



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO
DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO

**CAUSALES DE NULIDAD CONTRACTUAL EN LA JURISPRUDENCIA DE LA
CORTE SUPREMA**

Memoria de prueba para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales
de la Universidad de Chile

Autor:

Álvaro Gonzalo Méndez Fuentealba

Profesor Guía:

Hugo Cárdenas Villarreal

Santiago, Chile

2023

A mis padres, Catherine y Roberto, a mis hermanas, Vanessa y Valeria y a mis compañeros peludos, Benito y Rolly; por su inconmensurable amor y apoyo durante todos estos años.

A Hugo Cárdenas y Rodrigo Parra por sus invaluable enseñanzas y apoyo para culminar esta etapa.

INDICE

| | |
|---|-----------|
| Introducción..... | 1 |
| 1. CAUSALES SUBJETIVAS DE NULIDAD | |
| 1.1. La ineficacia producida por dolo..... | 2 |
| 1.1.1. El límite entre el dolo y la libertad contractual..... | 2 |
| 1.1.2. El dolo y la infracción de deberes de información..... | 4 |
| 1.1.3. Las particularidades de los contratantes en la determinación del dolo..... | 9 |
| 1.2. La ineficacia producida por fuerza..... | 11 |
| 1.2.1. Las declaraciones falsas de los contratantes como una hipótesis de fuerza..... | 12 |
| 1.2.2. La ilicitud detrás de la fuerza y la necesidad de un procedimiento paralelo que la acredite..... | 14 |
| 1.2.3. La fuerza moral en las personas jurídicas..... | 18 |
| 1.3. Ineficacia producida por error..... | 21 |
| 1.3.1. Los parámetros económicos para dotar de objetividad al error..... | 21 |
| 1.3.2. La falta de funcionalidad de la cosa puede viciar el contrato por error..... | 24 |
| 1.3.3. La ejecución del contrato impide alegar la ineficacia por error..... | 25 |
| 2. CAUSALES OBJETIVAS DE NULIDAD..... | 27 |
| 2.1. La ineficacia producida por causa | 27 |
| 2.1.1. La ausencia de causa como una hipótesis de ilicitud..... | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.2. La falta de causa en los contratos celebrados en ejercicio de un mandato..... | 29 |
| 2.1.3. Las buenas costumbres como una hipótesis de ilicitud..... | 31 |
| 2.2. La ineficacia producida por lesión enorme..... | 34 |
| 2.2.1. El papel que desempeña la hipoteca en la determinación del justo precio..... | 34 |
| 2.2.2. La lesión en la cesión de derechos hereditarios..... | 36 |
| 2.2.3. La incertidumbre sobre la oportunidad procesal para completar el precio..... | 38 |
| 2.3. Ineficacia producida por el objeto..... | 40 |
| 2.3.1. ¿Es necesaria la inscripción previa de un embargo para configurar el supuesto de objeto ilícito contenido en el N°3 del art. 1464 del Código Civil?..... | 40 |
| 2.3.2. Casos no regulados de objeto ilícito en la ley de propiedad indígena: ¿Una interpretación extensiva?..... | 44 |
| 2.3.3. Otras consideraciones sobre objeto ilícito..... | 49 |
| Conclusiones..... | 51 |
| Bibliografía..... | 55 |

Introducción

La presente memoria se inserta dentro del proyecto de investigación de los profesores Hugo Cárdenas Villarreal y Ricardo Reveco Urzúa, que busca identificar y caracterizar las distintas tipologías de ineficacias jurídicas y revisar si las mismas se explican bajo la noción general de “sanciones de ineficacia” desarrollada por la doctrina o si, por el contrario, es necesario adoptar una concepción distinta que las abarque a todas ellas. En dicho contexto, este trabajo pretende ofrecer una sistematización de algunas de las principales discusiones que se han suscitado a propósito de las causales de nulidad contenidas en nuestro ordenamiento jurídico, principalmente en nuestro Código Civil y en la ley N°19.523.

Para cumplir el objetivo anterior, se realizó un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema con el propósito de identificar los motivos bajo los cuales se acogía o rechazaba la nulidad, luego se acudió a textos generales y especializados para determinar si dicho problema había sido abordado por la doctrina para, finalmente entregar algunas conclusiones sobre los razonamientos de la Corte Suprema.

La presente memoria se divide en dos grandes partes: la primera de ellas destinada al análisis de las causales que hemos agrupado como “causales subjetivas de nulidad”, la cual incluye el estudio del dolo, la fuerza y el error; y la segunda, destinada al estudio de las causales que hemos agrupado como “causales objetivas de nulidad”, la cual incluye el estudio de la causa, el objeto y la lesión. Para realizar la división propuesta se tuvo en consideración si las características particulares de las partes deben ser o no consideradas para declarar la nulidad. En ese sentido, en las causales subjetivas las particularidades de los contratantes son relevantes; mientras que, en las objetivas la nulidad tendrá lugar independientemente de sus particularidades.

Finalmente, el trabajo termina con algunas conclusiones derivadas de la sistematización realizada.

1. CAUSALES SUBJETIVAS DE NULIDAD

1.1. Ineficacia producida por dolo

El dolo ha sido una de las causales de ineficacia más estudiadas por la doctrina, sin embargo, su estudio se ha mantenido bastante apegado a una postura tradicional, siendo su vinculación con los deberes de información uno de los puntos más revisados en el último tiempo.

En este contexto, nos parece relevante revisar tres cuestiones que han sido objeto de discusión en el último tiempo por parte de nuestra Corte Suprema, a saber: (i) el límite entre el dolo y la libertad contractual, (ii) el dolo omisivo y la infracción de deberes de información y (iii) las particularidades de los contratantes en la determinación del dolo.

1.1.1. El límite entre el dolo y la libertad contractual

Tradicionalmente se ha establecido la diferencia entre el dolo bueno y el dolo malo con el propósito de fijar un límite en la libertad que tienen los oferentes al momento de mostrar las cualidades de los productos o servicios ofrecidos. En ese sentido Vial ha señalado que “el dolo llamado bueno para diferenciarlo del malo o reprochable, es un engaño menor, producto de las exageraciones que son normales en el comercio a través de las cuales el comerciante pondera su producto”¹.

Con el pasar del tiempo, especialmente, luego de la dictación de la ley N°19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, la tolerancia al dolo bueno ha disminuido considerablemente y no existe claridad sobre los límites que deben respetarse para evitar la ineficacia del contrato.

Sobre el particular, la doctrina ha señalado que “no han de considerarse maniobras dolosas las comunes exageraciones sobre la calidad de productos, en especial en la publicidad”². En ese mismo sentido, Alcalde ha sostenido que “han de

¹ VIAL (2003) p. 116.

