho honorario, pero el transcurso del tiempo configuraba la usucapión o prescripción adquisitiva, lo que significaba que de propiedad bonitaria podía pasar a propiedad quiritalaria.

De este modo, podemos decir que en el derecho romano, respecto al derecho de propiedad bonitario, la venta de cosa ajena era válida y eficaz, salvo por imposibilidad física. Si hay imposibilidad jurídica, la regla general señala que el contrato es válido, salvo en el caso de la *res extra commercium*, que no era el caso de la *venditio rei alienae*¹⁸. En cuanto a la eficacia, el vendedor se obliga a entregar la cosa: *vacuam possessionem tradere*. O sea, su obligación no es de dar, sino de hacer. En otras palabras, no transfiere el dominio, sino que solamente pone a disposición del comprador la *vacuam possessionem*¹⁹.

B) Las Partidas del Rey don Alfonso el sabio

Las Siete Partidas es un texto de Derecho común escrito a mediados del siglo XIII por juristas castellanos, basado principalmente en el Derecho romano justinianeo, entre otras fuentes, como la canónica y la feudal.

¹⁸ De la Maza Gazmuri, Iñigo. La protección del comprador en la venta de cosa ajena. Revista Chilena de Derecho. Vol. 42, N° 3, Santiago. Diciembre, 2015, p. 2.

¹⁹ *Ibid.*, p. 3.

En la V partida del citado texto español, en su ley N° XIX titulada “*Cómo se puede vender la cosa ajena*”, se lee lo siguiente: “*Agena cosa vendiendo un home á otro valdrá la vendida; pero aquel que tal compra face, ó sabe que aquella cosa que así compra que non es de aquel que gela vende, ó cree que es suya; et si sabe que es ajena manguer gela torne después por juicio á aquel cuya es, non es tenuto el vendedor de tornarle el precio, fueras ende si cuando gela vendió se obligó que lo tornase, si aquel cuya era aquella cosa la demandase et la cobrase: mas si non supiese el comprador que la cosa era ajena cuando la compró, entonce non sería el vendedor tenuto tan solamente de pecharle el precio, mas todos los daños et los menoscabos que le veniesen por razón de aquella vendida que se le fizo*”²⁰.

Según lo anterior podemos distinguir dos hipótesis. La primera es que el comprador sabía que la cosa era ajena: en tal caso, de ser privado de ésta, éste tendrá derecho a reclamar el precio. La segunda hipótesis consiste en que el comprador no sabía que la cosa era ajena: en tal caso el comprador tendrá derecho a reclamar el precio y todo su interés de cumplimiento.

En Francia se da aplicación al derecho de propiedad quiritarario. En el Código Civil de Napoleón, en su artículo 1599, se establece que la venta de cosa ajena es nula. Puede, además, darse lugar a una indemnización si el comprador ignoraba que la cosa era ajena.

²⁰ Las Siete Partidas del Rey don Alfonso el Sabio, Castilla, Imprenta Real, 1807, p.184.

CAPÍTULO III: VALIDEZ Y EFICACIA CONTRACTUAL Y PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE COSA AJENA

A) Validez y eficacia de la venta de cosa ajena en el Código Civil chileno

Respecto a la validez de la venta de cosa ajena en el Código Civil de Bello, podemos decir que no hay discusión que, por aplicación del artículo 1815, la venta de cosa ajena vale.

La discusión surge respecto de la eficacia de la venta de cosa ajena. Arturo Alessandri Rodríguez señala que “La entrega de la cosa vendida en nuestro Código tiene por objeto dar la posesión tanto jurídica o legal como material de la cosa para que de este modo se cumpla la obligación del vendedor. Su obligación llega hasta ahí. No pesa sobre él la de transferir el dominio”²¹. Por lo tanto, para Alessandri, la venta de cosa ajena es eficaz.

Joaquín Ugarte señala que “Cuando el comprador tenga certeza de que no se le ha transferido el dominio de la cosa, porque ésta no pertenecía al tradente, podrá ejercer sin que le sea evicta, la acción de nulidad del pago y resolución del contrato por incumplimiento de la obligación fundamental que de él emanaba a su favor (...). Si el juicio se pierde se le devolverá el precio, lo que en realidad, es una resolución en que habrá de terminar el contrato por incumplimiento de la obligación de transferir el dominio”²². Por lo tanto, para Ugarte, la venta de cosa ajena no es eficaz.

Tengamos también en consideración, aunque fuera del ámbito del Código Civil chileno, la opinión del jurista español José Miquel, quien, como Ugarte, defiende la teoría de que el vendedor está obligado a transferir el dominio. “El vendedor obviamente está obligado a la tradición de la cosa vendida, y la tradición es el modo mediante el que se transmite la propiedad (...); por consiguiente, está obligado a poner el medio adecuado para

²¹ Alessandri Rodríguez, Arturo. De la compraventa y de la promesa de venta. Editorial Jurídica de Chile, 2003, p. 659.

²² Ugarte Godoy, Joaquín. La obligación esencial del vendedor es transferir el dominio. Editorial Jurídica de Chile, 1970, p. 184.

transmitirla (...). El vendedor está obligado a transmitir la propiedad como una obligación de medios”²³. En el caso de Miquel, la venta de cosa ajena -al igual que en Ugarte-, tampoco sería eficaz.

B) La protección del comprador de cosa ajena

Es el jurista Ruggero Luzzatto quien distingue las hipótesis de venta de cosa ajena a considerar. El jurisconsulto italiano plantea tres situaciones:

1. La cosa es vendida como ajena: en este caso no hay problemas de validez
2. El vendedor no declaró que la cosa era ajena pero comprador lo sabía: en este caso tampoco hay problemas de validez.
3. Se vende la cosa ajena como propia y comprador ignora que la cosa es ajena²⁴: esta es la hipótesis que nos interesa.

Hay una sentencia de la Corte Suprema de fecha 26 de noviembre de 2008, en causa caratulada “Angusta con Rebolledo”, en la que se establece que “la circunstancia de ser ajena la cosa vendida no purga al contrato de los defectos que puedan viciarlo de nulidad, de conformidad con las reglas generales”²⁵. ¿Pero cuáles son las reglas generales a las que debemos acudir en este caso? Obviamente que éstas van a ser aquellas que se refieren a las causales que nos van a interesar en sede de invalidez del contrato, como lo son la falta de consentimiento, el objeto ilícito y los vicios del consentimiento.

En el presente trabajo nos concentraremos solo en las causales relacionadas con el consentimiento, particularmente con sus vicios -y dentro de sus vicios más particularmente en lo relativo al dolo y al error que a la fuerza, pero sobre todo al dolo-, pero rápidamente digamos que en venta de cosa ajena se configuraría objeto ilícito si la cosa objeto del contrato es producto por ejemplo de un robo o hurto, y ésta circunstancia es conocida por el

²³ Miquel González, José María. Algunos problemas de la responsabilidad por la transmisión de la propiedad en la compraventa. Revista de Derecho de la Universidad del Norte, Barranquilla, 2006, N° 26, pp. 201 a 248.

²⁴ Luzzatto, Ruggero. La compraventa, 1953, traducción de F. Bonet Ramón, Madrid, Instituto Editorial Reus.

²⁵ Apud. De la Maza Gazmuri, Iñigo. Op cit., p. 11.

comprador²⁶; por otra parte, habría falta de consentimiento, por ejemplo, si el vendedor de cosa ajena comparece representado por un mandatario, cuyo mandato ha sido falsificado o se encuentra revocado, caso en el que la nulidad debiera pedirse por el que se dice verdadero dueño.

²⁶ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. cit., p. 228.

CAPÍTULO IV: VICIOS DEL CONSENTIMIENTO EN LA VENTA DE COSA AJENA

No es antojadizo que hayamos comenzado esta tesis hablando de la buena fe. A partir de dicho principio transversal al Derecho, nace una pregunta en el marco de la materia que nos aboca, pregunta que nos acompañará en gran parte del presente trabajo: ¿Puede el comprador de cosa ajena alegar nulidad del contrato por haber existido error o dolo?

El error sobre la titularidad únicamente tendrá efecto anulatorio en la medida en que podamos considerar que esa cualidad se ha integrado al contrato en calidad de esencial, o cuando esa cualidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido por la otra parte, en virtud del artículo 1454 CC.

Respecto al error esencial, existe un criterio de la Corte Suprema, particularmente a partir de un fallo dictado con fecha 19 de enero de 2010, en causa caratulada “Consortio de Transportes Trancura Ltda. con Tocale, Perfecto”, ROL N° 1908-2008, que señala que la cualidad esencial debe determinarse “atendiendo a las circunstancias en que se celebró el acto jurídico y a lo que conforme a la noción común, con un criterio general, debe entenderse por tal calidad”. Lo que nos debemos preguntar ahora es cómo, de acuerdo a la noción común, con un criterio general, debe entenderse que era determinante la titularidad del dominio por parte del vendedor al momento de perfeccionarse el contrato.

