

# La compraventa (8a. ed.)

Autor: Raúl Díez Duarte

Editorial El Jurista /2016

www.librotecna.cl

## ÍNDICE

Pág.

### PRIMERA PARTE

#### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

##### CAPÍTULO I

##### GENERALIDADES SOBRE CONTRATO DE PROMESA

1.	Concepto.....	19
2.	Promesa de contrato en el Derecho Romano tanto Quirritario como Bonitario, en la antigua legislación española y en el Código Civil de Napoleón. Historia del establecimiento del artículo 1554 de nuestro Código Civil. Originalidad del Código Civil.....	21
3.	Naturaleza jurídica de la promesa de contrato.....	28
4.	Originalidad del Código Civil respecto al contrato de promesa.....	29
5.	Importancia procesal que incide en el hecho de que el contrato de promesa tenga la calidad jurídica de contrato.....	30
6.	Posibilidad de insertar en el contrato de promesa de venta, el pacto comisorio calificado o con cláusula ipso facto sin la cortapisa señalada en el artículo 1879 del Código Civil, respecto al contrato de compraventa. En el contrato de promesa de compraventa opera de pleno derecho y el juez debe limitarse a declarar la resolución ipso facto.....	30
7.	El principio de equidad y el incumplimiento recíproco del contrato de promesa de compraventa. Inaplicabilidad del artículo 1489 y procedencia del artículo 1552 del Código Civil.....	31

8.	Simple oferta y el contrato de promesa. Diferencias .....	33
9.	El contrato de leasing de bienes raíces como modalidad del contrato de promesa. Naturaleza jurídica. Beneficios económicos del contrato .....	33

## CAPÍTULO II

### ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 1464 Y 1810 DEL CÓDIGO CIVIL, EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Valoración del contrato de promesa de bienes enumerados en el artículo 1464. El artículo 1810 sólo procede en los números 1° y 2° del artículo 1464, pero no es aplicable a los números 3° y 4° del mismo artículo. Tesis de Eugenio Velasco Letelier. Los números 1° y 2° del artículo 1464 son normas prohibitivas. Los números 3° y 4° son normas imperativas. Jurisprudencia .....	34
--	----

## CAPÍTULO III

### REQUISITOS DEL CONTRATO DE PROMESA

10.	Requisitos específicos del contrato de promesa .....	38
11.	Análisis específico o puntual del artículo 1554.....	38
12.	Primer Requisito: Que la promesa conste por escrito.....	39
13.	Segundo Requisito: Que el contrato prometido no sea de aquéllos que las leyes declaren ineficaces .....	40
14.	Tercer Requisito: Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato .....	42
15.	Las modalidades. Plazo y condición de la promesa .....	42
16.	Cuarto requisito, especificación del contrato prometido .....	48
16.a	Jurisprudencia dictada sobre los números 3 y 4 del artículo 1554, en relación con el artículo 1683 del Código Civil, que no es norma decisoria litis.....	51
17.	Promesa de celebrar un contrato y promesa de hecho ajeno. Diferencias. Jurisprudencia .....	52

## CAPÍTULO IV

## EFECTOS DEL CONTRATO DE PROMESA

18. Generalidades. Obligación de hacer .....	52
19. Características de la acción para obtener el cumplimiento del contrato de promesa.....	54
20. La condición resolutoria tácita en el contrato de promesa. La promesa bilateral, como todo contrato bilateral, lleva envuelta la condición resolutoria del artículo 1489. Derecho alternativo que puede emplear el acreedor .....	55
21. La mora en el contrato de promesa.....	55

## CAPÍTULO V

EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL  
ARTÍCULO 1749 DEL CÓDIGO CIVIL

22. El contrato de promesa de compraventa no está comprendido en esta limitación porque no es título traslativo ni tradición .....	56
23. Jurisprudencia dictada sobre el artículo 1749.....	58
23.a La voluntariedad del contrato definitivo de compraventa tiene su origen en el contrato de promesa del cual no es sino una consecuencia .....	59

## CAPÍTULO VI

ASPECTOS PROCESALES RELACIONADOS CON EL  
CUMPLIMIENTO FORZADO DEL CONTRATO DE PROMESA

24. Juicio ordinario y juicio ejecutivo. También procede juicio sumario conforme al artículo 680 del código de procedimiento civil.....	60
24.a En contrato de promesa bilateral, las partes tienen diversas formas procesales para exigir el cumplimiento compulsivo de la obligación de hacer pertinente .....	61
24.b Competencia del tribunal para conocer sobre cumplimiento de contrato de promesa, salvo que se haya convenido arbitraje .....	64

## CAPÍTULO VII

## PROBLEMAS FORENSES SOBRE CONTRATO DE PROMESA

25. Cuestiones conflictivas de ocurrencia frecuente en el contrato de promesa .....	65
26. Promesa de venta de cosa ajena.....	66
27. Embargo y prohibiciones legales sobre la cosa objeto del contrato prometido.....	66
28. Promesa de venta de un bien raíz de la sociedad conyugal sin autorización de la mujer .....	67
29. Promesa de compraventa de un bien raíz propio de la mujer casada, celebrada exclusivamente por el marido .....	69
30. Promesa de venta celebrada por la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal sin autorización del marido o de la justicia.....	70
31. Lesión enorme y promesa de compraventa .....	70
32. Promesa unilateral de celebrar un contrato bilateral. Teoría de Leopoldo Urrutia Anguita y Arturo Alessandri Rodríguez.....	73
33. Inscripción de la promesa de compraventa de inmueble en el Conservador de Bienes Raíces. Efectos .....	75
34. La promesa de compraventa no puede constituir posesión regular ni habilitar para una prescripción adquisitiva regular.....	77
35. Alcance de la circunstancia de que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, que contempla el artículo 1554. Jurisprudencia.....	78
36. El pago o solución, en el contrato de promesa de compraventa, está constituido por la celebración del contrato prometido. Jurisprudencia.....	78
37. Interesante sentencia de la corte de apelaciones de temuco sobre condición del contrato de promesa de compraventa en relación con la teoría general del acto jurídico.....	79
38. La excepción del contrato no cumplido en el contrato de promesa. Requisito esencial. Procedencia de la exceptio non adimpleti contractus. Jurisprudencia .....	79
39. La autorización judicial no procede en el contrato de promesa de compraventa sino en el contrato de compraventa mismo. Jurisprudencia.....	79

40.	El título de tenencia obtenido por el contrato de promesa no es permanente sino transitorio. Jurisprudencia.....	80
41.	Promesa de compraventa que contiene la condición de que el contrato se celebrará "tan pronto como la caja de empleados particulares acepte la operación de venta respectiva". Jurisprudencia.....	80
42.	Promesa de compraventa que contiene la frase "entendiéndose que el plazo será el que necesite la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas para su tramitación". Jurisprudencia.....	81
43.	Efectos de la nulidad del contrato de promesa. Procede la retención del inmueble ocupado por el prometiente comprador mientras no se le reembolsen los abonos al precio y se le paguen las mejoras efectuadas en la propiedad. Jurisprudencia.....	82
44.	La responsabilidad monetaria en el contrato de promesa. Teoría nominalista es la excepción en el Código Civil; la tesis valorista constituye la norma general y procede en las obligaciones restitutorias. Efectos de la nulidad del contrato de promesa, que señala el artículo 1687, ordenando la retroactividad absoluta entre las partes. Jurisprudencia.....	82
45.	La excepción de contrato no cumplido sólo procede oponerse siempre que incida en el mismo contrato cuyo cumplimiento se demanda y no de otro contrato celebrado entre las mismas partes, aunque se hayan celebrado en un mismo instrumento. Jurisprudencia.....	83
46.	En el contrato de promesa puede coincidir una nulidad absoluta y también una nulidad relativa. Jurisprudencia.....	83
47.	El plazo extintivo en el contrato de promesa debe ser explícitamente convenido por las partes. Jurisprudencia.....	83
48.	El artículo 1817 del Código Civil, se refiere a cualquier título traslativo. No se refiere al contrato de promesa. Jurisprudencia.....	84
49.	El contrato de promesa sólo es título transitorio de tenencia. Jurisprudencia.....	84
50.	El contrato de promesa de hipoteca puede garantizarse con hipoteca..	85

## CAPÍTULO VIII

## PRONTUARIO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

51.	Promesa de compraventa de propiedad urbana.....	85
52.	Promesa de compraventa de predio agrícola.....	86

## SEGUNDA PARTE

### DE LA COMPRAVENTA

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

53. Concepto del contrato de compraventa.....	91
54. Alcance de los términos comprador y vendedor .....	92
55. Características especiales del contrato de compraventa .....	92
56. Para calificar la naturaleza de un contrato de compraventa es necesario conocer la intención de las partes y atender a los efectos jurídicos producidos respecto de ellas .....	94
57. Paralelo entre compraventa, dación en pago y cesión de créditos .....	95
58. Paralelo entre contrato de compraventa y contrato de mutuo o préstamo de consumo .....	96
59. Naturaleza civil o mercantil del contrato de compraventa. Generalmente es civil; por excepción, mercantil .....	96
60. La compraventa es un mero título traslativo de dominio, no transfiere dominio por sí mismo. Adhesión a la teoría romana bonitaria del título y modo de adquirir .....	100
61. Opinión de Arturo Alessandri Rodríguez.....	102
62. Naturaleza jurídica de la tradición.....	104
A) La tradición es convención.....	104
B) La tradición es modo de adquirir .....	105
63. Justificación de la tradición como modo de adquirir el dominio. Diferencia en este sentido entre derecho de dominio y derecho personal .....	106
64. Doble función jurídica del contrato de compraventa y de la tradición que tienen en el derecho romano bonitario .....	107
65. El contrato de compraventa es institución del derecho romano vulgar o bonitario. Fue creación de la pretura para sustituir o reemplazar la mancipatio en los casos en que esta institución quiritaria y exclusiva no procedía. Es resquicio legal creado por el pretor para poder conceder comercialización a los fundos provinciales .....	107
66. La teoría del título y modo de adquirir, que adopta el Código Ci-	

- vil chileno, es teoría del derecho romano vulgar o bonitario, que expresamente reconoce este cuerpo legal..... 109
67. El contrato de compraventa, como título traslativo y la tradición, son actos jurídicos independientes. La tradición como modo de adquirir, es institución complementaria de la compraventa u otro título traslativo. Diferencias entre el Código Civil nuestro y el Código de Napoleón ..... 110
68. El contrato de compraventa puede ser expresión de tesis quiritaria o de tesis bonitaria ..... 111
69. El contrato de compraventa en nuestro Código Civil, sólo puede ser contrato bilateral, conforme al artículo 1439. Jurisprudencia..... 112
70. Influencia del derecho romano en la legislación hispanoamericana. Derecho quiritario y derecho bonitario en el Código Civil chileno. Andrés Bello era cultor del derecho romano bonitario, como lo fue Roberto Pothier en Francia y Vélez Sarfield en Argentina. El Emperador Justiniano fusionó los dos derechos romanos en su Corpus Juris Civilis..... 112
71. Metodología para citar preceptos del Corpus Juris Civilis del Emperador Justiniano, que está constituido por el Digesto o Pandectas, Institutas, Códex y Novelas..... 117
72. El derecho romano bonitario desplaza al derecho romano quiritario y se impone en la cultura jurídica del mundo occidental ..... 118
73. El pretor sólo tiene un respeto aparente al derecho quiritario ..... 120
74. El contrato de compraventa y la tradición son instituciones creadas por el derecho romano vulgar o bonitario. Tres presupuestos típicos. Estos conceptos se consignan en el Digesto del Corpus Juris Civilis de Justiniano, en la Partida V de las Siete Partidas, y en nuestro Código Civil..... 120
75. La compraventa del Código Civil chileno es tesis del derecho romano bonitario y el contrato de compraventa del Código Civil francés es tesis del derecho romano quiritario. Diferencia entre compraventa transferible y compraventa sólo obligacional..... 122
76. El contrato de compraventa, en nuestro Código Civil, a semejanza del contrato de promesa de compraventa. Siempre es de naturaleza mueble ..... 126