² DOMÍNGUEZ (2012) p. 88.

calificarse como lícitas aquellas sutilezas, exageraciones y malicias que la opinión común tolera como inocuas y naturales en el tráfico”³. En este contexto, resulta interesante analizar cómo la Corte Suprema ha entendido este límite, considerando especialmente la intención (elemento subjetivo) y su materialización (elemento objetivo).

A propósito de una acción de nulidad iniciada en contra de 52 contratos de “Tiempo compartido”, los cuales habían sido celebrados en circunstancias propicias para el oferente, a saber, mientras a los clientes se les entregaban cocteles o bebidas alcohólicas con música ambiente alta, los oferentes obtenían información sobre sus preferencias turísticas, la Corte Suprema en *Bulnes con H-Network S.A.* falló que “[...] si bien de los contratos aparece incierto el beneficio real que los clientes obtendrían en contraprestación conmutativa a la obligación pecuniaria que adquirieron al suscribirlos, es lo cierto que ellos se celebraron al amparo de los principios de autonomía de la voluntad y de libertad contractual que reconoce el artículo 1545 del Código Civil [...] a lo que debe añadirse que el dolo como vicio del consentimiento debe concurrir con anterioridad o en forma coetánea a la celebración del contrato, de manera que dichas irregularidades en el evento de ser efectivamente acreditadas, ninguna influencia pudieron tener en ellos para inducirlos a prestar su consentimiento [...]”⁴.

Sobre el particular, resulta pertinente destacar lo señalado por la Corte de Apelaciones de Santiago que conoció del caso, la cual sostuvo “no puede desconocerse razonablemente que los compradores sabían al momento de contratar que quienes les ofrecían el producto lo hacían utilizando halagos, lisonjas y exageraciones para, en los términos utilizados por los profesores Alessandri y Somarriva, ‘atraparlos’, sin que pueda colegirse de su utilización la ‘intención positiva de engañar a la otra parte’”⁵.

Aun cuando solo hay una sentencia que se pronunció derechamente sobre el punto, igualmente resulta posible sostener que estas conductas no son suficientes para

³ ALCALDE (2023) p. 195.

⁴ *Bulnes con H-Network S.A.* (2015)

⁵ *Bules con H-Network S.A.* (2014)

alterar la eficacia del contrato, ya que formarían parte de aquellas conductas que pueden estimarse como pertenecientes al dolo bueno. Ahora bien, implícitamente nos parece que, en realidad, la Corte Suprema no estimó que se haya realizado un aprovechamiento de las personas que suscribieron los contratos, quienes parecían saber perfectamente el contexto en el que celebraron los contratos, ya que, aun cuando el programa vacacional establecía contraprestaciones que alteraban drásticamente la conmutatividad del contrato, al no establecer casi ningún beneficio para los clientes, éstos asistieron voluntariamente a la reunión donde se les dio a conocer con mayor detalle el contenido de los contratos, cuestión que imposibilitó que éstos fueran declarados ineficaces.

1.1.2. El dolo omisivo y la infracción de deberes de información

En un primer acercamiento, es posible afirmar que la jurisprudencia no suele acoger la nulidad cuando se alega que el dolo es producto de una serie de hechos positivos ya que en la mayoría de los casos no resulta posible acreditar el elemento volitivo. Esto ocurrió en *Arce con Martínez*⁶ en el cual no fue posible probar que la vendedora habría vendido la totalidad de un inmueble sabiendo que solo era titular de una cuota del bien. Sin embargo, el tratamiento del dolo omisivo ha sido distinto por parte de la jurisprudencia, ya que a partir de los deberes de información han podido construir el dolo recurriendo a la buena fe y a las obligaciones que emanan de los contratos.

La doctrina ha entendido, sin lugar a duda, que el dolo puede cometerse por omisión. En ese sentido, Domínguez ha sostenido que “la calificación de “positiva” a la intención que constituye el dolo en art. 44 no implica excluir la posibilidad de que la sola omisión constituya dolo”⁷. El problema, entonces, consiste en determinar cuáles

⁶ *Arce con Martínez* (2019). Sobre el particular la Corte de Apelaciones de Chillán sostuvo “la prueba rendida en la causa en todo caso no acredita de manera suficiente y convincente que hubieran existido en tales contratos maquinaciones, engaños o artificios determinados, ejecutados por la parte demandada y que hayan inducido al actor en forma determinante a contratar”.

⁷ DOMÍNGUEZ (2012) p. 89.

son los criterios utilizados para determinar que el dolo omisivo afectó la eficacia del contrato.

Sobre el particular, Ramón Domínguez ha señalado “hay dolo omisivo si existía la obligación de informar y ella se incumple a sabiendas para captar una voluntad negocial”⁸. En ese mismo sentido, Iñigo de la Maza, ha indicado que “tratándose de dolo por omisión lo que sucede es que se incumple dolosamente un deber precontractual de información”⁹.

Por su parte, Alcalde señala que “los problemas que plantea el *dolo omisivo* son más complejos de lo que se aprecia *prima facie*. Y ello porque esta figura cae de lleno en el ámbito, particularmente difuso, de los *deberes de información en la contratación*”¹⁰.

En las negociaciones y tratativas preliminares nace el deber de entregar información veraz y oportuna¹¹. En nuestro derecho no es necesario que la ley o la costumbre se refieran expresamente a esta obligación ya que es posible entender que las partes se encuentran obligadas en atención a la función integradora que cumple la buena fe.

Ahora bien, del principio de buena fe no resulta posible desprender que las partes se encuentran obligadas a entregar toda la información de la que disponen, más bien “el deber de actuar de buena fe obliga a las partes del contrato a desplegar un comportamiento proactivo y diligente en orden a obtener la información que requiera. El grado de diligencia con que debe autoinformarse depende de las circunstancias de la convención, el nivel de experiencia y conocimiento de quien la requiere y el mayor o menor acceso que pueda tener a ella”¹².

⁸ DOMÍNGUEZ (2012) p. 90.

⁹ DE LA MAZA (2011) p. 127.

¹⁰ ALCALDE (2023) p. 197.

¹¹ Sobre el particular véase CHINCHILLA (2011) pág. 331 y ss.

¹² ALCALDE (2023) p. 202.

Lo anterior es coherente y consistente con el momento en que debe intervenir el dolo para que constituya una causa de ineficacia, toda vez que “el dolo [...] debe ser anterior o simultáneo al momento en que se manifiesta la voluntad o el consentimiento”¹³.

Para determinar cuándo existe un deber de información y en qué casos el silencio de los contratantes no es suficiente para provocar la ineficacia del contrato, la doctrina ha utilizado el factor económico como un criterio objetivo, de forma tal que se debe “examinar si la obtención de la información de que dispone el contratante ha sido o no costosa. Si la información no es costosa [...] deberá transmitir esa información al otro contratante. Sin embargo, si la obligación es costosa, debe considerarse lícito que guarde silencio”¹⁴.