Es aquí donde podemos hacer valer variados medios de prueba para acreditar que sí era determinante para el comprador el hecho de hacerse dueño de la cosa comprada, sin que necesariamente la obligación de transferir el dominio hubiera sido establecida en el contrato. Con todo, sabemos que desde siempre los tribunales han fallado de manera casi uniforme a favor del vendedor de cosa ajena por aplicación, a nuestro juicio muchas veces de manera equivocada, del artículo 1815 CC. Ramón Domínguez señala que lo natural sería reglamentar de modo diferente la obligación del vendedor. El autor nacional explica que el contrato de compraventa, “por su finalidad social y económica, está destinado a posibilitar

la adquisición de la integridad de los atributos sobre una cosa, es decir, el dominio”²⁷. Entendemos, con todo, que esto debe alegarse y probarse por el comprador de la cosa ajena, lo que, a nuestro juicio, lo posibilitaría de alegar la nulidad del contrato aún antes de ser perturbado en la posesión pacífica de la cosa, y más allá de todos los derechos y acciones que la ley le confiere a través del saneamiento por la evicción.

Respecto al dolo en la venta de cosa ajena, comenzaremos revisando la opinión contraria a la nuestra, cual es la de Alessandri Rodríguez, quien señala que “la buena o mala fe de las partes en la venta de cosa ajena no influye en su validez. Es válida, aunque estén de mala fe. El conocimiento o ignorancia de que tengan del hecho de ser ajena la cosa sirve para determinar los casos en que se deben perjuicios cuando el vendedor no la entrega o cuando entregada, el comprador es privada de ella”²⁸.

Respecto a la tesis citada de Alessandri Rodríguez, Iñigo de la Maza dice que “probablemente su opinión resulte excesiva. Todo indica que, en la medida en que ya sea por acción u omisión, el vendedor induzca al comprador a un error, en cuanto a la titularidad que se tiene sobre la cosa, que lo determine a comprarla, pueden satisfacer los requisitos de la nulidad por dolo”²⁹. Con todo, al parecer no sería una buena estrategia de defensa alegar la nulidad por dolo, y esto no por faltarle fundamentos a nuestra tesis, sino más bien por la escasa aceptación que por parte de nuestros tribunales ha tenido nuestra posición.

En cuanto al dolo en la compraventa de cosa ajena, podemos recurrir al Derecho comparado, comenzando por citar a dos autores españoles con visiones distintas. Por una parte, Puig Brutau señala que “Cuando el vendedor provoca en el comprador la falsa creencia de que el objeto de la venta pertenece al primero, el contrato puede ser nulo por causa de dolo, según el artículo 1269 del Código Civil español”³⁰. Por otra parte, Díez-

²⁷ Domínguez Águila, Ramón. *Negocios Jurídicos sobre cosa ajena*. Universidad de Concepción, p. 22.

²⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. cit.*, p. 227.

²⁹ De la Maza Gazmuri, Iñigo. *Op. cit.*, p. 16.

³⁰ Puig Brutau, José, *Fundamentos del Derecho Civil*, Tomo II, Volumen II, 1982, Barcelona, Bosch, p. 140-141.

Picazo y Gullón señalan que “Debe haber sido el caso que la creencia de que el vendedor era dueño haya resultado determinante para el comprador”³¹.

Lo anterior puede resultar esclarecedor si meditamos en que en una relación contractual pueden darse las dos hipótesis conjuntamente. Es decir, el vendedor puede hacerse pasar por dueño, omitiendo dolosamente que no tiene el dominio de la cosa objeto del contrato, y, al mismo tiempo, para el comprador es determinante el hecho de adquirir el dominio de la cosa. Recordemos que el artículo 1458 CC señala en su inciso 1º que “El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubieran contratado”, esto es, cuando haya sido determinante.

Sostenemos que hay una discontinuidad entre la validez y eficacia del contrato de compraventa de cosa ajena, toda vez que, por una parte el CC la ampara a través de la aplicación del artículo 1815, y por otra parte pueden darse situaciones en que es perfectamente factible que el comprador pueda alegar la resolución del contrato, no por ser el objeto del éste algo ajeno, sino más bien porque se han configurado vicios que el legislador ha contemplado y cuyo remedio, en determinados casos, efectivamente consiste en la acción que tiene el comprador para que el juez declare la resolución del contrato.

Respecto a una hipótesis de incumplimiento contractual, Iñigo de la Maza distingue algunos casos. El primer caso consiste en que el vendedor de cosa ajena no logra entregar la cosa puesto que falla en su intento de adquirirla. Aplicaría aquí el remedio en favor del comprador del inciso 2º del artículo 1826 CC que señala que “Si el vendedor por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador a su arbitrio perseverar en el contrato o desistir de él, y en ambos casos con derecho a ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales”. En el segundo caso, el comprador es notificado de una acción judicial intentada por quien se tiene por verdadero dueño. Aquí sencillamente aplican las normas sobre saneamiento de la evicción.

En otros casos esbozados por De la Maza, el comprador se entera que la cosa es ajena antes de recibirla. Nace aquí la pregunta si éste puede o no negarse a recibirla por el hecho

³¹ Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Madrid Tecnos, 9º Edición, 2003, p. 263.

de ser ajena la cosa. Dentro de este caso hay otra hipótesis: si recibida la cosa, y antes que se le notifique la acción de un tercero que se tiene por propietario: ¿tiene el comprador acción contra el vendedor?³²

En Chile no existe la obligación de transferir el dominio en la compraventa, pero por supuesto puede darse el caso en que las partes pacten dicha obligación. Con todo, aunque las partes no pacten dicha obligación, creemos que por las exigencias que impone a éstas el principio general de la buena fe, sí existiría dicha obligación, configurados que sean los casos que ya hemos detallado, pero este tema lo veremos un poco más adelante.

El dolo del vendedor de cosa ajena consiste en ocultar al comprador que la cosa tiene el carácter de ajena. La pregunta que podemos hacernos es si este ocultamiento puede proyectarse al incumplimiento contractual. El jurista español Miquel González señala que “no es conforme a la buena fe entregar cosas ajenas a sabiendas, sin asumir expresa o tácitamente frente al comprador la obligación de adquirirlas”³³. Este mismo autor cita a Rabel, quien señala que “frente a un vendedor de mala fe, no hay que remitir, naturalmente, al comprador a las reglas de la compraventa normal”³⁴.

Distingamos algunas situaciones:

1. El comprador ignora que la cosa es ajena, pero el vendedor sí lo sabe.
2. El vendedor, por acción u omisión, oculta al comprador que la cosa es ajena, y lo hace con intención de engañarlo y, probablemente, de obtener un beneficio de ese engaño.

En nuestro país existe una larga discusión acerca del ánimo que requiere el dolo, pero en el presente trabajo quizá podamos evitar dicho debate si consideramos que cuando el vendedor de cosa ajena le oculta al comprador dicha situación de la cosa, entonces lo que en realidad le oculta son las causales de saneamiento, y por lo mismo actúa de mala fe o, para estos efectos, dolosamente. Así sucede según los supuestos del artículo 1842 CC, que señala

³² De la Maza Gazmuri, Iñigo. Op. cit., p. 17.

³³ Miquel González, José María. Op. cit., p. 245.

³⁴ Miquel González, José María. Op. cit., nota 17.

que “Es nulo todo pacto en que se exima al vendedor del saneamiento de evicción, siempre que en ese pacto haya habido mala fe de parte suya”.

Alessandri Rodríguez comenta el artículo 1842 CC: “Hay mala fe para este efecto cuando el vendedor conoce la causa de la evicción y sin darla a conocer al comprador estipula que no responderá de las evicciones. Aunque no hay ninguna disposición que señale ese hecho como mala fe, esta conclusión fluye de las reglas generales y del buen sentido, puesto que hay mala fe cuando hay engaño y allí lo habría, toda vez que el vendedor trata de obtener un beneficio haciendo creer al comprador que la cosa no tiene ninguna limitación que pueda perjudicarlo”³⁵.

3. Caso en que haya una cláusula que establezca que la cosa deba ser de propiedad del vendedor (por tanto, que al hacer tradición se traspasará el dominio), y redactada en términos tales que entrega de cosa ajena, al margen de la evicción, pueda considerarse incumplimiento contractual. Pero, insistimos, no solo por la cláusula, sino también esa integración puede darse por las exigencias del principio general de la buena fe.

³⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. cit., p. 158.

CAPÍTULO V: EL CASO DEL ARTÍCULO 1872 CC

En su inciso 2°, el artículo 1872 CC establece: 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.” Este no es sino un medio de tutela para el comprador de cosa ajena, diverso al de la disciplina de la evicción de los artículos 1838 y siguientes del Código de Bello. Se trata de una *exceptio imminentis evictionis* y todo indica que en el caso que no haya habido un pacto de transferencia o de dolo del vendedor en los términos presentados, esta sería la única defensa del comprador a nivel de cumplimiento.

El comprador puede servirse del citado artículo aun sin ser notificado de la acción por el presunto dueño de la cosa objeto del contrato. Alessandri Rodríguez señala que el campo operativo del inciso 2° queda determinado en dos situaciones: la primera es si se ha turbado al comprador en la posesión de la cosa, y la segunda se da cuando el comprador acredita que existe alguna acción real en contra de la cosa³⁶.

En la primera situación, Alessandri Rodríguez señala que se exige que haya un juicio contra el vendedor, en donde se pretende un derecho sobre la cosa vendida o sobre su posesión³⁷. En la segunda situación, señala el autor, basta que exista un derecho real del cual surja la acción, y de lo cual no se haya informado al comprador, sin necesidad de que la acción ejercida por el titular³⁸.