## CAPÍTULO II

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA  
CONSENSUS, RES Y PRETIUM

77.	Elementos esenciales del contrato de compraventa.....	128
78.	Cosa vendida. Requisitos. Venta de cosa ajena.....	129
79.	La venta de cosa ajena es Justo Título.....	133
80.	Efecto de la ratificación del dueño en la venta de cosa ajena. Naturaleza Jurídica de la Ratificación. Solemnidad .....	133
81.	Venta de cosa ajena cuando el vendedor adquiere su dominio .....	136
82.	Validez de la Venta de Cosa Ajena en nuestro derecho. Tesis sobre obligación del vendedor de transferir dominio.....	137
83.	Diferencias entre la legislación civil chilena y francesa.....	140
84.	Necesidad de estudio de títulos de dominio de los inmuebles en Chile.....	141
85.	La cosa vendida debe existir o esperarse que exista.....	141
86.	El precio.....	143
87.	Cuestión de hecho.....	143
88.	El precio no es requisito exclusivo del contrato de compraventa.....	143
89.	Requisitos del precio.....	144

## CAPÍTULO III

PERSPECTIVA HISTÓRICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA  
EN EL CÓDIGO CIVIL

90.	El contrato de compraventa en Roma.....	147
91.	El contrato de compraventa en el Código Civil. Historia del establecimiento del artículo 1815, en virtud del cual la venta de cosa ajena es válida.....	148
92.	Diferencia entre encomienda y merced de tierras.....	149
93.	Conceptos fundamentales de derecho romano quiritarario y bonitario. Coexistencia en Roma de los dos derechos. El derecho quiritarario es desplazado por el derecho vulgar o bonitario, fenómeno sociológico reconocido por Justiniano en su Corpus Juris Civilis. La compraventa en el Código Civil francés.....	151



94. Análisis crítico de la tesis de José Joaquín Ugarte Godoy, por la cual el vendedor tiene la obligación de transferir el dominio .....	155
95. El Derecho Romano Vulgar o Bonitario al desplazar al Derecho Romano Clásico o Quiritario, se impone en Occidente. El Corpus Juris Civilis del Emperador Justiniano es Derecho Romano Bonitario, que entra a dominar en Europa Occidental a través del Breviario de Alarico o Lex Romana Visigotorum y las Siete Partidas del Rey Alfonso X.....	157
96. El contrato de compraventa en la legislación anterior a la promulgación del Código Civil. Jurisprudencia .....	159
97. Comentario sobre el artículo 1818 del Código Civil de José Clemente Fabres. El por qué Arturo Alessandri no lo cita en su Tesis de Licenciatura .....	160

#### CAPÍTULO IV

##### MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

98. Modalidades propias del contrato de compraventa .....	162
99. Pactos accesorios innominados del contrato.....	165

#### CAPÍTULO V

##### EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DENTRO DE LA TEORÍA GENERAL DEL ACTO JURÍDICO

100. Generalidades.....	166
101. Concepto de compraventa en el Código Civil. Jurisprudencia.....	168
102. Concepto legal de contrato de compraventa. La bilateralidad es requisito de la esencia del contrato de compraventa. Jurisprudencia...	168
103. El contrato de compraventa en nuestro Código Civil no produce derechos reales sino sólo derechos personales. Jurisprudencia .....	168
104. El contrato de compraventa es contrato bilateral. En nuestro Código Civil, no existe el contrato unilateral de venta ni unilateral de compra. El Código Civil emplea los términos venta y compra como sinónimos de compraventa. Jurisprudencia.....	169
105. Pacto de solemnidades en el contrato de compraventa consensual. Jurisprudencia .....	169

106. Efecto entre las partes de la modificación celebrada por instrumento privado al contrato de compraventa cuya solemnidad es escritura pública. Aplicación del artículo 1707 del Código Civil. Jurisprudencia..... 170
107. Análisis crítico a la compraventa de inmueble en el Código Civil chileno. El abogado varrón formulaba la misma crítica a la compraventa bonitaria en parangón con la mancipatio quiritaria hace 2.050 años. Nihil novum subsole..... 171
108. El contrato de compraventa y la adjudicación analizados como título traslativo y declarativo, respectivamente. Jurisprudencia..... 173
109. Diferencia entre contrato de compraventa y contrato de donación irrevocable o entre vivos. Falta de contexto en el Código Civil chileno sobre el tema, porque la donación debería ser mero título traslativo y, en cambio, también es tradición a la vez. Es una excepción a la tesis del derecho romano bonitario del título traslativo y tradición, que adopta nuestro Código Civil. Análisis jurídico del artículo 1386, que define el concepto de donación..... 176
110. Tesis que demuestra que la dación en pago es contrato bilateral y de carácter traslativo. Jurisprudencia sentada por la corte suprema en sentencia redactada por el ministro Juan Bautista Ríos..... 177

## CAPÍTULO VI

### PROBLEMAS FORENSES RELACIONADOS CON LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS PRESUPUESTOS TÍPICOS

111. Caucción que no desvirtúa la naturaleza del contrato de compraventa. Jurisprudencia..... 178
112. Compraventa en que el precio se pagó parte con dinero y parte con dación en pago de una casa no altera la unidad del precio ni la unidad del contrato. Jurisprudencia..... 178
113. Terminología empleada por el Código Civil respecto al concepto de contrato de compraventa. Jurisprudencia..... 179
114. Las arras contempladas en los artículos 1803 y 1805 del Código Civil. El derecho de retractación en un contrato de compraventa sólo procede en el caso del artículo 1803; pero no ocurre así en el caso del artículo 1805. Jurisprudencia..... 179

115. El artículo 1796, que declara la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre cónyuges no separados judicialmente y el principio jurídico de que nadie puede aprovecharse de su propia culpa, contemplado en el artículo 1683 del Código Civil. Jurisprudencia .....	179
116. Perfeccionamiento del contrato de compraventa de bienes raíces, conforme a la legislación española antigua que rigió en Chile con anterioridad a la promulgación del Código Civil. Jurisprudencia .....	180
117. Cláusulas accesorias del contrato de compraventa de bienes raíces pueden constar por escritura privada. Jurisprudencia.....	180
118. El remate público voluntario. Procedencia conforme a la teoría general del contrato .....	181
119. Modelo esquemático de acta de remate voluntario celebrado ante notario público .....	181

## CAPITULO VII

### SUJETOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

120. Capacidad para celebrar el contrato de compraventa: incapacidades especiales.....	182
121. Clasificación de las incapacidades para celebrar el contrato de compraventa.....	182
122. Incapacidad doble.....	182
123. Fundamentos de la prohibición de la compraventa entre cónyuges..	183
124. Compraventa celebrada por interpósita persona entre cónyuges no separados judicialmente .....	184
125. Simulación relativa entre cónyuges.....	185
126. Sanción civil a los contratos prohibidos entre marido y mujer.....	186
127. Compraventa entre el padre y el hijo sujeto a patria potestad.....	186
128. Incapacidad simple para vender .....	187
129. Incapacidad simple para comprar.....	187

## CAPÍTULO VIII

### CONSENTIMIENTO SOBRE COSA Y PRECIO

132. Concepto de voluntad y concepto de consentimiento.....	190
---	-----

133. Es procedente aplicar las normas del Código de Comercio a los contratos civiles. Jurisprudencia .....	191
134. Es improcedente aplicar las normas del Código de Comercio sobre formación de consentimiento, a los contratos civiles. Jurisprudencia.....	191
135. Casos puntuales de jurisprudencia relacionados con el consentimiento en el contrato de compraventa. Momento en que debe existir el consentimiento de las partes en los contratos solemnes. Procedencia e improcedencia del retiro de firmas o retractación de las partes.....	192
136. El mandato para enajenar bienes raíces requiere escritura pública. Jurisprudencia .....	193
137. Para celebrar el contrato de compraventa de bienes raíces por mandatario, no basta un mandato constituido por escritura privada. Jurisprudencia .....	193
138. El contrato de mandato es procedente entre cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal. Jurisprudencia .....	193
139. La firma y la comparecencia de las partes son requisitos esenciales en toda escritura pública. Jurisprudencia.....	194
140. Falta de consentimiento que incide en los contratos con motivo del otorgamiento material de la escritura pública. Jurisprudencia.....	194
141. El juez no es representante legal de una de las partes en la compraventa voluntaria celebrada en pública subasta. Jurisprudencia .....	195
142. Consentimiento en las ventas forzadas. Tesis contractualista. Jurisprudencia .....	196
143. Límites de la representación legal del juez en las ventas forzadas. Jurisprudencia .....	196
144. No altera el carácter de forzadas a las ventas de esta naturaleza, el hecho de que las partes se pongan de acuerdo en las condiciones de la subasta y en los trámites del juicio. Jurisprudencia .....	196
145. El contrato consigo mismo o autocontrato en relación con el contrato de compraventa. Jurisprudencia .....	196
146. Cosa determinada o determinable. Jurisprudencia .....	198
147. Casos interesantes de jurisprudencia dictada en relación con el objeto de la compraventa .....	200
148. Del contrato de compraventa de cuerpo cierto o en relación a la cabida. Importancia de la determinación del precio. Tesis de Leopoldo Urrutia Anguita.....	200