En este contexto, resulta importante revisar los criterios utilizados por la Corte Suprema para establecer la ineficacia de ciertos contratos en base al dolo por omisión.

Manuel Ossandón Larraín antes de radicarse en Estados Unidos le otorgó un mandato con facultades de administración general a su hermano, Bernardo Ossandón Larraín. En el ejercicio del mandato, su hermano lo despojó de casi todos los bienes que integraban su patrimonio. Cuando el mandante regresó a Chile, suscribió una escritura pública que contenía una cláusula de aceptación y finiquito, en la cual declaraba estar al tanto de todos los movimientos patrimoniales realizados en ejercicio del mandato, sin embargo, de forma posterior a su suscripción, el mandante se percató que no había sido informado de todas las actuaciones realizadas, de tal forma que suscribió dicha cláusula siendo engañado. En este contexto interpuso una acción de nulidad en contra de su hermano y el abogado a cargo de la redacción de la cláusula.

La Corte Suprema en *Ossandón con Ossandón* señaló “que respecto de tales actos no existe ningún antecedente que de cuenta de que el mandatario (B.O.O.N) cumpliera con la

¹³ GONZÁLEZ (2012) p.127.

¹⁴ ALCALDE (2023) p. 203.

obligación de informar que le correspondía, poniendo en conocimiento de los mismos al mandante, ni tampoco que este tuviera conocimiento acerca de los actos finales de este proceso de reorganización. De este modo no puede considerarse que en su declaración de aceptación, ratificación y finiquito fuera realizada en los términos que la ley exige para su validez, al no configurarse el presupuesto de consentimiento libre y reflexivo. [...] Que tal conducta omisiva o reticente del demandando, atendida su calidad de mandatario y los deberes y obligaciones que de esa condición se derivan, aparece como deliberado, es decir, con el propósito de lograr que en condiciones de ignorancia y error, el mandatario suscribiera una cláusula de finiquito para impedirle el ejercicio de sus derechos en el contexto del término del mandato. De ellos aparece responsable el demandado, a quien le asistía el deber de informar al mandante de los actos realizados en su desempeño, no solo en virtud de la ley, sino que de la envergadura de los mismos. No obstante, ello, silenció u ocultó lo que debía poner en su conocimiento, con la evidente intención de captar su voluntad”¹⁵.

En este caso, la Corte Suprema recurrió al carácter *intuitio personae* del mandato con el fin de sostener que el mandatario tenía un deber de información con el mandante. Así, el dolo se configuró al no haber informado respecto de todos los movimientos patrimoniales realizados en virtud del encargo, los cuales se habían traducido en una privación de casi todos los bienes que integraban el patrimonio del mandante.

En otra oportunidad, a propósito de la declaración de nulidad de la compraventa de un inmueble, la Corte Suprema entendió que el vendedor no había revisado con mediana diligencia la información entregada por la compradora, quien declaró contar con una serie de subsidios habitacionales que le permitirían pagar el precio fijado, las cuales fueron consideradas como dolosas por parte del vendedor ya que la compradora no contaba con dichos subsidios. En *Valdebenito con Fuentes*, se falló “*en cuanto al dolo, porque es menester que existan ciertos hechos que impliquen maquinaciones, engaños o artificios, respecto de otra persona, para inducirla a consentir en un contrato que, de*

¹⁵ Ossandón con Ossandón (2017)

no mediar dichas maniobras, no se habría celebrado. Esos elementos no están demostrados, resultando insuficiente la prueba rendida en tal sentido, puesto que de ella no se advierte una conducta de la demandada que vaya más allá de sus meras afirmaciones y que pueda calificarse como una maniobra ilícita destinada a inducir al actor a suscribir el contrato de compraventa. En la escritura no consta que la compradora haya exhibido en ese momento al vendedor algún documento u otro antecedente tendiente a revestir de aparente verosimilitud el aserto por el cual “los referidos subsidios fueron otorgados al comprador por el Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Bío-Bío [...]”¹⁶.

En esta misma oportunidad, la Corte Suprema estableció que el comprador no había cumplido con el deber de informarse respecto de las declaraciones realizadas por la otra parte, sobre el particular sostuvo *“asimismo, de lo anterior se desprende que por parte del demandante no cumplió con el ‘mínimo cuidado exigible a todo contratante’ de tal forma que si para uno de los contratantes la afirmación que recibe del otro tiene importancia, éste debe ‘debe cerciorarse, para que más tarde no pueda ser reprochado de que ‘nadie puede ser oído cuando alega su propia negligencia’”¹⁷.*

Los casos citados permiten concluir que los deberes de información se han vuelto el criterio más claro para acoger o rechazar la ineficacia por dolo omisivo, ya que acreditar la intención dolosa acarrea una serie de dificultades probatorias. En efecto, en base a un criterio económico resulta posible determinar si existe o no un deber de información o si una de las partes ha desplegado negligentemente su deber de obtener información respecto de las declaraciones vertidas por la contraria; ambas cuestiones son esenciales para determinar si las declaraciones realizadas pueden afectar la eficacia del contrato.

Ahora bien, a diferencia de lo sostenido por Iñigo de la Maza, no creemos que el incumplimiento del deber de información deba ser doloso, ya que agregar este requisito de orden subjetivo implicaría que el demandante deberá probar dicha

¹⁶ Valdebenito con Fuentes (2016)

¹⁷ Valdebenito con Fuentes (2016)

intención, cuestión que se opone al estándar propio que emanaría de la buena fe. En ese sentido, exigir que el demandante deba acreditar el incumplimiento doloso de los deberes de información implicaría que estaríamos ante una hipótesis de dolo positivo, ya que en el caso concreto se deberá probar que la otra parte omitió dicha información sabiendo que dichas circunstancias llevarían a la contraria a suscribir el contrato.

De esta forma, sostenemos que bastaría con acreditar que la omisión de información fue suficiente para evitar que se dé un consentimiento libre y reflexivo en el marco de la relación contractual. A mayor abundamiento, a partir de una construcción correcta de los deberes de información, el juez podría establecer que las partes fueron particularmente negligentes al momento de obtener o intercambiar información y acoger o rechazar la nulidad a partir de dicho comportamiento.

1.1.3. Las particularidades de los contratantes en la determinación del dolo

Normalmente las particularidades propias de los contratantes no son consideradas para declarar la ineficacia de un acto jurídico. Sobre este punto, la doctrina ha sostenido que el juez deberá determinar si en el caso concreto una de las partes se encontraba en alguna situación que podría acarrear la ineficacia del contrato. Sin embargo, a partir de la jurisprudencia de la Corte Suprema resulta posible sostener que ciertas circunstancias han sido determinantes para acceder a la ineficacia de los contratos, especialmente cuando una de las partes es analfabeta y/o se encuentra en una posición de dependencia económica.