Alessandri Rodríguez opina que el artículo 1872 CC únicamente autoriza al comprador a depositar el precio con la autoridad de la justicia y no puede, entonces, retenerlo ni resolver el contrato por incumplimiento³⁹.

³⁶ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. cit., pp. 295-306 passim.

³⁷ Ibid. Op. cit., p. 297.

³⁸ Ibid. Op. cit., p. 302.

³⁹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. cit., p. 306.

Sin embargo, pese a la opinión del profesor Alessandri Rodríguez, De la Maza Gazmuri devela que se han dictado algunas sentencias que han considerado que el artículo 1872 CC sería una manifestación circunscrita a la compraventa de la excepción de contrato no cumplido del artículo 1552 CC⁴⁰. Una de las más manifiestas sentencias a las que se refiere De la Maza Gazmuri fue dictada por la Corte Suprema el 28 de mayo de 2014, en causa caratulada “Soto con Astilleros Daniel Tadeo Cárcamo Pérez E.I.R.L.”, ROL N° 2705-2011, la que señala: “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 inexecución asimismo como conocida como *exceptio non adimpleti contractus*; a cuyos efectos alude también el mismo Código, a propósito de los contratos de compraventa y permuta, en sus artículos 1826 inciso 3°, 1872 y 1980”.

De este modo, precisa De la Maza Gazmuri, según la Corte Suprema el artículo 1872 CC consagra la excepción de contrato no cumplido y de esta manera -deberíamos entender- produce los mismos efectos que aquella, es decir suspender el cumplimiento de la obligación, en este caso, la obligación de pagar el precio⁴¹.

Sin embargo, para lo anterior, debe haberse incumplido alguna de las obligaciones que se establecen en el contrato; es decir, el contrato debe haber establecido expresamente que la cosa que se entrega tenía que ser de propiedad del vendedor, o, al menos, que respecto de ésta no había involucrados derechos de terceros. Pero acá volvemos a lo mismo que hemos mencionado más arriba, cuando dijimos que creemos que por las exigencias que impone a las partes del contrato el principio general de la buena fe, sí se configuraría dicha obligación, independientemente de si se estipuló o no.

Recapitulando, en el transcurso de esta investigación hemos intentado mantener la cautela de dos maneras: en primer lugar, hemos mostrado los orígenes del artículo 1815 CC, en cuya historia se indica que, en general, la venta de cosa ajena es válida y eficaz. En segundo lugar, decimos que lo anterior aplica “en general”, lo que significa que existen matices que están en sede de invalidez del contrato, como en sede de incumplimiento. En

⁴⁰ De la Maza Gazmuri, Iñigo. Op. cit., p. 24.

⁴¹ Ibid. Op. cit., p. 24.

este último sentido, afirmamos que la venta de cosa ajena es válida si no intervino error, dolo u objeto ilícito. En casos de falta de voluntad por mandatos falsificados o revocados, estas hipótesis están fuera del campo operativo del artículo 1815 CC.

Respecto al incumplimiento contractual, el comprador de cosa ajena tiene dos tipos de tutela: por incumplimiento contractual y por incumplimiento de la obligación de entrega. Respecto a lo primero, si en el contrato se estableció la obligación de entregar una cosa propia, o si dicha obligación pueda desprenderse de las exigencias que impone a las partes la observancia del principio general de la buena fe. En cuanto a lo segundo, si el vendedor se comportó dolosamente, ocultando al comprador que la cosa era ajena. Este segundo mecanismo de tutela es el dispuesto en forma especial por el inciso 2° del artículo 1872 CC, que es, como se establece allí, la facultad del comprador de depositar el precio con la autoridad de justicia cuando sea turbado en la posesión de la cosa, o se enterase de la existencia de alguna acción real.

CAPÍTULO VI: DERECHO COMPARADO EN LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

- A) **Francia:** En primer lugar, es necesario señalar que nuestro Código Civil chileno siguió casi íntegramente al Código Civil francés (*Code*) en materia de contratos. En el comienzo del párrafo XXVI del Mensaje del Código de Bello se lee lo siguiente: “En materia de contratos y cuasicontratos, hallaréis muy poco que no tenga su fuente en la legislación actual, que es lo más, o en la autoridad de un código moderno, en especial el francés, o en la doctrina de alguno de los más eminentes jurisconsultos”. Sin embargo, la gran excepción se encuentra en materia de compraventa, pues aquí el modelo propuesto por don Andrés Bello se alejó del modelo francés y volvió a la tradición romana. En Francia la compraventa se define como un título traslativo de dominio. Como se establece en el artículo 1583 del Código Civil franco, la compraventa transfiere por sí misma la propiedad, o sea se adscribe al *dominium ex iure quiritium*, que viene a ser la propiedad quiritaria de la que ya hemos hablado. En el artículo 1599 del Código de Napoleón se lee: “la venta de la cosa de otro es nula; puede dar lugar a indemnización cuando el comprador ignoraba que la cosa era ajena.” Sin perjuicio de ser nula la venta de cosa ajena, el *Code* contempla en su artículo 1626 la institución del saneamiento de la evicción, pero a diferencia de lo que ocurre en el sistema chileno, en el sistema francés no hay una oposición al régimen traslativo de propiedad, y no se opone por la sencilla razón que es el comprador quien está en la posición de escoger cuál remedio resulta más adecuado a sus intereses particulares. Por lo anterior, es que el ordenamiento francés, para la procedencia de la acción de evicción, no distingue si la causa de la turbación es de derecho o de hecho, ni si el motivo para ello era anterior o posterior a la venta.
- B) **España:** Más nos interesa analizar un sistema jurídico en que el régimen adquisitivo del dominio sea semejante al de Chile, es decir, en que se siga la dualidad título-modo, siguiendo los precedentes romanos, que es lo que sucede -

por ejemplo- en España. El Código Civil español nada dice sobre la venta de cosa ajena, y la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo español distinguen lo siguiente: si la venta recae sobre cosa determinada o indeterminada. Si se trata de cosa determinada se subdistingue: si ambas partes sabían o no que la cosa era ajena: si sabían, la venta es plenamente válida. Pero si el comprador ignoraba que la cosa era ajena, éste puede lograr su nulidad acreditando que fue decisivamente inducido a comprar creyendo que la cosa era del vendedor. Puede ampararse en el vicio de error, según lo permite el artículo 1266 del Código Hispánico. Si no logra acreditarlo, la venta será válida, sin perjuicio del saneamiento de la evicción.

El comprador podría acreditar que su propósito o motivo determinante era la adquisición del dominio que suponía en el vendedor. El recurso al error substancial es técnicamente irreprochable. Por substancia ha de entenderse aquellos caracteres que -en la voluntad de las partes- hacen que la cosa sirva a la finalidad jurídica y económica a que la destina el negocio⁴².

El artículo 1445 del Código Civil español señala: “Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”. Por otra parte, el artículo 1461 establece: “El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”, en tanto los artículos siguientes establecen la manera en que ha de cumplirse con la obligación de entrega (artículos 1462 a 1473).

El profesor Díez-Picazo afirma que en un sistema de derecho privado regido por el principio de la autonomía de la voluntad, las partes siempre podrán pactar expresamente que la obligación del vendedor consista en transferir el dominio de la cosa⁴³. Pero, en realidad, lo anterior se encuentra fuera de discusión en virtud del carácter meramente dispositivo de las normas citadas. Pero el académico español señala que en algunos casos sería posible llegar al mismo resultado en aplicación del principio de la buena fe, principio que se encuentra

⁴² Domínguez Águila, Ramón. *Negocios Jurídicos sobre cosa ajena*. Universidad de Concepción, p. 14.

⁴³ Díez-Picazo, Luis. *Op. cit.*, p. 60.

consagrado en el artículo 1258 del Código Hispánico -que es análogo a nuestro artículo 1546 CC- y que señala: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

Lo que señala Díez-Picazo es de suma importancia para nuestro trabajo investigativo, pues tanto en el Derecho español como en el chileno el principio de la buena fe aplica en todo el derecho de los contratos, siendo importante especialmente para su integración e interpretación. Para el académico español, los casos en que el vendedor está obligado a transferir el dominio de la cosa se limitan a las dos siguientes situaciones posibles:

- a) si al vendedor le constaba o debía constarle que el comprador había actuado sobre la base de la confianza en adquirir el dominio o;
- b) cuando le conste, o deba constarle, que las finalidades económicas pretendidas por el comprador solo pueden conseguirse convirtiéndose en propietario de la cosa comprada.

El autor español observa que en estos dos casos la obligación del vendedor será la de transferir el dominio de la cosa y, de no hacerlo, infringiría el contrato, y el comprador tendría todas las acciones que le siguen a su incumplimiento.

- C) **Argentina:** En el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, vigente desde el año 2015, se establece en su artículo 1132 que “La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, en los términos del artículo 1008. El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.” En el artículo 1008 del citado código trasandino se señala que “Los bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. Debe también indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple.” Antes del año 2015, en el

artículo 1329, ya derogado, se establecía que “las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato si este hubiese ignorado que la cosa era ajena (...). Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.”