## CAPÍTULO IX

JURISPRUDENCIA SOBRE EL PRECIO Y COSA DEL CONTRATO  
DE COMPRAVENTA

149. Pacto de no transferir el dominio sino en virtud del pago total del precio de compraventa..... 201
150. La acción resolutoria procede por cualquier cuota impaga del precio ..... 202
151. Extinción de la hipoteca por resolución del contrato de compraventa por no pago del precio que lo caucionaba ..... 202
152. El artículo 1489 no contempla el caso de que ambas partes sean negligentes en el cumplimiento del contrato ..... 202
153. La acción resolutoria se enerva pagando hasta en segunda instancia..... 203
154. Pago de saldo del precio de la compraventa, reconociendo hipoteca .. 203
155. El artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, distingue entre excepción de pago, y pago por consignación, que es un acto jurídico de carácter real. El pago enerva la acción resolutoria..... 203
156. La facultad para vender envuelve la de percibir el precio..... 204
157. Aspecto procesal del pago del precio en juicio de resolución de contrato ..... 204
158. Negativa a otorgar escritura de compraventa puede constituir delito de fraude..... 204
159. El precio debe aparecer percibido por el vendedor a su satisfacción, en dinero efectivo, si así ha ocurrido. Jurisprudencia ..... 205
160. El plazo en que debe cumplirse la obligación de pagar el precio, debe determinarse, y no lo está cuando se consigna que se pagará cuando tenga posibilidades de dinero el comprador. Jurisprudencia..... 205
161. La existencia del contrato de compraventa requiere que el precio se estipule en dinero, aunque con posterioridad el comprador y vendedor convengan una dación en pago. Jurisprudencia..... 206
162. Suspensión del remate. La consignación de un valor prudencial efectuada por el deudor ejecutado, libera los bienes embargados. Jurisprudencia ..... 206
163. Subsiste precio insoluto si el vendedor acepta letras de cambio para

el solo efecto de facilitar su cobro y sin que se haya convenido novación. Jurisprudencia.....	206
164. La cesión del saldo de precio insoluto debe efectuarse conforme a las normas de la cesión de créditos personales. Jurisprudencia .....	207
165. La cesión del crédito que constituye el saldo de precio insoluto caucionado con hipoteca, comprende la garantía real. Jurisprudencia.....	207
166. Alcance de la cláusula: "la mora en el pago de dos cuotas del saldo de precio a plazo hará exigible el total de la obligación como si fuera toda ella de plazo vencido". Jurisprudencia .....	208
167. Devolución del precio percibido por el contrato de compraventa declarado nulo, debe ser debidamente reajustado. Jurisprudencia.....	208
168. La compraventa de dos o más cosas específicas, requiere la determinación del precio por cada una de las especies. Jurisprudencia.....	209
169. La condición resolutoria tácita en el contrato de compraventa como en todo contrato bilateral, confiere un derecho alternativo a la parte diligente, conforme a los artículos 1489 y 1873 del Código Civil. La acción resolutoria puede ser enervada por el pago, que procede ser consignado en primera y segunda instancia. Jurisprudencia.....	209
170. Precio indeterminado. Jurisprudencia sobre nulidad absoluta de contrato de compraventa por falta de determinación de precio. Crítica de Eugenio Velasco Letelier.....	210
171. El precio es requisito esencial en el contrato de compraventa. Su omisión acarrea la nulidad absoluta del contrato. Jurisprudencia.....	211
172. La hipoteca que se constituye para garantizar el pago del precio insoluto del inmueble comprado por el marido para la sociedad conyugal, no requiere autorización de la mujer, conforme a lo dispuesto en el artículo 1749 del Código Civil. Jurisprudencia.....	211
173. Jurisprudencia sobre el valor de la presunción legal de veracidad que contienen las declaraciones dispositivas de un instrumento público. Análisis del artículo 1700 en relación con el artículo 1876, inciso 2°, que consigna una presunción de derecho respecto al hecho de haberse pagado el precio del contrato de compraventa.....	212
174. Trascendental sentencia dictada por la Corte Suprema en relación con la acción resolutoria de un contrato de compraventa por falta de pago del saldo de precio insoluto. Jurisprudencia .....	214
175. La entrega material del predio rural a la parte compradora, es un	

hecho jurídico que denota que hubo consentimiento en la cosa. Jurisprudencia.....	215
176. La delimitación del predio comprado puede ser aclarada por testigos. Jurisprudencia.....	215

## CAPÍTULO X

### EL AUTO CONTRATO EN LA COMPRA O VENTA DE LAS COSAS QUE EL MANDANTE HA ORDENADO VENDER O COMPRAR

177. Análisis del artículo 2144 del Código Civil. Jurisprudencia.....	216
178. La expiración del mandato no hace desaparecer la prohibición del artículo 2144 del Código Civil. Jurisprudencia.....	217
179. Concepto de persona interpuesta. El ánimo de interposición y su prueba es cuestión de hecho. Jurisprudencia.....	217
180. Calificación de la nulidad de absoluta o relativa de la que adolece el contrato de compraventa que infringe la disposición del artículo 2144. Tesis sobre el tema. Jurisprudencia.....	218
181. La finalidad de la disposición del artículo 2144 es prevenir abusos por parte del mandatario. Jurisprudencia.....	219

## CAPÍTULO XI

### EFFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

182. Generalidades.....	219
183. Obligaciones del vendedor.....	220
184. Entrega o tradición de la cosa vendida.....	220
185. La obligación de entregar comprende la entrega legal y material.....	221
186. Posibilidad del comprador de ejercer dos acciones de distinta naturaleza contra su vendedor, que no ha hecho entrega material de la cosa: una personal y la reivindicatoria.....	222
187. Modo de hacer la entrega de la cosa.....	222
188. Bienes muebles.....	223
189. Tradición de los vehículos motorizados.....	223
190. Bienes raíces.....	223
191. La inscripción en el registro de propiedad del conservador de bie-	



nes raíces no es solemnidad del contrato de compraventa de inmuebles, sino la manera de celebrar su tradición .....	224
192. Lugar en que debe entregarse la cosa vendida.....	225
193. Época en que debe efectuarse la entrega .....	226
194. Negativa justificada del vendedor de entregar la cosa. Derecho de retención .....	226
195. Venta de una misma cosa a dos o más personas .....	227
196. Bienes que comprende la entrega .....	228
197. Gastos de la entrega.....	229
198. ¿Qué ocurre si el comprador rehusa o retarda la recepción de la cosa vendida? .....	230
199. Entrega en la venta de predios rústicos .....	231
200. Efecto de la venta de predio con relación a la cabida .....	232
201. Compraventa de predio como especie o cuerpo cierto .....	234
202. Los artículos 1832 y 1833 se aplican a los predios urbanos y rústicos.....	236
203. Lo normal es que el predio rústico se venda como cuerpo cierto.....	236
204. Sólo la entrega material habilita para ejercer las acciones de los artículos 1832 y 1833.....	237
205. Venta del todo o conjunto de efectos o mercaderías.....	237
206. Prescripción especial de las acciones que emanan de los artículos 1832 y 1833 .....	238
207. Compatibilidad entre acciones de los artículos 1832 y 1833 y la acción de lesión enorme.....	239
208. Saneamiento de la cosa vendida. Generalidades .....	239
209. Saneamiento por evicción .....	240
210. Concepto legal de evicción. Elementos.....	240
211. Citación de evicción.....	242
212. ¿Qué ocurre si el vendedor no es citado de evicción? .....	242
213. El vendedor citado no comparece. Responsabilidad.....	243
214. ¿A qué vendedor puede citarse de evicción?.....	243
215. El vendedor citado se apersona en el juicio .....	244
216. Actitudes que puede adoptar el citado de evicción y que comparece al juicio.....	244
217. Obligación de indemnizar al comprador .....	245
218. Indemnización en caso de evicción total .....	245
219. Análisis de cada una de estas indemnizaciones.....	245



219a. Indemnización en caso de evicción parcial .....	247
220. Extinción de la acción de saneamiento. Causales.....	248
221. Resumen de las prestaciones que el vendedor debe pagar al comprador en caso de evicción .....	250
222. Aspectos procesales de la citación de evicción. Juicio especial o simple incidente.....	251
223. Características de la acción de saneamiento por evicción .....	252
224. Incompatibilidad entre la acción de evicción y la acción resolutoria.....	253
225. El vendedor citado adquiere la calidad de parte y el comprador de tercero coadyuvante.....	253
226. Saneamiento de los vicios redhibitorios. Generalidades.....	255
227. Concepto de vicios redhibitorios.....	256
228. Facultad de los contratantes para dar calidad de redhibitorios a vicios que, naturalmente, no lo son.....	257
229. Los vicios pueden afectar a los bienes corporales, muebles o inmuebles. Respecto de los derechos existe disparidad de criterios .....	258
230. Efecto de los vicios redhibitorios.....	258
231. Derechos especiales del comprador como efecto de los vicios redhibitorios.....	259
232. Vicios redhibitorios en caso de cosas que se vendan conjuntamente..	260
233. Extinción de la obligación de saneamiento por vicios redhibitorios...	260
234. Excepción de prescripción cuando la cosa mueble es remitida a lugar distante.....	262
235. Concepto de venta forzada.....	262
236. Obligaciones del comprador. Explicación.....	263
237. Obligación de recibir la cosa comprada. Concepto de esta obligación.....	263
238. Mora en recibir la cosa comprada. Consecuencias.....	264
239. Obligación de pagar el precio.....	264
240. Época y lugar del pago del precio .....	265
241. ¿Debe existir simultaneidad en la entrega de la cosa y en el pago del precio? .....	265
242. ¿Puede el comprador suspender el pago del precio? .....	267
243. Calidad jurídica del derecho del comprador de depositar el precio, conforme al inciso segundo del artículo 1872. Elementos de la naturaleza del contrato.....	267

244. ¿El depósito del precio hecho por el comprador es pago de la deuda? .....	267
245. Efecto de la renuncia al saneamiento de evicción respecto del derecho que confiere el inciso segundo del artículo 1872 al comprador ...	268
246. Efectos jurídicos de la falta de pago del precio.....	269
247. Análisis del inciso segundo del artículo 1876. Alcance de la declaración de haberse pagado totalmente el precio en la escritura pública de venta.....	272
248. ¿La prohibición de impugnar la veracidad del pago del precio, es absoluta para las partes contratantes o sólo rige cuando hay intereses de terceros que puedan verse afectados? .....	273
249. Triple carácter limitativo del artículo 1876.....	275

## CAPÍTULO XII

### REAJUSTABILIDAD

250. Desvalorización monetaria. Concepto de inflación y deflación monetaria .....	275
251. La desvalorización monetaria en Chile.....	276
252. Desvalorización monetaria en el Código Civil. Tesis valorista y tesis nominalista .....	277
253. Jurisprudencia chilena sobre reajustabilidad.....	280
254. La teoría nominalista es excepcional en nuestro Código Civil.....	283
255. La teoría valorativa implica justicia y equidad .....	283
256. El artículo 1556, que contempla el principio general que obliga a indemnizar todo perjuicio, incide tanto en la responsabilidad contractual como también en la responsabilidad extracontractual .....	283
257. Procedencia de la reajustabilidad .....	284
258. La desvalorización monetaria y el ritmo acelerado de la inflación constituyen hechos de pública notoriedad.....	286
259. Respecto al contrato de compraventa, la reajustabilidad procede en las obligaciones restitutorias, que contemplan los artículos 1687 y 1890 del Código Civil .....	286
260. La ley 18.010 Desplazó la tesis nominalista por la tesis valorista en el Código Civil.....	286