En este contexto, la Corte Suprema declaró la nulidad de un contrato de compraventa respecto de un inmueble celebrado entre una abuela y su nieto ya que a través de la confesión ficta del demandado y un informe psicológico acompañado se acreditó que la abuela del demandado era analfabeta.

Así en *González con Díaz* se señaló que “[...] la actora fue conducida por el demandado a la Notaría, quien, mediante engaño, obtuvo en su beneficio la suscripción del contrato de compraventa de nuda propiedad, aprovechando las condiciones personales de aquélla, la

confianza y el vínculo afectivo que los relacionaba; haciéndola en definitiva creer que se trataba de un contrato diverso del que realmente se celebró entre las partes. Tal artificio fue determinante para que la actora prestara su consentimiento, de modo tal que de no haber mediado aquél, ella no habría contratado. Ha actuado entonces el demandado con dolo por acción o comisión, a través de la utilización de la palabra y de hechos tendientes a adulterar la realidad sobre lo que ha sido objeto del acto jurídico en cuestión y que se ha visto revestido de una serie de artimañas mediante las cuales se indujo a la demandante a tomar como cierta la presentación falsa de la realidad que le mostró”¹⁸.

Igual criterio se siguió en *Agüero con Miranda* oportunidad en la que se acogió la nulidad del contrato de compraventa celebrado ya que se acreditó, a través de la prueba testimonial, que la vendedora se encontraba en una situación de dependencia económica y era analfabeta. La Corte Suprema sostuvo que *“se tiene por acreditada la condición de analfabeta de la actora y su situación económica que la obliga a sobrevivir con un escaso ingreso [...] si bien la contraparte no tiene la obligación legal de explicar el contenido del contrato, no es menos cierto que debe obrar de buena fe en consideración a las particularidades del caso, es decir, en la especie de una contraparte analfabeta, a la que no sólo se negó información, sino -lo más relevante- se distorsionó la entregada al referir que se trataba del cumplimiento de la última voluntad de su hijo, sin especificar de qué se trataba. Tal conducta - que pudiera calificarse de meramente persuasiva, y tal vez éticamente cuestionable- resulta engañosa y por ende doloso, pues no solo existió aprovechamiento de una situación de desmedro de la contraparte, sino que derechamente se mintió en las declaraciones contenidas en el contrato impugnado”¹⁹.*

En ambos casos, las particularidades de los contratantes fueron especialmente relevantes para declarar la ineficacia de los contratos, ya que los afectados se encontraban en una situación particularmente vulnerable debido al analfabetismo y/o a su dependencia económica, cuestión que los llevó a tomar una decisión patrimonial

¹⁸ González con Díaz (2011)

¹⁹ Agüero con Miranda (2014)

relevante con antecedentes falsos que les impidieron expresar su voluntad de manera libre y reflexiva.

1.2. La ineficacia producida por fuerza

La fuerza ha tenido un tratamiento bastante pacífico en la doctrina nacional reciente. El tema que más ha ocupado a nuestra doctrina en los últimos años tiene que ver con los estados de necesidad, una cuestión que no se encuentra recogida expresamente en nuestro derecho positivo, al menos, en materia civil.

Los textos más generales señalan que la fuerza que vicia el consentimiento en nuestro ordenamiento jurídico es la fuerza moral (ya que la fuerza física excluye la voluntad)²⁰. Asimismo, se ha indicado, sin mayores reflexiones, que la fuerza para alterar la eficacia del contrato debe ser grave, injusta y determinante. Finalmente, se ha establecido que la fuerza se sanciona con nulidad relativa y que el plazo para ejercer la acción de nulidad se computa desde que la fuerza cesa.

Este tratamiento pacífico ha llevado a que la jurisprudencia no haya evolucionado, como en otros sistemas jurídicos, a cuestiones más amplias como abuso de posición²¹. A nuestro criterio el estancamiento sobre este punto se debe justamente a que los textos generales tienen una comprensión demasiado clásica sobre el tema, cuestión que ha impedido que la doctrina le haya dado una importancia mayor. Como si lo anterior no fuera suficiente, existen grandes dificultades probatorias para demostrar que un contrato fue suscrito por fuerza.

Además, en nuestro derecho “se acepta que cada una de las partes intente maximizar su posición, incluso si aquello trae aparejado operar con cierta rudeza al momento de la negociación y, de la mano de ello, hacer caso omiso de la incidencia de

²⁰ “La fuerza física excluye o suprime la voluntad.” VIAL (2003) p. 105. En ese mismo sentido, DOMÍNGUEZ (2012) pp. 97. “Este constreñimiento de la voluntad puede lograrse con actos físicos de amedrentamiento: forzando la mano a firmar, empleando golpes, etc. En tal caso se califica de fuerza física y se ha sostenido tradicionalmente que en ese caso, más que vicio de la voluntad, esta no existe propiamente”.

²¹ Sobre este punto véase BARROS (2015).

las emociones que afectan a la contra parte. [...] no se promueve en forma directa una lógica altruista, sino que se abre un espacio a una dinámica de competencia para que el mejor negociador (el más astuto) se quede con todo”²².

Esta concepción ha imposibilitado que nuestra jurisprudencia pueda hacerse cargo correctamente de aquellos casos en que la fuerza moral se manifiesta como una amenaza de índole económica o cuando la otra parte se ve compelida a celebrar un contrato en atención a su posición de debilidad en la relación jurídica ya que no existen límites concretos para su determinación.

1.2.1. Las declaraciones falsas de los contratantes como una hipótesis de fuerza

A pesar de las dificultades referidas, ha sido posible acoger la nulidad por esta causal bajo ciertas circunstancias. Por ejemplo, cuando una de las partes realiza afirmaciones falsas, cuando un procedimiento penal acredita la ilicitud de la conducta y, finalmente, cuando una de las partes se encuentra en un estado en que resulta fácil abusar de ella en atención a su posición dentro de la relación jurídica.

Ahora bien, la falsedad de las declaraciones como una hipótesis de fuerza no ha sido tratado mayormente en nuestra doctrina. Tradicionalmente se ha señalado que “para que la fuerza vicie la voluntad es menester que sea grave, determinante e injusta. [...] lo esencial es que ella sea suficiente como para obligar a dar una manifestación que, de otro modo, no se habría producido”²³.

Por su parte, Vial se ha limitado a señalar que “la doctrina exige la concurrencia de dos requisitos para que la fuerza vicie la voluntad: que sea importante y que sea injusta”²⁴. Estos autores, más allá de señalar que corresponderá al juez ponderar la concurrencia de estos requisitos, no han abordado la cuestión.

²² SAN MARTÍN *et. al.* (2023) p. 163.

²³ DOMÍNGUEZ (2012) p. 98.