- D) **Perú:** El Código Civil peruano que está vigente desde el año 2015, establece en su artículo 947 que “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”. Y en su artículo 948, el mencionado código establece que “Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.” Es interesante notar la gran protección que el Código Civil peruano otorga al comprador de cosa ajena. Y no era tan distinto antes de la reforma del año 2015, en que también se concebía la compraventa como una obligación de transferir la propiedad. En el artículo 1383 del Código Civil de Perú que data del año 1936 -y que se derogó el año 2015-, se establecía que “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa”; y el artículo 1394 de dicho código derogado, establecía que “la venta de cosa ajena es anulable a solicitud del comprador, salvo que éste hubiese sabido que la cosa no pertenecía al vendedor.” Es necesario señalar que, tras la mencionada reforma legal peruana, la protección dada al comprador de cosa ajena no ha sufrido, en lo sustancial, gran cambio, en el sentido que se la transferencia de la propiedad de la cosa objeto de la compraventa, sigue siendo asegurada por la ley.
- E) **Alemania:** El artículo 433 del Código Civil alemán establece que por la suscripción de un contrato de compraventa, el vendedor se obliga a entregar la cosa al comprador y transferirle su dominio, libre de cualquier vicio material o jurídico. En el caso alemán, esta regla expresa acerca de la obligación del vendedor de transferir el dominio, distingue este ordenamiento jurídico especialmente del español y del *common law*. Al referirse a los vicios jurídicos,

el citado código germánico señala que la cosa vendida deberá estar libre de ellos, o sea que terceros no pueden tener derechos sobre la cosa. El artículo 435 del código señala lo siguiente: “La cosa está libre de vicios jurídicos si un tercero no puede hacer valer frente al comprador derecho alguno sobre la cosa, o solamente los derechos que derivan del contrato de compraventa. Es equiparable a un vicio jurídico, si en el registro inmobiliario está un derecho que no existe.” A partir del artículo 437 se dan una serie de remedios, como el cumplimiento forzado, terminar o revocar el contrato, exigir una reducción de precio o demandar la indemnización de los perjuicios sufridos, y reembolso de los gastos inútiles o infructuosos. En conclusión, en el Código Civil alemán el vendedor se obliga a transferir el dominio de la cosa al comprador, y para el caso de incumplimiento, se contempla una serie de remedios capaces de dar al comprador una protección efectiva en caso verse en el caso de ser un comprador de cosa ajena.

- F) **Estados Unidos:** Existen ciertas garantías (*warranties*) a través de las cuales el vendedor adquiere ciertas obligaciones. En general, en el *common law* hay dos clases de garantías: las implícitas (*implied warranties*) y las expresas. Las primeras, pueden ser entendidas como de la naturaleza del contrato de compraventa y por tanto se entienden incorporadas al mismo salvo mención expresa en contrario. El *Uniform Commercial Code* estadounidense establece que en todo contrato de compraventa se entienden incorporadas al menos tres clases de garantías: *warranty of title*, *warranty of merchantability* y *warranty of fitness for a particular purpose*. La que nos interesa para efectos del presente trabajo será la primera: la garantía del título o *warranty of title*, pues a través de ésta el vendedor garantiza que su título es legítimo, que la transferencia se realiza conforme a derecho y que la cosa objeto del contrato se encuentra libre de toda carga o gravamen. Para hacer efectivos los remedios contemplados (indemnización de perjuicios o *damages*, negativa de recibir la cosa o *rejection* y la revocación de la aceptación de la cosa o *revocation*) no es necesario que

haya privación, sino que, según se ha fallado⁴⁴, basta que haya una pretensión fundada en derecho.

G) **Reino Unido:** Siguiendo en la esfera del *common law*, en la sección 12 del principal cuerpo normativo que rige la compraventa en Reino Unido, *Sale of Goods* (de 1979), se consagra una obligación parecida a la estadounidense *implied warranties of title*, bajo el concepto *implied term* o *implied condition* (que a diferencia de la *warranty* estadounidense no es de la naturaleza del contrato sino de la esencia; esto es, que en el caso de incumplimiento se otorgará al acreedor todos los remedios que se sigan de él; en cambio en Estados Unidos se acarrearía la acción por los perjuicios o *damages*, entre otras), lo que significa que el vendedor debe tener la facultad para vender, y además no puede haber derechos de terceros que potencialmente impidan la transferencia del dominio de la cosa objeto del contrato, o siquiera turbar la posesión del comprador.

En nuestro ordenamiento jurídico no existe una garantía similar a la generalmente establecida en el *common law*, sino que existe el saneamiento de la evicción, y exclusivamente en caso de que se prive efectivamente al comprador de la cosa comprada, o sea únicamente en la medida que haya o se configure la evicción. En otras palabras, en Chile una mera turbación como lo sería por ejemplo el conocimiento de que existen derechos de terceros respecto de la cosa comprada, o hay amenazas de que la cosa vaya a ser reivindicada, o cualquier otra situación que se desprenda del hecho de que el comprador no se

⁴⁴ Así se ha pronunciado la jurisprudencia estadounidense en fallo de fecha 15 de mayo de 2007, al declarar: “In other words, to prove that a seller breached a warranty because goods were the subject of a third party’s rightful claim of infringement, a buyer must establish that the infringement claim is of a substantial nature that is reasonably likely to subject the buyer to litigation, and has a significant and adverse effect on the buyer’s ability to make use of the goods in question.” Traducción: “En otras palabras, para probar que un vendedor incumplió una garantía porque los bienes fueron objeto de la legítima reclamación de infracción de un tercero, el comprador debe establecer que la reclamación de infracción es de una naturaleza sustancial que es razonablemente probable que someta al comprador a un litigio, y tiene un efecto significativo y adverso en la capacidad del comprador para hacer uso de los productos en cuestión”. <https://www.courtlistener.com/opinion/2074351/sun-coast-merchandise-corp-v-myron-corp/> Sun Coast Merchandise Corp. v. Myron Corp., 922 A.2d 782 (N.J. Super. Ct. App. Div. 2007) No estamos aquí frente a un remedio similar al saneamiento de la evicción, pues no es necesaria la privación de la cosa comprada, sino que solo exista la probabilidad de entrar en un juicio, o que pueda haber otros efectos adverso en cuanto al uso, goce o disposición de la cosa.

ha hecho dueño de la cosa, o sea que ha habido venta de cosa ajena, deja al comprador desprotegido.

H) **Chile:** Como vemos, el Código Civil chileno aparece hoy como excepcional, ya que es uno de los pocos que insiste en la validez de la venta de cosa ajena. La disposición del artículo 1815 CC, dice Arturo Alessandri, “no es sino la consecuencia del carácter meramente productivo de obligaciones que en nuestra legislación tiene la compraventa”⁴⁵.

Con todo, Ramón Domínguez Águila señala que “El hecho de que entre nosotros el contrato sea meramente productor de obligaciones y requiera, por tanto, de una posterior tradición para transferir el dominio, no justifica la validez de la venta de cosa ajena. La explica, pero no la justifica”⁴⁶.

Como hemos podido ver al analizar el Derecho comparado en materia de venta de cosa ajena, en otros países ésta no vale, o vale solo en determinados supuestos. La validez de la venta de cosa ajena en Chile viene más bien inspirada por los precedentes históricos de la regla que por la lógica misma del sistema.

⁴⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. cit., p. 290.

⁴⁶ Domínguez Águila, Ramón. Op. cit. p. 16.

CAPÍTULO VII: CONSECUENCIAS PRÁCTICAS

La pregunta crucial que debemos hacernos es la siguiente: ¿es o no necesario, en Chile, hacer una reforma legal para proteger al comprador de cosa ajena? Creemos que no, que no es necesario hacer dicha reforma, y creemos ello no precisamente porque el vendedor tenga la obligación de transferir el dominio directamente, sino porque tiene esa obligación de manera indirecta, en determinados casos, al deber estar de buena fe al momento de celebrar el contrato. Si el vendedor está de buena fe, significa que no tiene la necesidad de ocultar el hecho de no ser el verdadero dueño de la cosa objeto del contrato, y que, por lo mismo, el comprador debiera estar en conocimiento de ese hecho. Si en tal circunstancia se celebra la compraventa, este contrato sería completamente válido, y aplicaría plenamente el artículo 1815 CC.

José Joaquín Ugarte afirma que “La validez de la venta de cosa ajena no se opone a la tesis sostenida (*por él, en cuanto a que la obligación esencial del vendedor debe ser la de transferir el dominio*), ya que, si el vendedor solo se obliga a transferir el dominio nada impide que pueda estimarse válido el contrato, aunque en definitiva no le vaya a ser posible cumplir las obligaciones contraídas”⁴⁷. Ugarte, citando a Pelén, señala: “Es cierto que el vendedor no podrá, en definitiva, cumplir la entrega legal transfiriendo el dominio, porque nadie puede transferir más derechos de los que tiene (...). Queda a salvo, entonces, al comprador, el derecho de demandar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios”⁴⁸.

Según la doctrina clásica, el vendedor de cosa ajena solo está obligado a hacer la entrega de la cosa y al saneamiento de la evicción y vicios redhibitorios en los términos del artículo 1837 CC, pero para que el comprador de cosa ajena tenga derecho a invocar este remedio, debe haber de por medio una demanda judicial en su contra. En otras palabras, la única alternativa que el comprador tendría, según la postura que encabeza Alessandri, sería

⁴⁷ Ugarte Godoy, Joaquín. Op. cit, p. 170.