CAPÍTULO XIII  
DE LA TRADICIÓN

261. Teoría del título traslativo es propia del derecho romano vulgar o bonitario .....	288
262. Principios de derecho romano quiritario y de derecho romano bonitario en el Código Civil chileno en relación con el contrato de compraventa en su calidad de título traslativo. Trilogía del contrato de compraventa como institución bonitaria. Trilogía de la mancipatio como institución quiritaria .....	289
263. La tesis del título traslativo y de la tradición en el Código Civil y la tesis del mero consenso en el Código Civil francés .....	292
264. Tradición de inmuebles. Inscripción en el Registro de Propiedad. Improcedencia del pacto de estimar tradición la Anotación Presuntiva del contrato de compraventa en el Repertorio. Jurisprudencia ...	294
265. Efectos de la simple anotación y anotación presuntiva en el repertorio. La inscripción en el registro de propiedad. Jurisprudencia .....	295
266. Efectos jurídicos de la inscripción del título traslativo en el registro de propiedad. No constituye necesariamente prueba de dominio ni de posesión o jurisprudencia .....	296
267. Análisis de la cláusula por la cual se faculta al portador de copia autorizada de la escritura de compraventa para requerir la inscripción en el Conservador. Su posible revocación o retractación.....	297
268. Aspectos procesales de la tradición, consignados en el artículo 681 del Código Civil .....	299
269. Jurisprudencia sobre tradición, en relación con la representación legal que se confiere al juez en las enajenaciones forzadas.....	301
270. Interdependencia entre el contrato de compraventa y la tradición, en relación a la calidad de título traslativo de dominio y modo de adquirir, respectivamente. Jurisprudencia .....	302
271. Concepto y alcance de la inscripción de papel en el Conservador de Bienes Raíces, don Leopoldo Urrutia Anguita, en un interesante artículo titulado vulgarización sobre la posesión ante el Código Civil chileno, precisa el concepto y alcance de las inscripciones de papel. Jurisprudencia.....	303
272. Las firmas de las partes, que requiere la inscripción en el Conservador, no es necesario que sean simultáneas. Jurisprudencia.....	305

273. No obsta a la validez del contrato de compraventa, el fallecimiento de alguno de los vendedores antes de efectuarse la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Jurisprudencia .....	306
274. Alcance relativo de la validez de la venta de cosa ajena, que permite el artículo 1815 del Código Civil. Jurisprudencia .....	306
275. No incumbe al Conservador de Bienes Raíces calificar la procedencia de una resolución judicial. Jurisprudencia .....	306
276. La inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, de la adjudicación, no desempeña el papel de tradición. Jurisprudencia .....	307
277. Análisis del contrato de compraventa como título traslativo, y la tradición, como modo de adquirir. Diferencias entre derecho romano quirritario y derecho romano bonitario .....	307
278. Aspecto procesal de la tradición, contenido en el artículo 681 del Código Civil .....	309
279. La tradición, dentro de la teoría general del acto jurídico, es una convención, un acto jurídico bilateral. Jurisprudencia .....	310
280. Discrepancia entre los artículos 680 y 1874 del Código Civil. Análisis lógico jurídico del artículo 680, ubicado en el título De la Tradición, en relación con el artículo 1874, ubicado en el título de la compraventa .....	311
281. El Repertorio del Conservador de Bienes Raíces, tiene por finalidad que las peticiones de inscripción sean atendidas siguiendo una estricta prelación horaria .....	313
282. Naturaleza jurídica de la gestión ante la justicia para obtener la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Jurisprudencia .....	313
283. El Código Civil, en el artículo 703 no ha establecido taxativamente los títulos traslativos de dominio, sino solamente menciona la venta, la permutación y la donación entre vivos, como ejemplos de títulos traslativos de dominio. Jurisprudencia .....	314
284. Toda alteración en las inscripciones del Conservador de Bienes Raíces debe ser objeto de una subinscripción. Jurisprudencia .....	315

#### CAPÍTULO XIV

##### TEORÍA DE LOS RIESGOS EN LA COMPRAVENTA

285. Generalidades. Sólo procede en las obligaciones de especie o cuerpo cierto. El género no perece .....	www.librotecnia.cl 315
--	------------------------

286. Paralelo entre la teoría de los riesgos en el Código Civil chileno y el Código Civil francés .....	316
287. Teoría de los riesgos en el contrato de compraventa .....	318
288. La teoría de los riesgos en la legislación romana, española y en el Código Civil chileno .....	320
289. Las institutas de Justiniano y la teoría de los riesgos en el contrato de compraventa. El res perit domino, propio de la mancipatio quiritaria, se aplica, por error, al contrato de compraventa del derecho bonitario, que sólo es título traslativo .....	320
290. Las Siete Partidas del Rey Alfonso X y la teoría de los riesgos en el contrato de compraventa .....	321
291. La teoría de los riesgos en el Código Civil .....	321
292. Explicación romana del profesor Rafael Raveau sobre la teoría de los riesgos en nuestro Código Civil .....	321

## CAPÍTULO XV

## FORMAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

293. Generalidades .....	323
294. Solo por excepción la compraventa es solemne .....	324
295. Solemnidades legales ordinarias .....	324
296. Sanción a la omisión de la escritura pública en la venta solemne .....	325
297. Sólo la venta de inmuebles por su naturaleza es solemne .....	325
298. Solemnidades legales especiales .....	325
299. Compraventa de vehículos motorizados. Tradición .....	326
300. Solemnidades voluntarias .....	326
301. Formalidades especiales de las escrituras que contemplan una subrogación real por compraventa o permutación .....	327
302. Requisito especial del contrato de compraventa o permutación celebrado por una sociedad cooperativa de viviendas. Responsabilidad del Notario y Conservador de Bienes Raíces .....	330
303. Ventas hechas en pública subasta. Concepto .....	331
304. Casos en que nuestra legislación exige venta en pública subasta .....	331
305. Características de la subasta pública voluntaria .....	332
306. La venta forzada. Concepto .....	333
307. Naturaleza jurídica de las ventas forzadas. Teorías .....	334

308. Solemnidades especiales de las ventas forzadas. Publicidad, tasación y remate.....	335
309. Efectos jurídicos del acta de remate .....	337
310. Alcance del artículo 495 del Código de Procedimiento Civil que modifica el inciso segundo del artículo 1801 del Código Civil.....	337
311. Mérito ejecutivo del acta de remate.....	338
312. Nulidad del remate.....	339
313. Plazo para la consignación del precio del remate no es fatal .....	340
314. Diferencias entre venta forzada y compraventa común.....	340
315. Diferencias entre promesa de venta y compraventa.....	341
316. El contrato de compraventa, en nuestro Código Civil, por ser tesis romana bonitaria, siempre es de naturaleza mueble.....	342

## CAPÍTULO XVI

### PACTOS ESPECIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

317. Generalidades.....	343
318. Clasificación del pacto comisorio .....	344
319. ¿El pacto comisorio es exclusivo de la compraventa o es de aplicación general? .....	345
320. Efectos jurídicos del pacto comisorio simple.....	345
321. Pacto comisorio calificado o con cláusula de resolución ipso facto....	347
322. Efectos del pacto comisorio calificado .....	347
323. La prescripción especial del artículo 1880 sólo se aplica a la acción resolutoria .....	349
324. Efectos del pacto comisorio respecto a terceros.....	349
325. El pacto de retroventa. Concepto.....	350
326. Naturaleza jurídica del pacto de retroventa. Teorías.....	351
327. Condiciones para ejercer el derecho que emana del pacto de retroventa.....	352
328. Efectos del pacto de retroventa .....	354
329. El derecho que nace del pacto de retroventa es intransferible .....	355
330. Crítica al pacto de retroventa .....	356
331. Pacto de retracto. Concepto.....	356
332. Efectos del pacto de retracto.....	357
333. Pacto de no transferirse el dominio sino en virtud del pago total del precio.....	357

334. Contradicción entre lo dispuesto en el artículo 1874 y el artículo 680 .....	358
335. Simple prohibición de enajenar .....	359
336. La cláusula convencional de no enajenar en la doctrina .....	360
337. Teoría que considera válida la cláusula contractual de no enajenar ..	361
338. Teoría que estima que la cláusula convencional de no enajenar es nula.....	362
339. Teoría que estima que la cláusula convencional de no enajenar constituye una obligación de no hacer.....	363
340. Teoría que reconoce valor a la cláusula de no enajenar cuando es temporal o relativa.....	364
341. Las arras. Concepto.....	365
342. Las arras en la compraventa.....	366
343. Las arras como garantía o caución .....	366
344. Oportunidad que tienen las partes para retractarse .....	367
345. Arras en señal de quedar convenidos o como parte del precio .....	367
346. Las arras es una convención de carácter real .....	368
347. Jurisprudencia sobre arras.....	368
348. Pactos innominados del contrato de compraventa.....	369

CAPÍTULO XVII

PRONTUARIO DE LOS PACTOS ESPECIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

349. Pacto comisorio simple .....	370
350. Pacto comisorio calificado .....	370
351. Pacto de retroventa .....	370
352. Pacto de retracto.....	371

CAPÍTULO XVIII

VALIDEZ DE LA VENTA DE COSA AJENA EN EL CÓDIGO CIVIL

353. Fundamento legal de la validez de la venta de cosa ajena .....	371
354. No existe venta de cosa ajena si alguno de los coasignatarios ha enajenado una cosa que en la partición se adjudica a otro. Tesis de Fernando Cerda Varas.....	372



355. Casos de venta de cosa ajena.....	373
a) El mandatario que actúa fuera de los límites de su mandato.....	373
b) Compraventa celebrada por el comprador antes de inscribir su título, es venta de cosa ajena .....	373
c) Existe venta de cosa ajena si en una ejecución se remata un bien que no pertenece al deudor, sino a otra persona que no ha autorizado la compraventa.....	374
d) La venta celebrada por el mandatario habiendo fallecido el mandante y conocido este hecho por el mandatario, debe estimarse venta de cosa ajena. Jurisprudencia.....	374
356. El contrato de venta de cosa ajena ante la teoría de la inoponibilidad. Síntesis conceptual sobre inoponibilidad.....	374
357. La tradición de cosa ajena es válida. Ante el verdadero dueño, es otro ejemplo de inoponibilidad de fondo por falta de concurrencia... ..	375
358. El contrato de compraventa de cosa ajena y su alcance penal en nuestra legislación. Jurisprudencia .....	376
359. Efecto relativo de la validez del contrato de compraventa de cosa ajena respecto de las partes y respecto del verdadero dueño. Perspectiva histórica del artículo 1815 de nuestro Código Civil. Jurisprudencia .....	376
360. Aspecto procesal de la venta de cosa ajena. Acciones que puede ocasionar el artículo 1815 del Código Civil, que consigna la validez en nuestro Código Civil de la venta de cosa ajena. Jurisprudencia....	380
361. En nuestro Código Civil el presupuesto de la cosa vendida consiste en que la cosa puede pertenecer al vendedor o a un tercero; pero nunca debe pertenecer al comprador. Son normas de derecho romano vulgar o bonitario que bello las reprodujo de Las Siete Partidas del Rey Alfonso X, El Sabio .....	381
362. La compra de cosa propia no vale. Lo consigna el artículo 1816.....	381
363. La hipoteca de cosa ajena es válida. Tesis de Manuel Somarriva. Jurisprudencia .....	382
364. Análisis tradicional o exegético sobre el alcance del artículo 1815, que declara la validez de la venta de cosa ajena, conforme a la tesis romana bonitaria .....	384
365. La confirmación es la renuncia por las partes a la acción de nulidad relativa o rescisión de un acto jurídico; la ratificación es la renuncia que efectúa el tercero a la inoponibilidad por falta de concurrencia.	



en un acto jurídico. Análisis de los artículos 1818 y 1819 del Código Civil en relación con el tema. Tesis de Leopoldo Ortega Noriega ..... 386