²⁴ VIAL (2003) p. 107.

De forma más reciente, Enrique Barros ha señalado que esta cuestión requiere de una evolución que sea consistente con un nuevo derecho de contratos, de tal forma que exista una respuesta a las “diferencias sociales típicas, entre los contratantes y a las circunstancias de la contratación, que pueden afectar la libertad de decisión de una de las partes, afectando seriamente la economía del contrato”²⁵.

Ahora bien, el problema consiste en determinar en qué casos se configura la fuerza cuando una de las partes declara poseer ciertas características o condiciones, ya que, a primera vista pareciera que, en realidad, nos encontramos ante un caso de dolo.

A pesar de no contar con muchos antecedentes doctrinarios, la Corte Suprema en *Navarrete con Aravena* ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre este punto a propósito de la solicitud de declaración de nulidad de un contrato de mandato, en el cual la mandante había sido engañada por la mandataria, ya que ésta última le había señalado que solo una persona practicante del derecho y poseedora de la calidad de abogada podía cobrar un depósito a plazo en su favor.

En este caso se falló “[...] se ha entendido que existe fuerza moral cuando se le hace saber a la víctima que si no consiente en la celebración del negocio jurídico sufrirá un daño mayor. Así comprendido este vicio resulta evidente que la circunstancia de haber convencido la actora a la demandada que sólo con la suscripción del mandato era posible obtener el pago requerido, reúne precisamente los caracteres que permiten concluir que en el actuar de la demandante ha mediado fuerza en los términos descritos y, consecuentemente que la voluntad así otorgada al suscribir el contrato de mandato que se cuestiona adolece del defecto citado [...]”²⁶.

En consecuencia, tal como lo indica el razonamiento transcrito, las declaraciones de los contratantes pueden constituir fuerza y afectar la eficacia del contrato en la medida que estas logren convencer al otro contratante que la abstención de celebrar el contrato producirá un daño mayor, el que, en este caso, se traduce en la imposibilidad

²⁵ BARROS (2017) p. 292.

²⁶ Navarrete con Aravena (2010)

de cobrar el depósito a plazo que correspondía al precio obtenido al vender un inmueble de propiedad de la mandante.

Así, es posible concluir que lo que diferencia al dolo de la fuerza tiene que ver con el abuso de una posición de ventaja respecto de la otra, ya que, en este caso, la Corte Suprema no tuvo que determinar si una de las partes indujo a la otra a celebrar el contrato a través de maquinaciones fraudulentas u omisiones; sino que solo debe analizar si la otra parte se vio ilícitamente influenciada para contratar, en otras palabras, la fuerza se configura cuando se afecta la autonomía de la otra parte al obtener un provecho en base a consideraciones prohibidas o inexistentes para el derecho.

1.2.2. La ilicitud detrás de la fuerza y la necesidad de un procedimiento paralelo que la acredite

La doctrina sobre esta materia no ha formulado pautas concretas para determinar la concurrencia de los requisitos exigidos para que la fuerza vicie el consentimiento. Esta cuestión se le ha relegado enteramente al juez que conoce de la controversia. Sin embargo, el estudio de la jurisprudencia de la Corte Suprema permite establecer que la injusticia (ilicitud) de la conducta permite dar por establecidos la concurrencia de los requisitos restantes de la fuerza, a saber, que sea grave y determinante.

Tradicionalmente se ha señalado que deben concurrir tres requisitos copulativos para que la fuerza altere la eficacia del contrato, a saber, que sea (i) grave, (ii) injusta y (iii) determinante.

A propósito de los requisitos de la fuerza, la doctrina tradicional ha señalado: “la fuerza no vicia el consentimiento (la voluntad, en términos más genéricos), sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en la persona que hace la

manifestación. Debe tratarse de una amenaza suficiente para atemorizar a la parte que va a negociar y obligarla así a manifestar una voluntad”²⁷.

Por su parte, Vial señala que la fuerza debe ser importante siendo “aquella que influye de manera significativa en el ánimo de la víctima. Para determinar dicha influencia se toma en consideración ‘un tipo medio de persona sensata, apreciando la edad, el sexo y otras condiciones (como cultura, por ejemplo)’”²⁸.

Sobre la injusticia de la fuerza, Vial indica que “el mal con que se amenaza debe ser ilegítimo, es decir, contrario a derecho; o bien, no siendo en sí mismo ilícito, que ‘se enlace a la consecuencia de una ventaja desproporcionada e injusta’”²⁹. En ese mismo sentido, Ramón Domínguez apunta que “la fuerza debe tener un carácter injusto o ilegítimo. Es aquí donde se observa el origen delictual de este vicio”³⁰. Es este criterio uno de los más claros para efectos de determinar la concurrencia de la fuerza, ya que el concepto de ilicitud se vincula con la existencia de un ilícito penal, de forma tal que acreditar la existencia de una conducta delictual permite dar por establecida la utilización de medios ilegítimos o al menos establecer una presunción.

Finalmente, sobre lo determinante que debe ser la fuerza, Vial entiende que “el consentimiento obtenido con la amenaza debe ser consecuencia inmediata y directa de ésta, de modo que sin la fuerza la víctima no habría celebrado el acto para el cual se la forzó”.³¹ En ese sentido, Domínguez señala que “la fuerza, para viciar la voluntad, debe estar encaminada a obtener la manifestación”³².

Aun cuando estos parámetros algo nos dicen sobre la procedencia de la fuerza, no resulta posible obtener una conclusión sobre las circunstancias particulares que pueden considerarse suficientes para establecer su concurrencia. No obstante, en todos

²⁷ DOMÍNGUEZ (2012) p. 98.

²⁸ VIAL (2003) p. 107.

²⁹ VIAL (2003) p. 107.

³⁰ DOMÍNGUEZ (2012) p. 100.

³¹ VIAL (2003) p. 111.

³² DOMÍNGUEZ (2012) p. 100.

los casos analizados en que la Corte Suprema estimó procedente la fuerza como causal de ineficacia del contrato, existió un procedimiento paralelo de naturaleza penal que acreditó la ilicitud de la conducta desplegada. De esta forma, la noción delictual indicada por los autores referidos se encuentra plenamente vigente en la jurisprudencia de la Corte Suprema analizada.

Así, por ejemplo, en el marco de un procedimiento ejecutivo iniciado con el fin de obtener el pago de la obligación emanada de unos cheques, la demandada se opuso a la ejecución invocando la excepción de no pago y la nulidad de la obligación por fuerza. En aquella parte que nos interesa, la demandada se opuso a la ejecución señalando que las obligaciones contenidas en dichos cheques eran nulas ya que los documentos mercantiles fueron suscritos en el marco de una relación sentimental violenta, cuestión que se acreditó con el expediente penal.