⁴⁸ Pelén, Raúl. La compraventa de cosa ajena. Editorial Universitaria, 1960. p. 64 (Citado por Ugarte Godoy, Joaquín. Op. cit, p. 170).

verse en la situación de una privación de la cosa, decretada por sentencia judicial; o sea, que haya evicción.

En nuestro ordenamiento se reconoce la acción resolutoria del artículo 1826 CC como aplicación para la compraventa del artículo 1489 CC. En estas normas, en caso de incumplimiento en una obligación de dar -como es el caso de la compraventa-, se contemplan tres remedios: el cumplimiento forzado, la resolución y la indemnización de perjuicios.

A) Cumplimiento forzado

No hay en el Código Civil una norma que se refiera a este remedio sino el propio artículo 1489. Para la doctrina, esta acción nace del derecho de prenda general que se consagra en el artículo 2564 CC que establece que “Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables, designados en el artículo 1618.”

Tradicionalmente, el cumplimiento forzado es el remedio principal, pues constituiría un medio idóneo para dejar indemne al acreedor y, por lo mismo tendría una prevalencia lógica y natural. Se argumenta que, siendo el contrato el resultado de la autonomía de la voluntad, lo pactado en él debe prevalecer frente a otras alternativas a que las partes no se obligaron. Desde este punto de vista, solo si no fuera posible pedir el cumplimiento forzado podría darse aplicación a los demás remedios contractuales establecidos en favor del acreedor.

Con todo, el texto expreso de nuestro Código Civil no acogería la posición tradicional en cuanto a las obligaciones de dar, pues aplica, como mencionamos, el artículo 1489 CC, que establece explícitamente que el acreedor -en nuestro caso, el comprador de cosa ajena-, tiene la alternativa de escoger o el cumplimiento forzado o la resolución del

contrato, ambas con indemnización de perjuicios. La decisión de utilizar una u otra dependerá exclusivamente de la voluntad del comprador.

Pero cuando el vicio que afecta a la cosa objeto del contrato es puramente jurídico, no parece lógico que el cumplimiento forzado sea un remedio eficaz para satisfacer las legítimas expectativas del comprador de cosa ajena, cual es la de hacerse dueño de dicha cosa. Lo anterior se sostiene, si consideramos que la única manera en que el vendedor de cosa ajena podría subsanar el defecto y cumplir con lo pactado sería adquiriendo la cosa del tercero propietario, cuestión que, por lo demás, depende de la voluntad de este último. La Corte de Apelaciones de Concepción señaló en un fallo del año 1993 que el cumplimiento en especie no sería posible cuando, “tratándose de una obligación de dar, la cosa está en manos de un tercero, o si un tercero tiene derechos sobre ella”⁴⁹.

El mencionado fallo ha sido analizado por Iñigo de la Maza, quien señala lo siguiente: “Si consideramos correcta la sentencia, descubrimos que existen dos formas de concebir la entrega a que es obligado el vendedor. Llamaré a la primera *entrega como tradición*. La consecuencia de ella es que la obligación se agota con el traspaso jurídico y material de la cosa. De acuerdo con la segunda concepción —denominémosla *entrega como conformidad al contrato*— los traspasos son necesarios, pero no suficientes, se requiere, además, que la cosa entregada sea conforme al interés del comprador protegido por el contrato. Y, generalmente, la presencia de derechos de terceros frustrará dicho interés”⁵⁰.

B) Resolución

La resolución del contrato es, de acuerdo con el artículo 1489 CC, el segundo remedio establecido en favor del comprador en caso de que el vendedor incumpla con su obligación principal. Según Hernán Corral, esta obligación corresponde a un “mecanismo

⁴⁹ Corte de Apelaciones de Concepción, 01.12.1993, Rol N° 1171-1992, caratulada “Silva Escandón con Dosque Contreras”.

⁵⁰ De la Maza Gazmuri, Iñigo. Columna publicada en la sección legal del diario El Mercurio con fecha 22 de marzo de 2013.

legal por el cual se permite a una de las partes dejar sin efecto un contrato que produce obligaciones recíprocas ante el incumplimiento de una de ellas”⁵¹. Según Corral, este remedio es alternativo al cumplimiento forzado y por lo tanto puede ejercerse en forma directa.

Los requisitos para el ejercicio de la acción resolutoria según la doctrina tradicional⁵² son: que se trate de un contrato bilateral, que haya incumplimiento, que éste sea imputable, que el acreedor haya cumplido o esté llano a cumplir y que ésta se declare por sentencia judicial. Sin embargo, es perfectamente posible que el comprador de cosa ajena que tomó conocimiento de que no se hizo dueño de la cosa comprada opte por resolver el contrato por causa del incumplimiento, más que pretender su cumplimiento forzado.

C) **Indemnización de perjuicios**

La acción de indemnización de perjuicios es tratada por la doctrina nacional como uno de los efectos de las obligaciones. En primer lugar, debemos mencionar que para la doctrina tradicional el primer camino que debe seguir el acreedor, en nuestro caso el comprador de cosa ajena, será el ejercer la acción de cumplimiento forzado en cuanto le fuera posible. Lo que invoca esta doctrina es el principio de autonomía privada, sostenida por el principio *pacta sunt servanda*, el cual está amparado por el artículo 1545 CC, y además por el artículo 1537 CC que, a propósito de la cláusula penal, señala lo siguiente: “Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse

⁵¹ Corral Talciani, Hernán. Contratos y daños por incumplimiento. Santiago, Legal Publishing, 2010, p.223.

⁵² Hay un sector doctrinario que señala que basta con el incumplimiento contractual para poder ejercer la acción resolutoria. En esta posición se encuentran el profesor Enrique Barros Bourie, Carlos Pizarro y Hernán Corral.

estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal.”

Quienes sostienen la señalada posición afirman, junto con Abeliuk, que “el acreedor no tiene derecho a escoger: si el deudor no cumple, pero aún es posible el cumplimiento forzado, el acreedor no está facultado para pedir derechamente la indemnización compensatoria, sin antes haber intentado la ejecución coactiva.⁵³” Con esta posición concuerdan los profesores Alessandri, Fueyo y Gatica, entre otros.

Además, los mencionados académicos sostienen, para defender su posición, y sobre la base de lo señalado en el artículo 1489 CC, que la indemnización tiene un carácter accesorio, y que por ello solo puede ejercerse en conjunto con el cumplimiento forzado o con la resolución del contrato. Así lo han entendido nuestros tribunales en diversos fallos, los cuales señalan que no procede solicitar la indemnización de perjuicios aisladamente, sin pedirse previamente la resolución o el cumplimiento del contrato. Dichas sentencias subrayan que las acciones optativas del artículo 1489 llevan envuelta la indemnización de perjuicios, y que ésta no puede pedirse como consecuencia del simple no cumplimiento del contrato, pues tales perjuicios no son accesorios del incumplimiento sino de dichas acciones optativas.⁵⁴ Por otra parte, en un fallo de la Corte Suprema se señala que “Demandado el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, es inconsecuente que el fallo rechace, por una parte, dicho cumplimiento y, por otra, acoja la indemnización. Porque, según al claro tenor literal del artículo 1489 del Código Civil, la indemnización tiene como antecedente jurídico la resolución o el cumplimiento del contrato.⁵⁵”

Hay otro sector de la doctrina nacional que ha puesto en tela de juicio la posición de la doctrina anterior, señalando que no hay razón para defender una postura tan radical⁵⁶.

⁵³ Abeliuk, René. Las Obligaciones, Tomo II, p. 813.

⁵⁴ Tales fundamentos fueron esbozados por la Corte de Apelaciones de La Serena en un fallo de fecha 18 de mayo de 1900; por la Corte de Apelaciones de Valparaíso en un fallo de fecha 14 de mayo de 1910, así como en una sentencia de la Corte Suprema de fecha 28 de julio de 1933. Fuente: www.microjuris.cl

⁵⁵ Fallo de la Corte Suprema de fecha 14 de diciembre de 1978. Fuente: www.microjuris.cl

⁵⁶ Algunos argumentos esgrimidos por esta doctrina que nace en defensa de la autonomía de la acción indemnizatoria, los podemos encontrar en: López, Patricia. “La indemnización compensatoria por incumplimiento de los contratos bilaterales como remedio autónomo en el Derecho Civil chileno”. Revista Chilena de Derecho Privado, N° 15 (2010), pp. 65-113.

René Ramos Pazos, por su parte, argumenta que “si bien los artículos 1553 y 1555 establecen esa opción únicamente para las obligaciones de hacer y no hacer, contienen un principio que es general y que, por lo mismo, se debe extender a las obligaciones de dar”⁵⁷. Este autor ha hecho, a partir de esta postura, una interpretación distinta del artículo 1537 CC, señalando que es al acreedor a quien corresponde la decisión, ya que “esa es la solución que da el Código cuando existe una cláusula penal (que es una forma de indemnización de perjuicios) y el deudor está constituido en mora (artículo 1537 CC)”⁵⁸.

