

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza G.

Profesor de derecho civil

Universidad Diego Portales y de Talca

VICIOS REDHIBITORIOS, DEFECTOS JURÍDICOS Y PROTECCIÓN DEL COMPRADOR. LOS VICIOS REDHIBITORIOS QUE HABILITAN PARA SOLICITAR LA RESCISIÓN DE LA VENTA SON FÍSICOS. (CORTE DE APELACIONES DE VALPARAÍSO, 6 DE AGOSTO DE 2002; CORTE SUPREMA, 1 DE OCTUBRE DE 2003).

Durante el año 1997 se celebró un contrato de permuta en el que las partes acordaron intercambiar dos inmuebles; el primero constituía a la fecha el domicilio de J.A.B., quien comparece como demandante en la sentencia *en comento*, y, el segundo, era de propiedad de la demandada, S.I.B. La demandada aseguró al actor que en el inmueble de su propiedad había una casa que se encontraba al día en todos sus permisos. Con fecha 5 de marzo de 1997 el contrato de permuta se otorgó por escritura pública y el 5 de marzo del mismo año J.A.B. se mudó a la propiedad que había adquirido, descubriendo que la casa se encontraba emplazada dentro de ampliación de la Ruta 5, situación que impedía la edificación y, por lo tanto, carecía de permiso de edificación y recepción. Además, dicha propiedad sería expropiada. Estas circunstancias eran de conocimiento de la demandada. J.A.B. de-

mandó la rescisión del contrato de permuta, alegando como vicios redhibitorios las circunstancias mencionadas y solicitando la indemnización pertinente.

La sentencia de primera instancia acogió la pretensión del demandante, señalando que en la causa *sub lite* concurrían los requisitos exigidos por el artículo 1.858 del *Código Civil* para declarar la rescisión:

“pues los vicios que afectaban al predio adquirido por el demandante, esto es, la prohibición de habitar la vivienda y además, el estudio del proyecto de la posterior expropiación de parte del inmueble, existían antes de celebrarse el contrato de permuta; que tales vicios son tales, que impiden el uso natural o utilidad de la cosa; que el comprador los ignoraba y no estaba en situación de conocerlos fácilmente; y, que, finalmente, el vendedor estaba en conocimiento de la existencia de dichos vicios y no lo manifestó al comprador”.

Apelada la sentencia ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso se revo-

ca la sentencia definitiva de primera instancia, rechazándose todas las peticiones formuladas en la demanda. El tribunal de apelación señala que las circunstancias alegadas no pueden calificarse como vicios redhibitorios, pues éstos “suponen defectos intrínsecos en la cosa emanados de sí misma y no de actos externos” (cita interna ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta*, tomo 2, p. 297).

Contra la sentencia del tribunal de alzada, el demandante interpuso recurso de casación en el fondo, sosteniendo que dicha resolución comete un error de derecho al infringir los artículos 1.857 y siguientes del *Código Civil*. La Corte Suprema desestimó el recurso señalando que las circunstancias alegadas por el demandante no podían ser calificadas como vicios redhibitorios pues, por una parte, no constituían “una anomalía intrínseca de la cosa” y, por otra, en ambos casos, el vendedor podría haberse enterado de ellas.

Las decisiones de ambos tribunales continúan una jurisprudencia de la que dan noticia diversos fallos (*vide* Corte Suprema, 27 de diciembre de 1917, RDJ tomo xv, secc. 1ª, p. 338, Corte de Apelaciones de Talca, 22 de abril de 1926, G.J. N° 62, p. 271, Corte de Apelaciones de Santiago, 10 de marzo 1988, G.J. N° 23, p. 26 y Corte de Apelaciones de Concepción, 3 de abril 1989, RDJ tomo vxxxvi, secc. 2ª, p. 12). En ambos casos, el tribunal desconoce que las circunstancias alegadas por el demandado sean vicios de la cosa, la Corte Suprema añade que el demandante podía conocerlos fácilmente.

La opinión de la Corte, en síntesis, es que sólo pueden tener la calidad de vicios redhibitorios los referidos a la calidad material de la construcción. Si bien el punto no es siempre pacífico en derecho comparado (*vide*, por ejemplo, ENNECCERUS, Ludwig y LEHMANN, Heinrich, *Derecho de obligaciones*, 2ª ed., Barcelona, Bosch, 1950, tomo II, p. 54), en el caso chileno, como ya se ha advertido, se trata de una decisión apegada a la práctica jurisprudencial y a la doctrina nacional disponible, que parece encontrarse en consonancia con los orígenes de la institución (una mirada a los comentarios contenidos en el *Digesto* a los edictos de los Ediles Curules sobre venta de bienes da noticia que refieren casi exclusivamente a vicios propios de los esclavos y de las cosas y no a su situación jurídica. La excepción se produce en el caso del esclavo fugitivo [*vid. Ulp. aed. curul.* D. 21, 17]).

Aun, asumiendo que la acción redhibitoria no constituía el mecanismo idóneo para privar de eficacia al contrato, ¿disponía el demandante de alguna otra acción? La respuesta a esta pregunta resulta relevante porque como advierte Alessandri (ALESSANDRI, RODRÍGUEZ, Arturo, *De los contratos*. Santiago, Editorial Jurídica, 1993, p. 127).

“(L)as cosas se adquieren para proporcionar a su adquirente alguna utilidad, sea material, moral, artística o de cualquier otra índole; el comprador que adquiere una cosa lo hace entonces en la inteligencia de que le ha de prestar utilidad a la que la cosa está destinada”.