Así en Asenjo con Rebolledo se falló “[...] está probado que la orden de no pago de todos los cheques fue impartida por la giradora en septiembre de 2010, es decir, más de dos años antes de la fecha en que el actor los presentó al cobro, 7 de diciembre de 2012; todos los documentos pertenecen a un mismo talonario de cheques denunciado por extravío; las partes mantuvieron una prolongada relación de pareja con episodios de violencia, al extremo de haber sido anteriormente denunciado y formalizado el actor por el delito de amenazas con arma de fuego en contra de la ejecutada [...]”³³.

De forma más reciente, a propósito de la declaración de nulidad de un mutuo celebrado a consecuencia de una serie de actos intimidatorios, la Corte Suprema al dictar sentencia en *García con Banco de Chile*, señaló “[...] en autos la parte demandante logró acreditar que sufrió una fuerza grave, injusta y determinante, ejercida a través de amenazas infundadas por un tercero- que la llevó a contratar a través de la sucursal virtual del Banco de Chile, con fecha 24 de junio de 2016, un mutuo por la suma de \$31.776.503, fuerza que en razón de lo anterior, vició su consentimiento”³⁴.

³³ Asenjo con Rebolledo (2015)

³⁴ García con Banco de Chile (2023)

Al igual que en el caso anterior, fue el expediente penal acompañado al procedimiento el que permitió probar la ilicitud de la conducta desplegada. En este caso, el hombre que se contactó telefónicamente con la demandante fue condenado en calidad de autor del delito de robo con intimidación por el Tercer Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Santiago con fecha 16 de mayo de 2017.

Sobre el particular, el tribunal de primera instancia señaló “[...] que, conforme la prueba rendida por la demandante, en lo que dice relación a la carpeta investigativa allegada al expediente [...] sumado a la sentencia judicial, pronunciada por el Tercer Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Santiago, [...], es posible tener por establecido que la demandante doña María Gabriela Caraccioli García, de 66 años de edad, el día 24 de junio de 2016, entre las 02:00 horas y las 12:30 horas, y a consecuencia de diversos actos intimidatorios contra su persona y familia realizó actos de disposición de bienes, que permitieron la apropiación ajena de los mismos, en contra de su voluntad”³⁵.

Normalmente las características propias de los contratantes son indiferentes para la ineficacia de un contrato. Sin embargo, al estar ante una causal de ineficacia eminentemente subjetiva como la fuerza, y con el propósito de establecer qué circunstancias permitieron declarar la nulidad resulta pertinente revisar lo señalado por el Tribunal de primera instancia, el cual indicó que “[...] la demandante ha logrado la convicción de este tribunal acreditando que la fuerza moral ejercido por el tercero fue de tal magnitud que vició su consentimiento. Esto se concluye, puesto que doña María Gabriela Caraccioli García, siendo una mujer de sesenta y seis años de edad a la época de ocurridos los acontecimientos, se encontraba completamente sola en su departamento, viéndose imposibilitada de comunicarse con otras personas u otro familiar, considerando además, que el llamado telefónica fue realizado a altas horas de la madrugada [...]”³⁶.

De esta forma, resulta posible concluir que en los casos en que la Corte Suprema entiende que la fuerza ha generado la ineficacia del contrato resulta casi indispensable

³⁵ García con Banco de Chile (2020)

³⁶ García con Banco de Chile (2020)

contar con un procedimiento penal que permita -al menos- establecer una presunción judicial respecto de la ilicitud de la conducta, la cual permitiría dar por acreditado los demás requisitos de la fuerza.

Esta línea argumentativa, aunque discutible, parece coherente con la noción de ilicitud detrás de la fuerza ya que la Corte Suprema ha entendido que la amenaza de utilizar acciones amparadas por el derecho no puede constituir fuerza ya que la misma se encuentra permitida expresamente por nuestro ordenamiento. En ese sentido, la Corte Suprema en el caso referido recalzó que *“será injusta la fuerza cuando el procedimiento de que se vale la persona que la ejerce no es aceptado por la ley o el derecho, de manera tal que no será ilegítima la amenaza de ejercer una acción judicial en contra del deudor, por ejemplo, la jurisprudencia se ha negado a anular un negocio concluido bajo la amenaza de entablar un juicio de resolución de contrato”*³⁷.

Esta posición es consistente con lo razonado en *Centro Cinematográfico Chile S.A. con Cencosud Shopping Center S.A.* en el cual se estableció que *“Cencosud Shopping Center S.A. solo hizo uso de los medios que franquea la ley para proteger sus intereses, conculcados precisamente por la conducta asumida por Circuito Cinematográfico Chile S.A., en la medida que incurrió en mora en el cumplimiento de todas las obligaciones que asumió”*³⁸.

1.2.3. La fuerza moral en las personas jurídicas

Con el pasar de los años las personas jurídicas se han convertido en sujetos de derecho cada vez más complejos. En el último tiempo se les ha reconocido la posibilidad de ser indemnizadas por el daño moral sufrido e incluso se les ha reconocido responsabilidad penal bajo ciertos supuestos. Sin embargo, no ha sido abordado por la doctrina, con toda profundidad, las particularidades que puede la manifestación de la voluntad, y sus vicios, en ellas.

³⁷ García con Banco de Chile (2023).

³⁸ Centro Cinematográfico Chile S.A. con Cencosud Shopping Center S.A. (2010)

En este contexto, resulta interesante analizar si las mismas pueden ver afectadas sus relaciones contractuales por la fuerza moral, considerando, especialmente, las presiones económicas que ocurren en sus relaciones.

La Corte Suprema ha analizado la concurrencia de la fuerza en las personas jurídicas en muy pocos casos. Uno de ellos, a propósito de la declaración de nulidad de unos mutuos, en el cual no fue proclive a aceptar la fuerza en las personas jurídicas.

Así, en *Sociedad Educacional Bet-Yadjjua Ltda. con Caja de Compensación y Asignación Familiar 18 de Septiembre S.A.* se falló que “en cuanto a la concurrencia de fuerza invocada por la demandante como fundamento de la rescisión pedida, los sentenciadores han determinado que ésta es una persona jurídica en cuya representación compareció la señora Viviana Salinas, por lo que ninguno de los hechos particulares de esta última, ni sus temores, angustias y sinsabores, menos las de su cónyuge, Manuel Hidalgo, puede ser tenido en cuenta en relación con una supuesta fuerza ejercida contra la sociedad”³⁹.

En otra oportunidad, a propósito de una acción de nulidad relativa recaída sobre un contrato de avenimiento, el cual habría sido suscrito en atención a las amenazas provenientes de la parte contraria, en particular, la intimidación consistía en que Cencosud no iba a autorizar la habilitación de un empalme eléctrico requerido para el funcionamiento de las salas de proyección de la demandante, el cual solo podía ser instalada con su consentimiento y tampoco autorizaría el retiro de una serie de proyectores importados desde el extranjero que se encontraban en el inmueble arrendado.