El profesor Enrique Barros añade otros argumentos a la mencionada segunda doctrina, y señala que “desde un punto de vista económico, la obligatoriedad del contrato es compatible con diversos conjuntos de acciones y remedios, de modo que cada acción o remedio debe ser justificado por la función que cumple o por razones de justicia. Tampoco desde el punto de vista de la justicia correctiva hay razón para exigir que, salvo imposibilidad, la ejecución en naturaleza esté siempre disponible, porque, al menos, en algunos casos, es defendible que la solución más justa para el incumplimiento contractual sea la reparación indemnizatoria”⁵⁹.

Esta posición, que señala que la acción de indemnización de perjuicios no tiene un carácter meramente subsidiario y accesorio, ha sido acogida por nuestra jurisprudencia reciente y lo podemos ver en una sentencia dictada por la Corte Suprema en una causa caratulada “Ampuero Asencio con Castillo Hernández”⁶⁰. El excelentísimo tribunal señaló que “debe decirse que respecto de la indemnización de perjuicios pura y simple descartada por la sentencia recurrida, en atención a su carácter accesorio a la resolución o cumplimiento forzado del contrato conforme a los principios que integran el Código Civil, no se observan las particulares motivaciones que podrían inducir a privar a los afectados de dirigir las acciones en la forma y del modo como mejor se ajusten a sus intereses, desde el momento que el derecho civil otorga a las personas el principio de libre disposición de sus bienes y autonomía de la voluntad, todo lo cual lleva a reconocer las mayores prerrogativas

⁵⁷ Ramos Pazos, René. De las Obligaciones, Santiago: Lexis Nexis (2004), pp. 239 y 240.

⁵⁸ Ibid., p. 240.

⁵⁹ Barros Bourie, Enrique. Finalidad y alcance de las acciones y los remedios contractuales (apud Guzmán Brito, Alejandro. Estudios de Derecho Civil III. Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Valparaíso, 2007. Santiago, Abeledo Perrot- Legal Publishing, 2008, pp. 403-428), p. 409.

⁶⁰ Fallo dictado por la Corte Suprema en causa Rol N° 5898-2012, caratulada “Ampuero Asencio con Castillo Hernández”. Fuente: www.legalpublishing3.cl

al momento de someter las pretensiones al órgano jurisdiccional. Es por lo anterior que esta Corte Suprema ha reconocido la independencia y autonomía de las acciones indemnizatorias (...). En efecto, la acción indemnizatoria no se encuentra ligada únicamente en sede contractual a la resolución o cumplimiento forzado de lo pactado, puede entonces cobrar identidad propia, como acción principal”⁶¹.

Otro fallo del máximo tribunal que sostiene la misma dirección en cuanto a la independencia de la acción indemnizatoria, lo encontramos en la causa “Zorín S.A. con Compañía Siderúrgica Huachipato S.A.”⁶², sentencia que señala que “Una vez establecido que efectivamente ha existido un incumplimiento del contrato, corresponde determinar si la actora ha podido ejercer la acción indemnizatoria, como lo ha hecho, prescindiendo de lo que disponen los artículos 1489 y 1826 del Código Civil, que parecen indicar que tal acción no es autónoma, sino que debe siempre ir acompañada sea de la petición de resolución contractual o bien de la exigencia de cumplimiento del contrato. Como ya lo ha resuelto esta Corte en otras oportunidades, y siguiendo una moderna tendencia doctrinal (Rol 3341-2012), se estima que, en este caso, la demandante ha podido plantear su demanda de responsabilidad civil contractual, sin asociarla a la resolución del contrato”⁶³.

En la sentencia citada podemos ver cómo nuestro Excelentísimo Tribunal asocia de algún modo la indemnización de perjuicios a la propia acción de cumplimiento. Más aun, en su considerando 10°, se señala que “una demanda de daños y perjuicios en los términos que se han descrito debe ser considerada como parte de lo que el vendedor debe en cumplimiento del contrato, de acuerdo con los términos del artículo 1489 del Código Civil. En efecto, conforme con el artículo 1591, el pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban. Dado que en este juicio se pretenden indemnizaciones derivadas de un incumplimiento contractual, asociadas a una entrega imperfecta de la cosa vendida, debe entenderse que el deudor está ejerciendo una acción de cumplimiento contractual, para ser debidamente pagado por el deudor, aunque la acción

⁶¹ Ibid., Considerando 20°.

⁶² Fallo dictado por la Corte Suprema en causa Rol N° 3325-2012, caratulada “Zorín S.A. con Compañía Siderúrgica Huachipato S.A.”. Fuente: www.legalpublishing3.cl

⁶³ Ibid., Considerando 9°.

esté reducida a las indemnizaciones que el actor estima que la sociedad demandada le adeuda por incumplimiento del contrato”⁶⁴.

Por lo anteriormente analizado, podemos ver que es perfectamente posible que habiendo incumplido el vendedor de cosa ajena su obligación contractual de estar de buena fe al momento del acto o contrato, el comprador pueda ejercer directamente una acción indemnizatoria. Lo anterior, por supuesto, solo si se cumplen los requisitos para ejercer la acción, los cuales son, como bien lo señala Ramos Pazos: que haya incumplimiento, que la parte demandante haya sufrido perjuicios, que se haya acreditado la relación causal existente entre el incumplimiento y los daños causados, que dicho incumplimiento sea imputable al vendedor, la ausencia de una causal de exención de responsabilidad y que exista mora⁶⁵. Debemos añadir que en el caso que el vendedor de cosa ajena sabía que la cosa que vendió no era de él, y no dio a conocer al comprador dicha situación, anticipando de este modo que no iba a cumplir con la obligación inmanente en el contrato al transgredir el principio general del Derecho de la buena fe, su omisión podrá ser imputable a dolo (al menos a dolo eventual), caso en que debemos aplicar la regla contenida en el artículo 1558 CC, y de esta manera la indemnización de perjuicios será aplicable tanto respecto de los daños directos previsibles como también a los imprevisibles.

⁶⁴ Ibid., Considerando 10°.

⁶⁵ Ramos Pazos, René. Op. cit., pp. 242 y 243.

CAPÍTULO VIII: EL SANEAMIENTO DE LA EVICCIÓN Y OTROS REMEDIOS CONTRACTUALES

Lo primero que debemos señalar sin preámbulo, y ya lo hemos dicho más arriba, es que el saneamiento de la evicción no constituye, para nosotros, un remedio efectivo para proteger al comprador de una cosa cuya propiedad no se le ha transferido. Es el régimen de remedios generales el que, en cambio, aparece como la mejor alternativa para el comprador de cosa ajena, pues permite a este contratante optar por la mejor manera de satisfacer su interés contractual.

El saneamiento de la evicción es el remedio que tradicionalmente se ha dado al comprador cuando este se ve privado de la cosa que compra, pero se requiere primeramente una sentencia judicial en virtud de la existencia de derechos de terceros sobre la cosa objeto de la compraventa. El saneamiento de la evicción viene en amparar al comprador cuando éste se ve efectivamente privado de la cosa, lo que significa que resulta absolutamente necesario para que pueda operar, que el tercero se arrogue dichos derechos sobre la cosa -en nuestro caso sería el dominio sobre ésta-, y que ejerza efectivamente las acciones para aparar el derecho que dice tener.

Sostenemos que para que pueda entenderse que el vendedor tiene una acción resolutoria, e incluso indemnizatoria de manera directa como lo hemos señalado más arriba, no es necesario reformular nuestro Código Civil, aunque debemos reconocer que no es nada fácil vencer las dificultades que se despliegan a raíz de una coexistencia del régimen del saneamiento de la evicción con los remedios generales en relación con un mismo incumplimiento contractual. En otras palabras, debemos preguntarnos por qué podríamos elegir un remedio y no el otro, y con qué fundamentos podemos hacer esta elección.

El *Code* francés también consagra el saneamiento de la evicción como una garantía para el comprador en el caso que éste sea privado de la cosa; pero además, este código establece en su artículo 1599 que la venta de cosa ajena es nula, en el marco de un sistema de compraventa traslativa de dominio, por disposición de su artículo 1583. De este modo, aquí el saneamiento de la evicción surge realmente como una alternativa adicional con el

objeto de que el comprador pueda ver protegidos sus intereses contractuales del mejor modo posible, y no como una acción accesoria que presupone que la obligación del vendedor se reduce solo a la entrega de la cosa, es decir a un *hacer* y no a un *dar*. Lo anterior está plasmado en la jurisprudencia y lo podemos ver en un fallo dictado por la Corte de Apelaciones de Valdivia en causa caratulada “Toro Mancilla, Rodrigo con Banco Santander”, el cual señala que “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”⁶⁶.

Similar opinión tiene José Joaquín Ugarte para quien no hay contradicción en la coexistencia de distintos remedios en favor del comprador en caso de incumplimiento contractual, y señala que estas defensas son complementarias. El autor dice que el saneamiento de la evicción aparece como un régimen especial con una función práctica: “se trata de poner una herramienta utilísima en manos del comprador que es arrastrado ante la justicia por razón de la cosa que ha adquirido: la de poder llamar en su defensa al vendedor, que es quien mejor tiene que conocer todo lo relativo al objeto que enajenó”⁶⁷.