## CAPÍTULO XIX

### ENSAYO CRÍTICO A LA TEORÍA DE LA CAUSA EN EL CÓDIGO CIVIL

366. Crítica al texto del artículo 1467 del Código Civil. Entre los dos primeros incisos del precepto legal, no existe contexto. El inciso primero, contiene un concepto racionalista de causa y en el segundo inciso, un concepto psicológico .....	387
367. La teoría de la causa en la jurisprudencia chilena, es discrepante. Se ha aceptado la teoría racionalista de Domat y también la teoría subjetiva, y de H. Capitant, jurisprudencia dictada sobre las tres tesis ...	388
368. Inferencias que se deducen de la definición subjetiva de causa, contemplada en el artículo 1467 del Código Civil nuestro .....	390
369. La teoría de la causa según Henri Capitant. Jurisprudencia .....	393
370. Concepción psicológica de causa en nuestro Código Civil .....	393
371. El acto volitivo y el acto jurídico como fenómenos psíquicos. Causa eficiente y causa final. El principio de causalidad de los fenómenos físicos y el principio de la finalidad de los fenómenos psíquicos o principio teleológico. Estructura del acto voluntario. Motivos y móviles .....	395
372. Concepto de causa en el Código Civil alemán .....	399
373. El acto jurídico abstracto en el Código Civil y el concepto de causa ilícita en la compraventa forzada o remate .....	400
374. El acto jurídico abstracto es inconcebible en nuestro Código Civil por ser de carácter subjetivo por excelencia.....	400
375. La venta forzada y el concepto de causa ilícita. Jurisprudencia .....	402
376. Valoración crítica de la teoría de la causa en el Código Civil.....	402
377. Bibliografía especial sobre la causa tanto chilena como extranjera ....	405

## CAPÍTULO XX

### EL ARTÍCULO 1749 DEL CÓDIGO CIVIL Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

378. Finalidad del artículo 1749 .....	406
--	-----

379. La hipoteca que se constituye por el marido en el contrato de compraventa para garantizar el pago del precio insoluto, no requiere autorización de la mujer .....	406
380. La venta de un inmueble social, sin autorización de la mujer, es un hecho de la causa.....	406
381. Procede el recurso de revocación contra la resolución del juez que accedió a suplir la autorización de la mujer para la venta de un inmueble de la sociedad conyugal.....	407
382. La autorización de la mujer, conforme al artículo 1749 puede ser especial o general. Tesis sobre la materia .....	407

## CAPÍTULO XXI

### LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA

383. Generalidades.....	409
384. Concepto.....	410
385. Naturaleza jurídica .....	411
386. Requisitos de la lesión enorme.....	412
387. Diferencia entre la acción rescisoria por lesión enorme y el derecho que consagra al vendedor el artículo 1893 contra el comprador que enajena .....	417
388. La acción del artículo 1893 procede en la enajenación de cuota inmueble .....	417
389. ¿Desde cuándo se cuenta el plazo de prescripción en el caso de la acción de pago del exceso del precio contemplado en el artículo 1893?.....	417
390. Irrenunciabilidad de la acción rescisoria por lesión enorme. Tesis discrepantes de Arturo Alessandri Rodríguez y Arturo Alessandri Besa. Nuestra opinión .....	418
391. Efectos de la rescisión por lesión enorme.....	419
392. El demandado opta por insistir en el contrato .....	420
393. Oportunidad en que debe fijarse el justo precio.....	421
394. El demandado opta por aceptar la rescisión del contrato.....	422
395. Crítica a la institución de la lesión enorme en nuestro Código Civil ..	423
396. Derecho de retención a favor del comprador .....	425
397. La lesión no es vicio típico de la compraventa .....	425

398. Aspectos procesales de la acción rescisoria por lesión enorme. Puede ser mueble o inmueble.....	427
399. La acción rescisoria por lesión enorme es indivisible en cuanto a su ejercicio.....	427
400. En nuestro Código la acción rescisoria por lesión enorme compete a ambos contratantes.....	428
401. El onus probandi en la acción rescisoria por lesión enorme.....	428

## CAPÍTULO XXII

ASPECTOS PROCESALES DE LA  
LESIÓN ENORME

402. La acción rescisoria por lesión enorme no es acción de nulidad. Así se desprende del artículo 1890.....	428
403. Aspectos procesales de la acción de lesión enorme relacionados con el concepto y prueba del justo precio. Concepto de justo precio. Jurisprudencia.....	429
404. Hechos que deben establecerse para probar que el vendedor sufrió lesión enorme. Jurisprudencia.....	430
405. Calidad procesal del ejercicio del derecho de opción que establece el artículo 1890 en favor del comprador vencido, para poder completar el valor del justo precio. Jurisprudencia.....	430
406. La determinación del justo precio necesariamente debe hacerse en la sentencia recaída en juicio de lesión enorme. Jurisprudencia.....	431
407. Pagar el complemento del justo precio es facultad exclusiva del comprador, que no requiere aceptación ni tácita ni expresa del vendedor. Jurisprudencia.....	431
408. La lesión enorme requiere que la sentencia indique la cantidad recibida como precio y debe indicar también cuál es el justo precio. Concepto de justo precio. Su omisión acarrea la nulidad de la sentencia por no cumplir los requisitos señalados en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil. Jurisprudencia.....	431
409. Las restituciones de dinero que procedan conforme al artículo 1890, al aceptar la rescisión o insistir en el contrato de compraventa, deben pagarse reajustadas conforme al Índice de Precios al Consumidor. Jurisprudencia.....	432

410. Aspecto procesal del artículo 1890 del Código Civil, que contempla el derecho para completar el justo precio con deducción de una décima parte. Jurisprudencia..... 433
411. Compatibilidad procesal entre la sentencia que declara la rescisión del contrato de compraventa por causa de lesión enorme y la sentencia que rechaza la demanda de nulidad del derecho de opción que contempla el artículo 1890 del Código Civil. Inexistencia de cosa juzgada. Jurisprudencia..... 433
412. Puede rescindirse en Chile por causa de lesión enorme un contrato de compraventa de inmueble, celebrado en un país extranjero, cuya legislación no acepta la rescisión por esta causal, pero que debe cumplirse en Chile por estar situados aquí los bienes..... 434
413. Concepto de ventas hechas por el ministerio de la justicia, que contempla el artículo 1891 del Código Civil. Jurisprudencia ..... 434
414. Procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme en el caso excepcional de venta suscrita por el juez a causa de la negativa del prometiende vendedor. Jurisprudencia..... 435

### CAPÍTULO XXIII

#### PRÁCTICA FORENSE SOBRE LESIÓN ENORME

415. La lesión enorme no es acción de nulidad. Sólo lo es por excepción, en conformidad al artículo 1890. Jurisprudencia ..... 436
416. Las restituciones de dinero que proceden en conformidad al artículo 1890 del Código Civil deberán pagarse con el correspondiente reajuste del Índice de Precios al Consumidor. Jurisprudencia..... 437
417. Efectos procesales de la rescisión por lesión enorme, en relación con el artículo 1890 del Código Civil, que permite a la parte compradora ejercer el derecho de completar el justo precio. Jurisprudencia ..... 437
418. Sólo por excepción la lesión enorme constituye vicio en las ventas forzadas de bienes raíces. Es el caso de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa o permutación. Tesis de Arturo Alessandri Rodríguez y tesis de Gonzalo Barriga Errázuriz ..... 438
419. El vendedor de una cosa incorporal puede ejercitar la acción prevista en el artículo 1893 del Código Civil. Jurisprudencia..... 440

## CAPÍTULO XXIV

## ASPECTO PROCESAL DE LA CITACIÓN DE EVICCIÓN

420. La citación de evicción es institución que tiene doble naturaleza jurídica: acto jurídico civil y actuación procesal o acto jurídico procesal. Jurisprudencia..... 440
421. La citación de evicción procede tanto cuando recae sobre bienes muebles o inmuebles, como cuando tiene por objeto cosas incorpóreas. Jurisprudencia..... 441
422. La citación de evicción presupone una demanda en contra del comprador. Jurisprudencia ..... 441
423. La citación de evicción procede si se entabla una acción que pueda concluir en una sentencia declarativa que pueda ser antecedente necesario de una acción reivindicatoria. Jurisprudencia ..... 441
424. Algunas causales de oposición a la citación de evicción. Jurisprudencia..... 442
425. La citación de evicción es una acción esencialmente de carácter civil. Es improcedente en el proceso penal. Jurisprudencia ..... 442
426. En el juicio especial de citación de evicción proceden las medidas precautorias, como proceden en todo juicio. Jurisprudencia ..... 443
427. La citación de evicción en juicio de desposeimiento interpuesto contra el comprador. Jurisprudencia..... 443
428. Procedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento. Tesis de Arturo Alessandri Rodríguez. Jurisprudencia..... 444
429. Improcedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento. Tesis de Gonzalo Barriga Errázuriz. Jurisprudencia..... 445
430. Plazos que inciden en el aspecto procesal de la citación de evicción .... 447
431. Jurisprudencia dictada sobre aspectos procesales de la citación de evicción, contemplada en los artículos 584 a 587 del Código de Procedimiento Civil..... 448
432. Sinopsis de la gestión procesal de la citación de evicción..... 449
433. Improcedencia de la acción reivindicatoria deducida por los herederos del vendedor en contra del comprador es una consecuencia del principio "quien debe sanear no puede turbar". El saneamiento de la evicción es obligación transmisible. Jurisprudencia..... 451
434. La citación de evicción es acción civil y como tal puede ser fundamento de una medida precautoria ..... 453

435. Derechos procesales del tercero coadyuvante. Jurisprudencia ..... 453
436. La citación de evicción procede en todo título traslativo de carácter oneroso. La evicción no es exclusiva del contrato de compraventa. Jurisprudencia doctrinaria dictada sobre el tema por la Corte de Apelaciones de Santiago ..... 454

## CAPÍTULO XXV

### LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO DE EVICCIÓN Y LA ACCIÓN RESOLUTORIA DEL ARTÍCULO 1489 DEL CÓDIGO CIVIL

437. El comprador no puede ejercitar la acción de saneamiento cuando está en mora de cumplir sus obligaciones ..... 455
438. El comprador evicto no puede pedir la resolución del contrato sino únicamente el saneamiento de la evicción conforme lo dispone el artículo 13 del Código Civil ..... 455
439. El comprador puede pedir la resolución del contrato cuando el vendedor se obliga, en forma expresa, a entregar la cosa exenta de todo gravamen y no cumple esta obligación ..... 456
440. Las partes pueden convenir la procedencia del saneamiento por evicción, aunque no exista sentencia judicial que prive al comprador de todo o parte de la cosa ..... 457

## CAPÍTULO XXVI

### LA CITACIÓN DE EVICCIÓN EN JUICIO DE DESPOSEIMIENTO

441. Procedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento ... 457
442. Improcedencia de la citación de evicción en juicio de desposeimiento ..... 458
443. Sinopsis procesal de la acción de desposeimiento o acción hipotecaria contra terceros poseedores de la finca hipotecada ..... 459