La Corte Suprema al fallar el caso *Circuito Cinematográfico Chile S.A. con Cencosud Shopping Center S.A.* indicó “[...] Cencosud Shopping Center S.A. solo hizo uso de los medios que franquea la ley para proteger sus intereses, conculcados precisamente por la conducta asumida por Circuito Cinematográfico Chile S.A., en la medida que incurrió en mora en el cumplimiento de todas las obligaciones que asumió [...] esta Corte coincide con los

³⁹ Sociedad Educacional Bet-Yadjjua Ltda. con Caja de Compensación y Asignación Familiar 18 de Septiembre S.A. (2007)

sentenciadores del fondo quienes señalan en el considerando tercero que ‘en el libelo pretensor sólo se expresa que las amenazas y presiones legítimas fueron dirigidas en contra de la Sociedad Circuito Cinematográfico Chile S.A., sin individualizar a la persona natural que habría sido víctima de la conducta que se le atribuye a la demandada’ [...]”⁴⁰.

A partir de este caso, resulta posible concluir que, aunque la presión parezca injusta, no será suficiente para viciar la voluntad ya que dicho comportamiento no resulta ilícito, ya que se encuentra amparado en nuestro ordenamiento jurídico. De esta forma, no sería posible entender que las acciones reconocidas por el derecho puedan convertirse en ilícitas.

En general, los razonamientos anotados permiten concluir que la Corte Suprema no ha sido proclive a aceptar la nulidad de los contratos por fuerza cuando intervienen personas jurídicas y en particular, las presiones económicas tampoco han sido consideradas suficientes para afectar la eficacia del contrato. De hecho, el criterio sostenido ha sido bastante rígido, especialmente si se tiene en consideración que la representante legal de la Sociedad Educacional Bet-Yadjjua Ltda. había sido diagnosticada con un trastorno bipolar, cuestión que fue acreditada con la prueba testimonial de su doctora y por un informe del Servicio Médico Legal.

En base a lo anterior es posible concluir dos cuestiones: (i) en el caso de que una persona jurídica alegue que ha sufrido fuerza, aunque parezca evidente, resultará necesario señalar qué persona natural -en su representación- se ha visto afectada por la fuerza; y, (ii) las amenazas sufridas deben cumplir con la exigencia de ser injustas. Sobre este último punto, no serían medios injustos aquellos contemplados en la ley para que el acreedor obtenga el cumplimiento de sus obligaciones, de esta forma la utilización de estos mecanismos o acciones no podrían afectar la libertad contractual de las partes.

⁴⁰ Centro Cinematográfico Chile S.A. con Cencosud Shopping Center S.A. (2010)

1.3. La ineficacia producida por el error

El error como causal de ineficacia contractual se produce ante la ignorancia o equivocación de los contratantes, la cual produce una falsa representación de la realidad y los lleva a suscribir un contrato. Esto da cuenta de la subjetividad presente en estas situaciones de ineficacia ya que son las particularidades propias de los contratantes las que determinarán, en el caso concreto, si nos encontramos ante un error excusable, ya que el error para una persona no necesariamente se producirá en otro contratante de características similares.

Sobre el particular Domínguez ha señalado “el tratamiento del error como vicio de la voluntad revela más que ningún otro aspecto la indudable tensión entre la concepción subjetivista y la objetivista del negocio jurídico”⁴¹.

Sin embargo, la jurisprudencia de la Corte Suprema nos muestra que el error tiene un componente principalmente objetivo ya que permitir que prime el elemento subjetivo implicaría la posibilidad de alterar la eficacia de cualquier contrato, ya que en casi todos los actos sería posible alegar que hubo una falsa representación de la realidad, cuestión que impediría determinar en qué casos si es posible alterar la eficacia del contrato ante el error. En este sentido, los parámetros que entrega el mercado han sido una característica preponderante para establecer una objetivación del error.

1.3.1. Los parámetros económicos para dotar de objetividad al error

A propósito de la nulidad de un contrato de cesión de derechos hereditarios, en el cual la demandante cedió su cuota por error ya que entendió que los bienes que componían el patrimonio del causante no eran considerables en circunstancias que el causante tenía un patrimonio importante y de un valor económico importante, la Corte Suprema recurrió a un criterio económico para determinar que la cedente no habría celebrado el contrato si hubiera conocido el verdadero valor de su cuota. En este contexto en *González con González* la Corte Suprema señaló que el error recayó en el

⁴¹ DOMÍNGUEZ (2012) p. 63.

contenido económico de la cesión, sobre el particular señaló *“o bien se admite que es el contenido patrimonial del derecho de herencia el objeto de la cesión, y en ese caso hubo por cierto un error respecto del mismo, o bien, si se mantiene la tesis de que solo se cede el derecho real de herencia, como abstracción, hay una calidad de aquel que queda determinado por su contenido, cuando se hace referencia al mismo en el contratado, y esa calidad en este caso fue el motivo principal para contratar, [...] como que ambas partes introdujeron en la escritura de cesión el inventario de la herencia, y especialmente fue el motivo principal para fijar el precio, de suerte tal que fuere por el inciso primero o fuere por el inciso segundo del artículo citado, el error establecido sí vició el consentimiento”*⁴².

En esa misma línea, en *VFS Chile S.A. con Escobar*, se alegó que el año de fabricación de un vehículo era constitutivo de un error esencial ya que la demandante había celebrado un contrato de leasing respecto de un auto del año 2016, pero recibió uno fabricado el año 2015. En este contexto la Corte Suprema utilizó el criterio económico para descartar la procedencia del error, sobre el particular sostuvo que *“no puede desatenderse el hecho que el contrato de leasing fue suscrito el 21 de octubre de 2015 y la entrega del bien se verificó en el mes de noviembre del mismo año, por lo que la fecha de fabricación del vehículo necesariamente debe haber antecedido a esos actos. Cuestión distinta es que para efectos comerciales se haya indicado que el móvil era de un año diferente, lo que no interfiere con la identidad del bien, pues este sigue siendo el mismo, sino que se trata de un asunto que se vincula con la disminución de la desvalorización de las versiones antiguas versus las nuevas”*⁴³.

El mismo criterio económico fue utilizado en *Consortio Transportes Trancura Limitada con Tocale*, pero a diferencia del caso anterior, la Corte Suprema entendió que se configuraba el error ya que los camiones fueron adquiridos para fines comerciales de tal forma que un vehículo nuevo podía ser más explotado que uno usado. Sobre el particular señaló que *“tratando de realizar un planteamiento objetivo sobre la compra de vehículos con fines comerciales, se puede decir que la calidad relativa a la antigüedad representa*

⁴² González con González (2022)

⁴³ VFS Chile S.A. con Escobar (2022)

un mayor carácter esencial, mientras más próxima se afirma que es su fabricación. Así, al adquirir un vehículo nuevo el año de fabricación tiene una relevancia preponderante, pues se tiene en consideración para el precio que éste no ha sido usado, de manera que la expectativa de explotación es mayor. Por el contrario, el transcurso del tiempo en un vehículo antiguo pasa a ser un aspecto absolutamente accesorio, dado que se tendrá presente el estado general, pasando a ser secundario el año de fabricación”⁴⁴.