Creemos que, si el comprador descubre que el vendedor ha incumplido con su obligación de haber estado de buena fe al momento del acto o contrato, al no haber sido el dueño de la cosa objeto de la compraventa en el momento en que se efectuó la tradición de ésta, el comprador entonces podrá ejercer cualquiera de las acciones que se siguen de su incumplimiento. Y si un tercero con un derecho titular de la cosa intenta reivindicarla, o incluso ejercer sobre ella alguna acción posesoria, el comprador tendrá el derecho de citar al vendedor de evicción, el cual ocupará el lugar de demandado en el juicio y deberá

⁶⁶ Fallo dictado por la Corte de Apelaciones de Valdivia con fecha 16 de noviembre de 2009, en causa Rol N° 339-2009, caratulada “Toro Mancilla, Rodrigo con Banco Santander”, Considerando 12°. Fuente:

www.microjuris.cl

⁶⁷ Ugarte, José Joaquín. Op. cit., p. 184.

consiguientemente hacerse cargo de llevar a su costa el procedimiento. Y si el juicio se pierde, el vendedor deberá hacerse cargo de dejar indemne al comprador, en los términos señalados por el artículo 1847 CC y siguientes. Es el mismo Alessandri quien afirma que las prestaciones que el vendedor debe al comprador luego de la evicción, en la práctica son análogas a las que devienen de la resolución contractual: “los efectos del saneamiento son los mismos de la resolución, a saber: la restitución del precio y la indemnización de perjuicios”⁶⁸. Pero estos efectos también son los mismos a los del cumplimiento forzado y la indemnización de perjuicios: todas tienen el fin de resarcir el daño o menoscabo sufrido por el comprador, y por esta razón se extienden a lo perdido, teniendo como límite justamente el monto mismo de la pérdida.

Por otra parte, el principio de la buena fe objetiva, que debe prevalecer en todo contrato, instala una exigencia a las partes, la cual es que éstas deben actuar de manera leal durante la ejecución del contrato, y también esta exigencia se extiende incluso después de cumplido el mismo. En este mismo sentido, se ha pronunciado una sentencia dictada por la Corte Suprema, que señala lo siguiente: “la buena fe ha de ser un principio general del derecho y en especial de la contratación civil, se debe considerar su aplicación en todo el íter contractual, desde la etapa de tratativas preliminares, la celebración del contrato, ejecución del mismo, interpretación contractual e inclusive el periodo postcontractual”⁶⁹. El interés protegido por el principio transversal de la buena fe debe mirarse en relación a lo deseoso que resulta el que se cumpla con el objetivo o fin del contrato, como una fuente de satisfacción de los intereses de ambas partes. En otras palabras, como lo señala Cristián Boestch, “cada una de las partes, sea acreedora o deudora, tiene la obligación de cooperar para lograr que se satisfaga el interés contenido en el contrato”⁷⁰.

“La estipulación que exime al vendedor de la obligación de sanear la evicción, no le exime de la obligación de restituir el precio recibido”, señala el artículo 1852 CC en su inciso 1°. Entendemos que el comprador que ejerce la acción resolutoria frente a esta clase de incumplimiento solamente tendrá el derecho a recibir el precio que pagó por la cosa, y

⁶⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. Op. cit. (2011), Tomo II, P. 29.

⁶⁹ Sentencia dictada por la Corte Suprema con fecha 29 de diciembre de 2011, en causa Rol N° 1872-2010, en su Considerando 4°. Fuente: www.vlex.cl

⁷⁰ Boestch, Cristián. Op. cit., p. 118.

consiguientemente no procedería la restitución de las mejoras ni de los frutos pendientes a la que aluden los artículos 1486 y 1488 CC. Por otra parte, en su inciso 3°, el artículo 1852 señala que “Cesará la obligación de restituir el precio, si el que compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa, o si expresamente tomó sobre sí el peligro de la evicción, especificándolo.” Lo señalado por este artículo es muy interesante: en primer lugar, porque inferimos que no hay ningún inconveniente en que el comprador que haya eximido al vendedor del saneamiento de la evicción ejerza con posterioridad una acción resolutoria del contrato, caso en el cual, al comprador de todas maneras le corresponderían los mismos derechos que por ley tendría si la evicción se hubiera producido: esto es, la restitución del precio que pagó por la cosa objeto del contrato de compraventa; y en segundo lugar, es interesante lo señalado en el inciso 3° en el sentido que, para el propósito de nuestro trabajo, si el comprador de la cosa ajena la compró a sabiendas de que el vendedor no era dueño de ésta (y además se añade la hipótesis de que el comprador haya expresamente tomado el peligro de la evicción, especificándolo), no tendrá el derecho a que se le restituya el precio de la cosa ajena. A contrario sensu, el comprador sí va a tener el derecho a que se le restituya que pago del precio, si no estaba en conocimiento de que la cosa era ajena. Por supuesto que deberá probarlo.

CONCLUSIONES

Uno de los objetivos del presente trabajo, como se señaló al comienzo del mismo, es sostener que, en ciertas hipótesis de compraventa de cosa ajena, casos que fuimos explicando a lo largo de esta tesis, y sobre todo, particularmente cuando existe dolo o mala fe del vendedor, el comprador, que toma conocimiento de que la cosa objeto del contrato en realidad no pertenecía al vendedor, tiene, entonces, la acción resolutoria del contrato.

Si bien la doctrina mayoritaria postula que el vendedor no está obligado a transferir el dominio de la cosa objeto del contrato de compraventa, principalmente en virtud de la aplicación del artículo 1815 CC, que señala que “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”, creemos que dicho artículo es plenamente aplicable; es decir, que la compraventa de cosa ajena es perfectamente válida y eficaz, salvo por supuesto que haya habido o haya intervenido error, dolo u objeto ilícito, casos en los cuales dicha compraventa será inválida. El hecho que adhiramos plenamente a la aplicabilidad del 1815 CC, no contradice en nada la hipótesis que hemos defendido en esta obra. Creemos, sí, que la citada norma debe relacionarse con otros artículos del Código Civil, como por ejemplo con el artículo 706 inciso 2º, que señala: “Así en los títulos translaticios de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.”

En definitiva, postulamos que un principio transversal del Derecho, como lo es el de la buena fe, debe aplicarse en la cuestión que aquí nos convoca, en consideración, en primer término, a los intereses de un comprador que desconoce que está adquiriendo una cosa ajena, y que tiene legítimamente el propósito jurídico y económico de hacerse dueño de la cosa que está comprando. Sabemos que la compraventa tiene una legitimidad dispositiva, y por esto el vendedor debe tener al menos una legitimación ordinaria para contratar. No pasa lo mismo, por ejemplo, en el depósito o en el comodato, contratos que no requieren de esta legitimación. Postulamos en consideración de estas explicaciones, que el comprador de una cosa ajena y que ignoraba dicha situación, tiene acción contra el vendedor antes de ser

perturbado en la posesión de la cosa por quien dice ser el verdadero dueño de ésta. Lo anterior lo sostenemos en virtud de la aplicación del principio de la buena fe contenida, como lo señalamos en el presente trabajo, tanto en el primer párrafo del Mensaje del Código Civil, como en algunos artículos de este Código, como el 1546, que, bajo el título “Efectos de las obligaciones”, señala que “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.” Además, como ya se ha fundamentado, sostenemos nuestra tesis en los artículos 706 CC incisos 1° y 2°, y 1552 CC inciso 3°, entre otros.

Si bien nuestra jurisprudencia ha insistido en que la compraventa de cosa ajena es válida y eficaz, aun configuradas que sean las hipótesis de dolo o mala fe del vendedor, debemos escudriñar otras normas que delaten que esta corriente jurisprudencial no es correcta. Por ejemplo, el artículo 672 CC señala que “Para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante.” Y en su inciso 2° añade: “Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño.” Considerando esta última norma debiéramos preguntarnos: ¿Cómo puede ser posible que el vendedor de cosa ajena pueda realizar esta tradición sin la voluntad del dueño de la cosa, quien es precisamente el que tiene la facultad de enajenar?

Ramón Domínguez Águila señala que en la compraventa de cosa ajena no habría propiamente una transacción: “Si yo quiero llegar a una transacción, es menester que me desprenda de algo, para que la contraria haga cosa equivalente. Pero si la cosa o el interés es ajeno, de nada me he desprendido. Podré haber, cuando más, renunciado a un derecho; pero no he llegado a una transacción, porque transacción equivale a buscar algo intermediario, que ni es lo que yo quería, ni lo que pretendía la contraria. Si cedo cosa ajena, no cedo nada, no hago sacrificio alguno, de forma que no hay razón para que la concesión de la otra parte se mantenga”⁷¹.

⁷¹ Domínguez Águila, Ramón. Op. cit., p. 56.