En este caso es evidente que la adquisición de la cosa no reportó el beneficio esperado al demandante. ¿Puede el demandante alguna acción que proteja dicha pretensión?

El derecho efectivamente prodiga acciones para procurar que los contratos proporcionen a las partes la utilidad que éstas esperan. Para examinar el problema *en comento* es posible distinguir aquellas acciones que surgen para proteger la voluntad de las partes y aquellas derivadas de la obligación de garantía del permutante.

Respecto de las primeras, las que podrían resultar pertinentes en este caso son las derivadas del error y el dolo. En el caso de la primera se trataría de un caso de error sustancial y en de la segunda de un dolo por reticencia.

Tanto en el caso de los vicios redhibitorios como en el del error sustancial se requiere, en el primer caso que los defectos y, en el segundo, que las calidades sean “de la cosa”. De esta manera, siguiendo la sentencia de la Corte Suprema que se comenta es evidente que no podría alegarse error sustancial. No resultaría coherente que no se permitiera alegar la imposibilidad de construir como un defecto de la cosa permutada y que, en cambio, se permitiera argumentar que la posibilidad de construir en el terreno era una calidad esencial de la cosa.

La segunda posibilidad sería alegar la incorrección de la conducta de la demandada bajo las reglas del dolo en materia de formación del consentimiento. En este caso se trataría de un caso de dolo por reticencia, pues lo que se logró acreditar en autos es que la de-

mandada conocía las circunstancias alegadas por el actor. Como se sabe, sin embargo, la reticencia únicamente vicia el consentimiento cuando se acredita tanto el elemento subjetivo –el *animus decipiedi*– como el objetivo –el establecimiento por ley de la obligación de informar(vid. LEÓN HURTADO, Avelino, *La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos*, Santiago, Editorial Jurídica, 1979, p. 206). En el derecho chileno no existe una obligación específica de informar las limitaciones urbanísticas del inmueble, a diferencia de lo que sucede, por ejemplo, en el caso español (vid. ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones).

En el caso de las obligaciones de garantía a que se encuentran sujetos los contratantes, ya se ha advertido que aquélla derivada de la presencia de vicios redhibitorios no presta ayuda a la pretensión del demandante. Respecto de la evicción, ésta únicamente estaría disponible en el caso que se produjera la inminente expropiación, sin embargo, no le prestaría utilidad al demandante si éste quisiera alegar el hecho que la propiedad no podía ser habitada por la falta de permiso de edificación y recepción municipal.

Existe, en mi opinión, todavía otro mecanismo del cual el demandante podría haberse servido para demandar la resolución del contrato que buscó a través de la acción redhibitoria: el incumplimiento de la obligación de entregar lo que reza el contrato contenido en el artículo 1.828.

Para examinar este último recurso conviene recordar, en primer lugar, que la tradición o entrega constituye el pago

de la obligación del vendedor; en segundo lugar, siguiendo las ideas de Fueyo (*vide* FUEYO LANERI, Fernando, “La ejecución de buena fe de los contratos como uno de los requisitos del pago”, en *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, tomo LV, secc. 1º, p.) y López Santa María (LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge, *Los contratos*, Santiago, Editorial Jurídica, 2001, p. 402), es posible afirmar que la obligación de comportarse en forma leal y honesta –la buena fe objetiva– acompaña a los contratantes durante todo el *iter* contractual del cual forma parte el cumplimiento de las respectivas obligaciones de las partes. Como advierte Fueyo, utilizando la buena fe es posible entender que la obligación de las partes adquiere un carácter “relativamente elástico” que la desapega de la literalidad del texto (*vide* FUEYO LANERI, Fernando, *op. cit.*, p. 99). Ésta constituye, por otra parte, una conclusión que puede extraerse sin problemas del artículo 1.546. En este caso, entonces, es posible señalar que la obligación de la demandada no quedaba satisfecha con la simple tradición del inmueble, pues dicha entrega no constituía un cumplimiento honesto y leal de la obligación con arreglo a la voluntad de las partes.

La interpretación que recién se ha expuesto no es extraña para nuestros tribunales. López Santa María refiere un caso en el que la Corte Suprema acogió la demanda de indemnización de perjuicios contra un vendedor por incumplimiento de la obligación de entregar un microbús (citada en LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge, *op. cit.*, p. 405). Aun cuando se había efectuado la tradición, el vendedor no había pagado

los impuestos que adeudaba al fisco, lo que impidió al comprador obtener el certificado necesario para utilizar el vehículo en la locomoción colectiva. La Corte razonó sosteniendo

“que el pago de los impuestos a que estaba obligado el vendedor por la explotación del vehículo que vendió, era una obligación de dar frente al Fisco, acreedor de esos impuestos, pero su omisión significó el incumplimiento de la obligación de entregar la especie vendida en el momento convenido y en forma completa, con todo lo inherente a ella para servir al fin a que estaba destinada y que era el motivo que indujo al comprador a adquirirla, de acuerdo con lo que establecen los artículos 1.828 y 1.546 del *C. Civil*”.

Las similitudes en ambos casos son obvias. Para efectos de este comentario, la ventaja que representa esta última decisión estriba en el hecho que una definición restringida de los vicios redhibitorios, como aquélla de que da cuenta la jurisprudencia de nuestros tribunales, no lesiona el derecho de los contratantes que son defraudados en las expectativas que razonablemente se habían forjado sobre el cumplimiento del contrato en la medida que la falta de conformidad entre las expectativas razonables forjadas al momento de la celebración del contrato y el cumplimiento de éste, pueda ser resuelta a través del expediente de la buena fe objetiva.