## CAPÍTULO XXVII

### ASPECTOS PROCESALES DE LA ACCIÓN DE DESPOSEIMIENTO EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

444. Naturaleza jurídica y destino de la acción de desposeimiento. Jurisprudencia ..... 461

445. El cesionario del crédito hipotecario puede ejercer la acción de desposeimiento contra el tercero poseedor de la finca hipotecada. Jurisprudencia .....	462
446. Es procedente la concurrencia del acreedor hipotecario a la subasta de la cosa hipotecada. Jurisprudencia.....	462
447. Ejercicio optativo de las acciones personal y real por parte del acreedor hipotecario. Jurisprudencia .....	462
448. Al acreedor hipotecario de primer grado no le afectan las bases del remate, relativas a la exigencia del pago del precio al contado. Jurisprudencia .....	463
449. La confesión del deudor personal para establecer el saldo líquido adeudado constituye título ejecutivo contra el tercero poseedor de la finca hipotecada. Prescendencia absoluta del tercer poseedor en la diligencia de la confesión. Jurisprudencia .....	463
450. Mandamiento de desposeimiento. Procede pedir se despache contra el tercero poseedor de la finca hipotecada y no mandamiento de ejecución y embargo. Jurisprudencia.....	464
451. La subrogación del número segundo del artículo 1610 del Código Civil opera en beneficio del acreedor hipotecario que se adjudica el inmueble, inclusive en el caso de falta de posturas, conforme al artículo 2428. Jurisprudencia.....	464
452. En un caso, la acción personal y la acción hipotecaria real se confunden. Jurisprudencia.....	465
452a. La acción de desposeimiento es la única acción real procedente contra el tercero poseedor de la finca hipotecada. Jurisprudencia.....	465
453. Tramitación procesal compendiada de la acción de desposeimiento .....	466

## CAPÍTULO XXVIII

## COMPRAVENTA DE CUOTA INDIVISA

454. Concepto genérico de cesión de cuota indivisa.....	468
455. Diferencia entre cesión de cuota indivisa y cesión de créditos personales o nominativos que contempla el Título XXV del Libro IV del Código Civil.....	468
456. La obligación de entregar una cuota indivisa es divisible .....	470
457. La compraventa total de una cosa que el comprador posee en co-	

mún con otra persona vale solo respecto de la cuota del comunero vendedor .....	470
458. La compraventa de cuota indivisa en inmueble es rescindible por vicio de lesión enorme.....	471
459. La compraventa de cuota indivisa en un bien raíz requiere escritura pública e inscripción.....	471
460. La compraventa de cuota indivisa en inmueble de la sociedad conyugal está afecta al artículo 1749 .....	471
461. Compraventa de cuota indivisa en inmueble de la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal requiere autorización judicial y voluntad de la mujer .....	472
462. Formalidades de la cesión de cuota indivisa. No requiere notificación al resto de los comuneros .....	472
463. La inscripción de cuota sobre bienes raíces. Documentos que debe exigir el Conservador de Bienes Raíces. Jurisprudencia .....	472
464. El embargo de cuota indivisa no priva al comunero del derecho a solicitar la partición. Jurisprudencia .....	473
465. Los efectos de la venta forzada de cuota son los mismos que de la venta voluntaria de cuota.....	473
466. Prontuario. Bosquejo esquemático de compraventa de cuota indivisa en inmueble urbano.....	473

## CAPÍTULO XXIX

### COMPRAVENTA Y EXPROPIACIÓN

467. El contrato de compraventa y la expropiación. Naturaleza de la expropiación. Jurisprudencia .....	474
468. Análisis de sentencia de la Corte Suprema sobre limitación legal que afecta a las expropiaciones de la ex Corporación de la Reforma Agraria, conforme a la ley 16.640. Procedencia del recurso de retrocesión. Jurisprudencia .....	475

## CAPÍTULO XXX

### PRONTUARIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

469. Compraventa de propiedad urbana.....	476
---	-----



470. Compraventa de departamento sometido al régimen de la ley 19.945 .....	477
471. Compraventa de predio agrícola .....	478

## CAPÍTULO XXXI

## PROBLEMAS FORENSES SOBRE COMPRAVENTA

472. Aspectos jurídicos prácticos relacionados con el contrato de compraventa.....	480
473. Acción de cumplimiento y de resolución de un contrato de compraventa, son incompatibles; pero pueden interponerse subsidiariamente.....	480
474. Acciones incompatibles deducidas en juicios diversos.....	480
475. Requisito esencial para entablar la acción de resolución de contrato de compraventa. Mora del deudor.....	481
476. La acción resolutoria es exclusiva de las partes contratantes.....	481
477. La acción resolutoria se enerva pagando el contratante negligente durante la secuela del juicio .....	481
478. El pago para enervar la acción resolutoria debe practicarse conforme a las normas del pago por consignación .....	482
479. Incumplimiento parcial también da lugar a la resolución del contrato .....	483
480. Nulidad y resolución de una compraventa no pueden solicitarse conjuntamente .....	483
481. Resolución y cumplimiento son derechos alternativos.....	483
482. El ejercicio de la acción de cumplimiento no implica la renuncia a la acción resolutoria.....	483
483. Constituye compraventa la adjudicación que se hace al acreedor hipotecario en juicio de desposeimiento .....	484
484. Espacios en blanco en la escritura pública de compraventa.....	484
485. El mandato para la compraventa de bien raíz debe otorgarse por escritura pública.....	484
486. El pacto comisorio calificado o con cláusula resolutoria en el contrato de compraventa por el no pago del precio .....	486
487. El recurso de casación de fondo y el pacto comisorio calificado por infracción del artículo 1879 del Código Civil. Jurisprudencia .....	488

488. El pacto de retroventa debe convenirse en el mismo contrato de compraventa. Si se estipula con posterioridad constituye promesa de compraventa ..... 488
489. Naturaleza jurídica del pacto de retroventa. Jurisprudencia ..... 489

## CAPÍTULO XXXII

### ASPECTOS PROCESALES GENERALES DE TODO JUICIO DE NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

490. Procedencia de acción reivindicatoria, conforme a los artículos 1687 y 1689, con prescindencia de la prohibición del artículo 1464 del Código Civil ..... 489
491. Procede deducir simultáneamente las acciones de nulidad y reivindicatoria ..... 490
492. Necesidad de que esté ejecutoriada la sentencia de nulidad en que se funda la acción reivindicatoria ..... 490
493. La sentencia de nulidad no afecta a terceros si no se interpone acción reivindicatoria ..... 490
494. Las restituciones que señala el artículo 1687, del Título De la Nulidad, proceden aun cuando la nulidad se haya declarado de oficio por el Tribunal ..... 491
495. La disposición legal del artículo 1683 del Código Civil no es norma decisoria litis ..... 491
496. Carácter excepcional de la limitación contemplada en el artículo 1683 del Código Civil para solicitar la nulidad absoluta del acto jurídico. Sólo incide en la causal causa ilícita y objeto ilícito. La limitación no afecta a la falta de consentimiento. Tesis de Víctor Santa Cruz Serrano. Jurisprudencia ..... 491
497. Jurisprudencia dictada sobre conocimiento de prohibiciones por parte del vendedor, que lo inhabilitaría para pedir la nulidad del contrato de compraventa en conformidad al artículo 1683 del Código Civil ..... 492
498. La prohibición que establece el artículo 1683 del Código Civil, del título de la nulidad, empece también a los representados por la ley, conforme al artículo 1448 del mismo código. Jurisprudencia ..... 493
499. Devolución del precio percibido por el contrato de compraventa declarado nulo. Jurisprudencia ..... 494

## CAPÍTULO XXXIII

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA TEORÍA DE  
LA NULIDAD CIVIL

500. Generalidades. Diferencias entre inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa. Doctrina y jurisprudencia.....	491
501. Instrumento en que debe aparecer de manifiesto el vicio para que el tribunal pueda declarar de oficio la nulidad absoluta .....	498
502. La facultad de los tribunales para declarar la nulidad absoluta está limitada por la cosa juzgada.....	498
503. La norma sobre la declaración de oficio de la nulidad absoluta consignada en el artículo 1683, no es decisoria litis. Improcedencia del recurso de casación.....	498
504. Inhabilidad para alegar la nulidad absoluta del heredero del que celebró un contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba .....	499
505. Inhabilidad del ejecutado para alegar la nulidad absoluta del remate.....	499
506. Las restituciones de dinero que ordena el artículo 1687, que consigna el efecto retroactivo de la nulidad, deben ser debidamente reajustadas.....	499
507. Las restituciones ordenadas por el artículo 1687 proceden tanto si la nulidad es declarada a petición de parte o de oficio por el tribunal.....	500

## CAPÍTULO XXXIV

## ASPECTO PROCESAL DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA TÁCITA

508. Calidad procesal de la acción resolutoria. Acción meramente declarativa o acción declarativa de condena, siguiendo la terminología de Chiovenda. Doctrina de sentencia redactada por el abogado integrante José Bernalés Pereira en relación con el vicio de ultra petita. Jurisprudencia.....	500
509. La resolución de un contrato bilateral, que opera en virtud de la condición resolutoria tácita no se produce de pleno derecho, sino que requiere de resolución judicial que la declare. Jurisprudencia....	501

510. La acción resolutoria de un contrato bilateral sólo puede entablarse por las partes contratantes. Jurisprudencia.....	501
511. Interposición conjunta de las acciones resolutorias y reivindicatorias contra el tercero adquirente. Jurisprudencia .....	502
512. Improcedencia de la acción resolutoria en la compraventa de cosa hipotecada, si no se ha pactado expresamente entregar la propiedad libre de gravamen. Jurisprudencia .....	502
513. Las acciones optativas del artículo 1489 del Código Civil llevan envuelta la indemnización de perjuicios. Es improcedente la petición aislada de indemnización de perjuicios. Jurisprudencia.....	503
514. Necesidad de constituir previamente en mora al contratante remiso para que proceda la resolución del contrato bilateral, en conformidad al artículo 1489 del Código Civil. Jurisprudencia.....	503
515. Necesidad de acreditar los perjuicios para dar lugar a la indemnización que consigna el artículo 1489 del Código Civil. Jurisprudencia.....	504
516. La cosa vendida retorna al dominio del vendedor por efecto de la resolución del contrato de compraventa. Jurisprudencia .....	504
517. Extinción de la hipoteca por la resolución del contrato de compraventa por el no pago del precio. Jurisprudencia .....	504
518. Efecto de la acción resolutoria tácita en los contratos de tracto sucesivo. Jurisprudencia .....	504
519. La acción resolutoria tácita prescribe conforme al artículo 2515 del Código Civil, que es la norma general en la responsabilidad contractual. Jurisprudencia.....	505
520. Procede interponerse en un mismo juicio la acción resolutoria contra el comprador y la reivindicatoria contra el actual poseedor .....	505
521. Por el hecho de que el vendedor haya solicitado el cumplimiento del contrato, no pierde su derecho a solicitar la resolución del mismo contrato .....	505
522. En la demanda que solicita la nulidad del contrato no puede, en el escrito de réplica, pedirse la resolución.....	506
523. No procede pedir aisladamente indemnización de perjuicios, sin pedir al mismo tiempo la resolución del contrato o su cumplimiento .....	506
524. El artículo 173 del Código de Procedimiento Civil sólo incide en la responsabilidad contractual y no extracontractual.....	506