Por otra parte, el artículo 1818 CC señala que “La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.” Por lo que colegimos que, sin ratificación del dueño, el comprador de cosa ajena no tiene sobre ella los derechos de tal, es decir los derechos del dueño. Entonces, inmediatamente nos debemos preguntar: ¿qué es lo que justifica el precio que el comprador de cosa ajena paga por la cosa?, por una parte; y por la otra, ¿qué justifica al vendedor de cosa ajena recibir dicho pago? Parece que la respuesta obvia es que nada justifica todo eso; y más aún, es aquí donde debemos recordar que la posesión es un hecho jurídico que produce consecuencias jurídicas, y que consiste en que una persona tiene en su poder una cosa corporal como señor y dueño. O sea que la posesión se funda a partir de dos elementos claramente diferenciados: el *corpus*, que es la cosa misma y el *animus rem sibi habendi*, que es la intención (que en nuestro caso es aquel que tiene el comprador de la cosa ajena) de tener la cosa como propia, o, en otras palabras, de comportarse respecto a ella como señor y dueño. Es así como la posesión requiere de la intención y la conducta que tendría un propietario, y es lo que la distingue de la mera tenencia, en la cual el tenedor reconoce en otra persona la propiedad de la cosa en su poder. Pero inmediatamente debemos preguntarnos: ¿cómo es posible que dicha posesión le sea transferida al comprador de cosa ajena, siendo que la posesión es un hecho y no un derecho? La respuesta que viene casi por sí sola es que dicha posesión no pudo habérsela transferido el vendedor de la cosa ajena, ya que, por su naturaleza, ésta no es transferible. Finalmente volvemos a preguntarnos, cómo entonces se justifica el pago que recibe el susodicho vendedor, y nos respondemos que no se justifica si el comprador ignoraba que la cosa objeto del contrato era ajena.

En lo relativo a las normas que regulan la acción reivindicatoria, pongamos atención en lo que preceptúa la parte final del inciso 1° del artículo 898 CC, el cual señala que “La acción de dominio tendrá también lugar contra el que enajenó la cosa, para la restitución de lo que haya recibido por ella, siempre que por haberla enajenado se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio.” Aquí tenemos el caso en que la ley sanciona la mala fe de aquel que vende algo sabiendo o teniendo el conocimiento de que no era de él la cosa que estaba vendiendo, y lo sanciona obligándolo no solo a restituir lo que haya recibido por ella si es

que es difícil o ya no puede perseguirse la cosa, sino que además queda obligado a indemnizar todo perjuicio.

Ahora pongamos atención en lo que señala el inciso 2° el artículo 680 CC, dentro de las normas sobre la tradición: “Verificada la entrega por el vendedor, se transfiere el dominio de la cosa vendida, aunque no se haya pagado el precio, a menos que el vendedor se haya reservado el dominio hasta el pago, o hasta el cumplimiento de una condición.” Pero ¿cómo aplicaría este artículo para quien vende una cosa ajena? El artículo 1874 CC establece que “La cláusula de no transferirse el dominio sino en virtud de la paga del precio, no producirá otro efecto que el de la demanda alternativa enunciada en el artículo precedente; (...)” y el artículo precedente señala que “Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.” Pero si se trata de un vendedor de cosa ajena, ¿cuáles serían los perjuicios? De hecho, no siquiera podría aplicarse el artículo 680 CC, pues el vendedor al que nos referimos no tiene el dominio de la cosa objeto de la compraventa, y por tanto mal podría reservárselo.

Finalmente, nos referiremos nuevamente a lo que preceptúa el artículo 1852 CC en su inciso 3°, dentro de las normas sobre el saneamiento de la evicción: “Cesará la obligación de restituir el precio, si el que compró lo hizo a sabiendas de ser ajena la cosa, o si expresamente tomó sobre sí el peligro de la evicción, especificándolo.” Esta norma se sitúa en la hipótesis de que el contrato de compraventa de cosa ajena se realizó de buena fe. El artículo citado señala expresamente que, si el comprador de la cosa ajena sabía de dicha situación, entonces no tendrá la acción para que se le restituya el precio en caso de ser esta evicta. Explícitamente se aprecia cómo en la norma se considera la buena fe con la que el vendedor de la cosa ajena ejecutó el contrato. En esta hipótesis, el vendedor no ocultó que él no era el verdadero dueño de la cosa objeto del contrato y, por la misma razón, el comprador sabía de ello. Precisamente este es el caso que cubre y en donde aplica plenamente el artículo 1815 CC, o sea cuando el vendedor de cosa ajena ejecuta el contrato de buena fe, porque, en caso contrario, creemos que el comprador no solo tendría a su disposición el saneamiento de la evicción sino particularmente el de la resolución del contrato en consideración a la aplicación del principio de la buena fe que debe prevalecer

en todo contrato. En otras palabras, sostenemos que la citada norma posee un campo de aplicación específica y, por tanto, dentro de ese campo la compraventa de cosa ajena es válida y eficaz. Luego, sostenemos que la compraventa de cosa ajena es válida en la medida en que no haya intervenido error, dolo u objeto ilícito.

En síntesis, es posible concluir a nuestro juicio:

- a) Que, en ciertas hipótesis de compraventa de cosa ajena, sobre todo cuando existe dolo o mala fe del vendedor, el comprador -que toma conocimiento de que la cosa objeto del contrato en realidad no pertenecía al vendedor-, tiene la acción resolutoria del contrato en virtud de la aplicación del principio de la buena fe contractual u objetiva.
- b) Que el artículo 1815 CC es plenamente aplicable, y por tanto la compraventa de cosa ajena es perfectamente válida y eficaz, salvo que haya habido o haya intervenido error, dolo u objeto ilícito; y que, en tal sentido, el citado artículo debe relacionarse especialmente con el 706 inciso 2° del mismo código.
- c) Que -por definición- la posesión no puede ser transferida, y por tanto el pago que recibe el vendedor de cosa ajena no se justifica, si el comprador ignoraba que la cosa objeto del contrato era ajena.
- d) Que, sin perjuicio de ser plenamente aplicable, el campo de operatividad del artículo 1815 CC termina cuando el vendedor de cosa ajena deja de ejecutar el contrato de buena fe, entendida esta buena fe como un principio o pilar transversal en el Derecho chileno.

BIBLIOGRAFÍA

1. Abeliuk, René. Las Obligaciones, Tomo I y II, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2009.
2. Alessandri Rodríguez, Arturo. De la compraventa y de la promesa de venta. Editorial Jurídica de Chile, 2003 y 2011.
3. Barcia, Rodrigo. Los Efectos de las obligaciones desde la perspectiva del análisis económico del Derecho. Cuadernos de Análisis Jurídico. Colección de Derecho Privado, N° 1, Temas de Responsabilidad Civil. Santiago: Universidad Diego Portales (2004).
4. Barros Bourie, Enrique. Finalidad y alcance de las acciones y los remedios contractuales (*apud* Guzmán Brito, Alejandro. Estudios de Derecho Civil III. Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Valparaíso, 2007. Santiago, Abeledo Perrot-Legal Publishing, 2008, pp. 403-428).
5. Betti, Emilio. Teoría general de las obligaciones. Tomo I. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado (1969).
6. Boetsch, Cristián. La buena fe contractual. Santiago: Editorial Jurídica de Chile (2011).
7. Borrel y Soler, Antonio M. El contrato de compraventa según el Código Civil Español. Barcelona: Bosch (1952).
8. Corral Talciani, Hernán. La aplicación jurisprudencial de la buena fe objetiva en el ordenamiento civil chileno. Revista de Derecho Privado, 2007.
9. Corral Talciani, Hernán. Contratos y daños por incumplimiento. Santiago, Legal Publishing, 2010.
10. De la Maza Gazmuri, Iñigo. La protección del comprador en la venta de cosa ajena. Revista Chilena de Derecho. Vol. 42, N° 3, Santiago. Diciembre, 2015.
11. De la Maza Gazmuri, Iñigo. Columna publicada en la sección legal del diario El Mercurio con fecha 22 de marzo de 2013.
12. Domínguez Águila, Ramón. Negocios Jurídicos sobre cosa ajena. Universidad de Concepción.

13. Díez-Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen IV. Madrid: Civitas (2012).
14. Guzmán Brito, Alejandro. La buena fe en el Código Civil de Chile. Revista Chilena de Derecho, Vol. 29 N° 1 (2002).
15. Las Siete Partidas del Rey don Alfonso el Sabio, Castilla, Imprenta Real, 1807. Fuente: https://books.google.cl/books?id=nZ_qJwsB1kkC.
16. López, Patricia. “La indemnización compensatoria por incumplimiento de los contratos bilaterales como remedio autónomo en el Derecho Civil chileno”. Revista Chilena de Derecho Privado, N° 15, 2010.
17. López Santa María, Jorge. Los Contratos. Parte General, Tomo II. Santiago. Editorial Jurídica de Chile (2005).
18. Luzzatto, Ruggero. La compraventa, 1953, traducción de F. Bonet Ramón, Madrid, Instituto Editorial Reus.
19. Miquel González, José María. Algunos problemas de la responsabilidad por la transmisión de la propiedad en la compraventa. Revista de Derecho de la Universidad del Norte, Barranquilla, 2006, N° 26.
20. Pelén Pucheu, Raúl. La compraventa de cosa ajena. Editorial Universitaria, 1960.
21. Puig Brutau, José, Fundamentos del Derecho Civil, Tomo II, Volumen II, 1982, Barcelona, Bosch.
22. Ramos Pazos, René. De las Obligaciones, Santiago: Lexis Nexis (2004).
23. Rojas Covarrubias, María Consuelo. La obligación principal del vendedor en la compraventa (tesis). Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, Santiago, 2016.
24. Ugarte Godoy, Joaquín. La obligación esencial del vendedor es transferir el dominio. Editorial Jurídica de Chile, 1970.
25. Zimmermann, Reinhard. The law of obligations. Roman foundations of the civilian tradition. Cape Town: Juta & Co. Ltd. (1992).