## CAPÍTULO XXXV

## PRÁCTICA FORENSE SOBRE ACCIÓN RESOLUTORIA TÁCITA

525. Calidad procesal de la acción resolutoria tácita .....	507
526. La condición resolutoria tácita no opera de pleno derecho; es necesario pedirla .....	508
527. La renuncia a la acción resolutoria es una excepción que puede ser declarada de oficio por el tribunal.....	508
528. Resolución de contrato e indemnización de perjuicios. Procede la prueba de esta indemnización por presunción .....	510
529. Si se acoge la acción subsidiaria de cumplimiento de contrato, conforme al artículo 1489, es improcedente el recurso de casación.....	510
530. El contrato de compraventa celebrado en contravención de una prohibición convencional de no enajenar no acarrea la nulidad del contrato. Sólo procede ejercer la acción resolutoria del artículo 1489 del Código Civil. Jurisprudencia .....	510
531. La acción resolutoria puede ser ejercitada por uno de los herederos del vendedor.....	511
532. La condición resolutoria tácita de todo contrato bilateral no imprime carácter condicional a las obligaciones del contrato en que va envuelta. Jurisprudencia .....	512
533. Las partes pueden convenir que el contrato de compraventa se resuelva ipso facto por el solo hecho de no recibirse la cosa comprada.....	513
534. Fecha inicial de la prescripción de la acción resolutoria por incumplimiento en el pago del precio de la compraventa pactado en cuotas anuales. Jurisprudencia.....	513
535. La acción resolutoria tácita puede enervarse durante todo el transcurso del juicio. Jurisprudencia .....	514

## CAPÍTULO XXXVI

CONSIDERACIONES SOBRE LOS ARTÍCULOS 1490 Y 1491  
EN RELACIÓN CON LA COMPRAVENTA

536. Efecto retroactivo de la resolución del contrato de compraventa frente a terceros .....	514
--	-----

537. Breve análisis de los artículos 1490 y 1491. Crítica al texto.....	515
538. Aplicabilidad del artículo 1490 .....	517
539. Aplicabilidad del artículo 1491 .....	518
540. Que significa que la condición resolutoria conste en el título .....	519
541. Si la condición no consta del título no hay acción contra terceros.....	520
542. En qué título debe constar la condición.....	520
543. ¿Es necesaria la inscripción de la condición resolutoria misma o basta la inscripción de la compraventa donde consta la indicada condición? .....	521
544. Caso en que la condición resolutoria de la compraventa conste de una escritura pública distinta.....	521
545. El artículo 1491 es aplicable, también, a las ventas forzadas.....	522
546. Alcance restringido del concepto de mala fe que contempla el artículo 1491 .....	522
547. Aspectos procesales de los artículos 1490 y 1491 .....	523

## CAPÍTULO XXXVII

### ASPECTOS PROCESALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO TÍTULO EN SU CALIDAD DE CONTRATO SINALAGMÁTICO

548. Mérito ejecutivo del título constituido por un contrato bilateral o sinalagmático. Jurisprudencia.....	523
549. El título ejecutivo del contrato de compraventa en relación con la citación de evicción.....	524
550. Carácter bilateral del contrato de compraventa. La compraventa es contrato bilateral en cuya celebración concurre la voluntad de las dos partes, que se obligan recíprocamente.....	524
551. La acción alternativa del artículo 1489, sólo procede en los contratos bilaterales. Por lógica interpretativa, la acción resolutoria tiene calidad de subsidiaria y el ejercicio de una, no implica la renuncia de la otra.....	525
552. Exceptio non adimpleti contractus consignada en el artículo 1552. Calidad interdependiente de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral y conmutativo. Efectos especiales respecto a la mora de las partes.....	525

553. La exceptio non adimpleti contractus es exclusiva de los contratos bilaterales de carácter patrimonial. Jurisprudencia .....	527
554. La carga de la prueba en la excepción del contrato bilateral no cumplido. Jurisprudencia.....	527
555. La excepción del contrato no cumplido puede también hacerla valer el cesionario de una de las partes. Jurisprudencia .....	527
556. El artículo 1552 no sólo requiere que haya voluntad de cumplir la obligación del contrato bilateral. Jurisprudencia .....	527
557. No puede oponerse la excepción de contrato no cumplido que deriva de otro contrato distinto de aquel cuyo cumplimiento se demanda, aunque ambos contratos se hayan celebrado en un mismo instrumento. Jurisprudencia.....	528
558. El artículo 1552 es norma general de todo contrato bilateral y los artículos 1826, 1872 y 1873 son normas especiales del contrato de compraventa. Jurisprudencia .....	528

### TERCERA PARTE

#### DE LA VENTA FORZADA O REMATE

##### CAPÍTULO I

##### GENERALIDADES

559. El remate como acto jurídico procesal o actuación procesal.....	531
560. Acta del remate ante el secretario del tribunal .....	532
561. Escritura pública de remate, o sea, otorgada ante Notario Público....	533
562. Características típicas de la nulidad procesal en relación con la venta forzada en su calidad jurídica de actuación procesal.....	535
563. Crítica a la práctica de los tribunales sobre fallo de incidentes.....	536
564. El contrato de compraventa y la venta forzada.....	536
565. Efectos de la falta de constancia en la escritura pública de remate de haberse cumplido ciertos requisitos .....	537
566. Efectos del acta de remate y de la escritura pública de adjudicación en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil .....	537
567. Si el acreedor que tiene embargo pendiente toma conocimiento del remate que va a efectuarse en otro juicio ejecutivo y no formula oposición, debe estimarse que tácitamente lo acepta .....	538



568. El consentimiento del acreedor, que señala el artículo 1464, en su N° 3, puede ser expreso o tácito.....	538
569. Juez competente para conceder la autorización requerida por el artículo 1464 en su N° 3 .....	539
570. El saneamiento por evicción procede en las ventas forzadas.....	539
571. La venta forzada es inoponible al demandado, si el procedimiento es declarado nulo. Jurisprudencia .....	539
572. Es improcedente la nulidad de oficio del remate de cosas embargadas. Jurisprudencia .....	539
573. Entrega sumaria del inmueble subastado. Jurisprudencia .....	540
574. El artículo 1464, N° 3, del Código Civil tiene aplicación sólo en las enajenaciones voluntarias. Jurisprudencia.....	540
575. El embargo es una actuación procesal cuya nulidad sólo puede pedirse in limine litis. Jurisprudencia .....	540

## CAPÍTULO II

### LA TEORÍA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LAS VENTAS FORZADAS

576. Conceptos generales. Jurisprudencia.....	541
577. Diferencias específicas entre el contrato de compraventa común y la venta forzada.....	541
578. El artículo 1810, en relación con el artículo 1464, también tiene aplicación en las ventas forzadas .....	542
579. Procede saneamiento por evicción en las ventas forzadas, pero limitado a la sola restitución del precio .....	543
580. En las ventas forzadas es el vendedor ejecutado quien está obligado al saneamiento de evicción .....	543
581. En las ventas forzadas no tiene lugar la acción redhibitoria .....	544
582. La adjudicación hecha a un tercero en remate constituye compraventa.....	544
583. La validez de la venta de cosa ajena también procede en la venta forzada. Jurisprudencia.....	545
584. Subastas públicas y voluntarias. Diferencias con las subastas públicas forzadas. Jurisprudencia .....	545
585. El juez no es el representante legal de una de las partes en la venta .....	



voluntaria en pública subasta. Sólo lo es en la pública subasta forzada .....	545
586. El convenio entre las partes litigantes sobre las condiciones de la subasta pública no altera la naturaleza de venta forzada .....	545
587. La representación legal del juez establecida en el artículo 671 del Código Civil es una ficción legal que debe interpretarse restrictivamente .....	546
588. El contrato de compraventa forzado y el juicio ejecutivo. Procedencia de la tasación del bien raíz a petición del ejecutado en cualquier estado del juicio, pero antes de la aprobación de las bases del remate .....	546
589. Tesis de manuel urrutia salas sobre el artículo 1464 del Código Civil. El artículo 1464 sólo puede referirse a la compraventa voluntaria y no a la compraventa forzada .....	546

### CAPÍTULO III

#### ASPECTOS PROCESALES DEL JUICIO EJECUTIVO DE OBLIGACIÓN DE DAR EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA FORZADA

590. Explicación .....	547
591. El plazo para liberar los bienes embargados no vence con el remate mismo, sino hasta extenderse la escritura pública definitiva .....	548
592. La subasta o remate, hecha después de pagada la deuda, es nula .....	548
593. Efectos del remate celebrado al contado. Lo que debe entenderse por "al contado", que se consigna en las bases del remate .....	548
594. Efectos de la falta de estipulación del plazo para enterar el precio y suscribir el acta de remate ante el secretario del tribunal. Efectos del plazo fijado en las bases para otorgar la escritura pública definitiva ...	549
595. La venta en remate se perfecciona, respecto de las partes, con la suscripción del acta de remate, otorgada ante el secretario del tribunal en un registro especial .....	549
596. El acta de remate, suscrita ante el secretario del tribunal, tiene mérito ejecutivo para exigir que el subastador firme la escritura pública definitiva de la compraventa forzada .....	549
597. El acta de remate, otorgada ante el secretario del tribunal, es el título ejecutivo suficiente para obligar al subastador, ya que el Có-	

digo de Procedimiento Civil le da el valor de escritura pública, conforme al artículo 495.....	550
598. Alcance jurídico procesal y civil de la locución “el acta valdrá como escritura pública”, que consigna el inciso 2° del artículo 495 del Código de Procedimiento Civil.....	550
599. Es nulo el remate de un bien embargado aun cuando con posterioridad se alce este embargo, conforme a la disposición excepcional del artículo 1810 del Código Civil, que sólo se refiere a la compra-venta y permutación.....	551
600. La individualización detallada del bien raíz subastado es materia de la escritura pública definitiva, que es el único título que se inscribe en el conservador de bienes raíces. Para subastar basta un requisito mínimo de individualización. Diferencias, en este sentido, entre el acta de remate y la escritura pública de adjudicación ....	551
601. Las leyes que norman los trámites del juicio ejecutivo son de orden privado y, por tanto, renunciables. Consecuencias procesales de este principio y que influyen en el remate o venta forzada en los juicios ejecutivos. Jurisprudencia.....	552
602. La sentencia de remate sólo procede en los juicios ejecutivos en que se opuso el ejecutado; si no hay oposición, se omite la sentencia de remate. Basta el mandamiento de ejecución. Jurisprudencia .....	552
603. La subasta pública y el artículo 1464 N° 3, del Código Civil. Improcedencia de la autorización dictada por el juez que conoce del juicio ejecutivo en tramitación incidental.....	553
604. Dentro de la frase “cosas embargadas”, debe entenderse comprendidas aquellas cosas cuya enajenación ha sido prohibida judicialmente, como medida precautoria y esta ilicitud también comprende el artículo 1810 del Código Civil .....	553
605. El contrato de compraventa forzada y el artículo 1464, N° 3. Diferencias entre acta de remate y escritura pública de adjudicación.....	554

#### CAPÍTULO IV

#### PROBLEMAS FORENSES SOBRE VENTA FORZADA EN RELACIÓN CON LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

606. Constituye justo título la escritura de remate firmada por el juez en	www.librotecnia.cl
--	--------------------

- representación del ejecutado, que no es dueño de la cosa rematada. Jurisprudencia ..... 555
607. La prohibición de celebrar actos o contratos, dictada como medida precautoria, de acuerdo al código de procedimiento civil, debidamente inscrita, se asimila al embargo inscrito, conforme al artículo 1464, N° 3 del Código Civil. Jurisprudencia ..... 555
608. La prohibición de celebrar actos y contratos afecta a las partes desde su dictación, pero respecto de terceros sólo los afecta una vez inscrita en el conservador de bienes raíces. Esta distinción tiene importancia para los efectos señalados en el artículo 1683 del Código Civil, que concreta el principio jurídico bonitario, por el cual nadie puede aprovecharse de su propio dolo o culpa. Jurisprudencia..... 555
609. Análisis del remate en relación con la inhabilidad que consigna el artículo 1683 para solicitar la nulidad absoluta. Jurisprudencia..... 556
610. Habilidad o inhabilidad del ejecutado para solicitar la nulidad absoluta de la adjudicación celebrada entre el postor y el juez, como representante legal del ejecutado..... 557
611. El artículo 1683 del Código Civil concreta el concepto de que el dolo es acto personalísimo ..... 557
612. La medida precautoria de prohibir y celebrar actos o contratos sobre bienes raíces para que produzca efecto respecto de terceros, debe inscribirse ..... 557
613. Acta de remate y adjudicación definitiva en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil. Jurisprudencia..... 558
614. El artículo 1491 del Código Civil es aplicable a las ventas forzadas. Jurisprudencia ..... 558
615. Naturaleza jurídica del acta de remate. No constituye contrato de compraventa. Tesis de Guillermo Andrade Bórquez..... 559
616. El acta de remate no es contrato de compraventa..... 559
617. La escritura pública definitiva o adjudicación es el verdadero contrato de compraventa y es el título traslativo de dominio que habilita a las partes para efectuar la tradición, de acuerdo al artículo 671 del Código Civil ..... 559
618. La subasta pública puede tener la calidad jurídica de contrato o de adjudicación. Puede constituir título traslativo o simple título declarativo, dentro de la teoría general del acto jurídico. Jurisprudencia..... 561

619. Compraventa forzada y tradición forzada. Análisis de los artículos 497 del código de procedimiento civil y 671 del Código Civil. Jurisprudencia .....	561
620. Carácter excepcional de la representación legal, que contempla el artículo 671, inciso 3º, del Código Civil y 497 del Código de Procedimiento Civil. Jurisprudencia .....	562
621. La venta forzada está excluida del artículo 688 del Código Civil, que reglamenta la tradición voluntaria de la herencia por los herederos y consigna su procedencia siempre que se cumplan los requisitos de publicidad que señala el propio precepto. Evolución gradual de la jurisprudencia .....	563
622. La lesión enorme procede en la venta forzada de inmuebles sólo en el caso de que el prometiende vendedor no cumple su obligación y es demandado en juicio de obligación de hacer. La lesión enorme procede en la venta hecha aun por ministerio de la justicia, como cumplimiento forzado de la promesa de venta. Jurisprudencia.....	565

## CAPÍTULO V

### EFFECTOS JURÍDICOS DEL REMATE

623. Síntesis del procedimiento de apremio cuando la sentencia es de remate de bienes raíces.....	566
624. El concepto de embargo y el artículo 1464 del Código Civil.....	568
625. Embargo y enajenación. Diferencias .....	569
626. Efectos de la inscripción del embargo. Diferencias respecto de las partes y respecto de terceros. Análisis del artículo 453 del Código de Procedimiento Civil.....	569
627. Respecto de terceros, el embargo de bienes raíces sólo produce efectos desde su inscripción en el registro respectivo del conservador de bienes raíces.....	570
628. Concepto de reembargo. Procedencia del reembargo. Jurisprudencia.....	570
629. Sobre la tesis que el embargo no es un principio de enajenación, el reembargo es procedente en nuestra legislación. Jurisprudencia.....	571
630. El deudor ejecutado tiene plazo para pagar el monto de la ejecución, intereses y costas hasta que se otorgue la escritura pública de	

adjudicación. Jurisprudencia discordante de la Corte Suprema sobre el artículo 490 del Código de Procedimiento Civil.....	572
631. La subasta pública en relación con los artículos 1464 y 1810 del Código Civil. Jurisprudencia.....	573
632. Diferencia entre la situación jurídica del acreedor hipotecario notificado de la subasta y el acreedor embargante. Análisis del artículo 1464, N° 3 y el artículo 2428, inciso 2°, que contempla la purga de la hipoteca .....	574
633. Remate y dación en pago. El artículo 2428 es improcedente cuando la subasta no tuvo lugar por falta de postores .....	575
634. Remate. Entrega de caución. Responsabilidad del notario.....	575
635. El ejecutado puede liberar sus bienes hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación requerida por el artículo 1801 .....	575
636. La escritura pública de remate o adjudicación debe otorgarse dentro de tercero día de suscrita el acta de remate; pero su infracción no acarrea la nulidad ni del acta de remate ni de la escritura pública de adjudicación. Jurisprudencia.....	576
637. En juicio ejecutivo, el deudor sólo puede liberarse pagando antes del remate. Jurisprudencia.....	577
638. En juicio ejecutivo la excepción de pago sólo puede oponerse en el escrito de excepciones. Jurisprudencia .....	577
639. La voluntad de las partes prevalece en la confección de las bases del remate. Jurisprudencia.....	577

## CAPÍTULO VI

### ASPECTOS PROCESALES DEL ARTÍCULO 2428 DEL CÓDIGO CIVIL QUE REGLAMENTA LA CADUCIDAD DE LAS HIPOTECAS QUE GRAVAN EL BIEN SUBASTADO

640. Generalidades.....	578
641. Para fijar la fecha de la subasta pública es menester considerar el término de emplazamiento que contempla el artículo 2428 del Código Civil, que reglamenta la caducidad de las hipotecas que gravan el bien subastado .....	579
642. Diligencias procesales del remate.....	581
643. La subasta subentiende la presencia de postores.....	582

644. Para que opere la caducidad de las hipotecas, conforme al artículo 2428 del Código Civil, se requiere que el predio sea adquirido por un tercero en pública subasta.....	582
645. Derechos procesales de los acreedores hipotecarios citados. Pueden oponerse a la subasta.....	583
646. Efectos de la falta de citación legal de los acreedores hipotecarios al remate.....	583
647. La citación o notificación a que se refiere el inciso 3º del artículo 2428 del Código Civil debe practicarse conforme a las normas pertinentes del código de procedimiento civil.....	583

## CAPÍTULO VII

### DE LA NULIDAD PROCESAL EN RELACIÓN CON LA VENTA FORZADA O REMATE

648. Fundamentos de lógica jurídica de la nulidad procesal. Jurisprudencia.....	584
649. El Código Civil no se refiere a las nulidades procesales en el Título XX del Libro IV. Jurisprudencia.....	584
650. Conceptos generales sobre nulidad procesal. Diferencias entre nulidad civil y nulidad procesal.....	585
651. Métodos procesales para hacer valer la nulidad procesal.....	588
652. La nulidad procesal puede hacerse valer en forma incidental.....	588
653. La nulidad procesal se puede hacer valer por medio del recurso de casación de forma.....	589
654. La declaración de la nulidad civil y el principio procesal conocido como "dadme los hechos yo aplicaré el derecho". Jurisprudencia....	590
655. Generalidades sobre la nulidad civil y procesal que puede incidir en el remate público. Juicio ordinario de nulidad civil o incidente especial de nulidad procesal.....	592
656. Nulidad procesal declarada incidentalmente en juicio ejecutivo no afecta a la escritura pública de remate ni a su inscripción en el conservador de bienes raíces. Jurisprudencia.....	593
657. La nulidad procesal del remate en juicio ejecutivo se puede solicitar hasta antes que quede firme la resolución judicial que ordena extender la escritura pública de remate. Jurisprudencia.....	595

658. La facultad de declarar de oficio la nulidad civil absoluta de un acto jurídico procede también en un juicio ejecutivo. Jurisprudencia.....	595
659. Actuaciones procesales cuya infracción u omisión no acarrea la nulidad procesal del remate o subasta pública. Jurisprudencia.....	596
660. Efectos de la nulidad procesal del remate. Suerte de las transferencias emanadas del remate. Jurisprudencia.....	597

## CUARTA PARTE

### DE LA PERMUTACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### GENERALIDADES DEL CONTRATO DE PERMUTACIÓN

661. Antecedentes históricos .....	601
662. Definición.....	603
663. Concepto de permutación y de permuta. Diferencia en el Código Civil.....	603
664. Características.....	604
665. Naturaleza jurídica .....	604
666. Diferencia de la permutación en el Código Civil francés y en el nuestro .....	604
667. La teoría del título traslativo y modo de adquirir, que adopta el Código Civil chileno, es teoría del derecho romano bonitario. Tesis que expresamente la reconoce este cuerpo legal. Jurisprudencia.....	606
667a. Jurisprudencia sobre calificación jurídica de un contrato: compraventa o permutación.....	607

#### CAPÍTULO II

##### NORMAS APLICABLES AL CONTRATO DE PERMUTACIÓN

668. La permutación se rige por las normas de la compraventa.....	607
669. La lesión enorme en el contrato de permutación. Análisis del artículo 1889.....	609
670. Diferencia entre permutación y compraventa .....	611



671. Inscripción del contrato de permutación recíproca de inmuebles en el conservador de bienes raíces.....	611
672. Conveniencia de doble estudio de títulos en la permutación recíproca de inmuebles.....	612
673. Efecto retroactivo de la resolución del contrato de permutación frente a terceros .....	612
674. Permutación de cuota indivisa.....	612
675. Costas, impuestos y tributos del contrato de permutación .....	613

### CAPÍTULO III

#### PROBLEMAS FORENSES SOBRE PERMUTACIÓN

676. Permutación, compraventa y expropiación. Diferencias. Jurisprudencia.....	613
677. Calificación del contrato de permutación. Jurisprudencia .....	614
678. El contrato de permutación de bienes raíces puede ser rescindido por lesión enorme. Jurisprudencia .....	614
679. La permutación de cosa ajena, vale y por tanto es justo título igual que en el contrato de compraventa de cosa ajena. Igualmente, la permutación de cosa propia, no vale .....	614
680. La causa en el contrato de permutación. Jurisprudencia .....	615
681. Diferencia entre compraventa y permutación en cuanto a la determinación de la cosa objeto del contrato. Cosas determinadas genéricamente y cosas determinadas específicamente .....	616
682. Permuta de cuota indivisa .....	617
683. El contrato de permutación, como todo contrato bilateral, envuelve la condición resolutoria tácita del artículo 1489 del Código Civil. Jurisprudencia .....	618
684. No pueden permutarse las cosas que no pueden venderse .....	618
685. Requisitos de la inscripción de la escritura de permutación en el Conservador de Bienes Raíces .....	619
686. Alcance ilimitado del artículo 1900 del Código Civil que declara que las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato. Jurisprudencia.....	620

## CAPÍTULO IV

## PRONTUARIO DEL CONTRATO DE PERMUTACIÓN

687. Permutación de inmuebles. Esquema de escritura .....	620
688. Permutación de bien raíz y especie mueble .....	621
BIBLIOGRAFÍA .....	625
Obras nacionales .....	625
Obras extranjeras .....	628
ÍNDICE .....	633

www.librotecna.cl