En *Opazo con Empresa Nacional de Electricidad S.A* la Corte Suprema también siguió una interpretación objetiva del error. El problema en este caso se suscitó a propósito de la construcción de soluciones habitacionales, donde el demandado alegó la nulidad por error ya que Endesa no utilizó completamente el terreno destinado para estos efectos. A pesar de ser efectivo que Endesa no utilizó todo espacio disponible, la Corte estimó que no se configura el error ya que el objeto del contrato fue cumplido, expresando sobre el particular que *“de acuerdo con lo expuesto, las circunstancias objetivas que surgen del contrato son que Endesa se comprometió a construir soluciones habitacionales de ciertas características [...] No consta en el contrato alguna estipulación expresa en virtud de la cual se haya acordado que el terreno adquirido por Endesa debía ser destinado en su totalidad a la construcción de las soluciones habitacionales”⁴⁵.*

De esta forma, resulta posible concluir que la Corte Suprema ha buscado establecer criterios con el propósito de objetivar la procedencia del error y en este afán ha recurrido a los parámetros económicos para lograr este propósito. Así, la única diferencia entre los casos de vehículos consistió en que el primero de ellos (*VFS Chile S.A. con Escobar*) el automóvil fue adquirido para fines particulares; mientras que en el segundo (*Consortio Transportes Trancura Limitada con Tocale*) los camiones fueron adquiridos para fines comerciales. Esta diferencia, que puede parecer superflua, generó efectos totalmente distintos, ya que los camiones adquiridos para fines comerciales iban a ser utilizados en un proceso productivo y, en consecuencia, se estaba pagando

⁴⁴ Consortio Transportes Trancura Limitada con Tocale (2010)

⁴⁵ Opazo con Empresa Nacional de Electricidad S.A. (2014)

un precio superior para obtener camiones nuevos y más productivos, no así en la adquisición de un vehículo para fines particulares donde fue más relevante su buen estado general.

1.3.2. La falta de funcionalidad de la cosa puede viciar el contrato por error

Una cuestión poco discutida en nuestra doctrina consiste en determinar si el error respecto de la funcionalidad de la cosa puede afectar la eficacia de los contratos realizados para obtener dicho bien. En nuestro sistema la nulidad debe ser declarada judicialmente y esta declaración solo tiene efectos relativos, de tal forma que, en principio, no resulta posible extender los efectos de la nulidad de un contrato a otros contratos.

Sobre el particular se ha señalado “la frustración del fin o de la finalidad es un instituto originado en el *common law*, bajo la denominación de *frustration of purpose*, y que tiene lugar cuando eventos sobrevinientes hacen que el cumplimiento de una parte se torne inútil o pierda completamente su valor para la otra, porque el fin o propósito que el acreedor perseguía con dicho cumplimiento ha desaparecido. No se trata entonces, de una hipótesis de incumplimiento, ya que la ejecución del contrato es técnica y/o físicamente posible, pero ella se ha vuelto fútil para alcanzar el propósito que se pretendía con la celebración del contrato”⁴⁶.

La Corte Suprema solo se ha pronunciado sobre el punto en una oportunidad, en la cual declaró la nulidad de un contrato de promesa de compraventa al entender que el mal estado del inmueble implicaba que la finalidad por la cual fue celebrado (obtener un inmueble habitable) no se iba a lograr.

En efecto, en *Díaz con Inmobiliaria San Nicolás Limitada* se solicitó la declaración de nulidad de un contrato de promesa recaído sobre un departamento. La acción se fundó en que el departamento presentaba una excesiva humedad, cuestión que

⁴⁶ MOMBERG y PIZZARRO (2021) p. 169.

produjo hongos, propició la presencia de babosas y musgo en el inmueble⁴⁷. La Corte Suprema sostuvo “[...] debe concluirse necesariamente que el actor concurrió a la suscripción del contrato *sub lite*, encontrándose su consentimiento viciado por error sustancial sobre la calidad esencial del objeto sobre que versó la promesa, toda vez que la utilidad o funcionalidad evidente de un inmueble que se adquiere para servir de residencia es que sea habitable”⁴⁸.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante destacar el voto de minoría a cargo del Ministro Sr. Juica, quien sostuvo “el argumento de fondo tiene relación con en la demanda se solicitó la nulidad de un contrato de promesa de compraventa de tal forma que su objeto no es el inmueble sino la obligación de hacer que envuelve dicho contrato. En ese sentido, se solicita la nulidad de un ‘acto jurídico distinto al del contrato prometido’”⁴⁹.

En este caso, el voto de minoría parece del todo razonable, sin embargo, nos parece que la frustración de la finalidad por haber un error en la cosa debe tenerse en consideración ya que se afecta directamente el motivo por la cual fue celebrado. En ese sentido, este sería un caso de contratos interdependientes⁵⁰ y, en consecuencia, no resulta posible examinar el objeto del contrato con independencia de la finalidad por el cual fue celebrado y, en consecuencia, si existe error sobre la funcionalidad de la cosa resulta del todo razonable entender que dicho contrato no se hubiera celebrado si se hubiera tenido conocimiento del mal funcionamiento de la cosa.

1.3.3. La ejecución del contrato impide alegar la ineficacia por error

En nuestro Código Civil, el artículo 1683 recoge el principio *nemo auditor propiam turpitudinem allegans*, en otras palabras, aquella parte que sabe o debe saber del vicio que se encuentra presente en el contrato no puede alegar su nulidad. Sin embargo, la

⁴⁷ El tribunal de primera instancia acogió la acción de nulidad; por su parte, la Corte de Apelaciones de Valparaíso revocó el fallo al entender de que el error no se configuraba ya que el objeto del contrato de promesa era la obligación de hacer consistente en suscribir el contrato definitivo y no el inmueble.

⁴⁸ Díaz con Inmobiliaria San Nicolás Limitada (2008)

⁴⁹ Díaz con Inmobiliaria San Nicolás Limitada (2008)

⁵⁰ “la idea esencial del grupo de contratos interdependientes refiere no solo, lo que es determinante, a una causa común, sino al carácter estrecho que significa una indivisibilidad de los contratos que forman el grupo” MOMBERG y PIZZARRO (2021) p. 165.

Corte Suprema no ha recurrido a la aplicación de este principio para rechazar la nulidad cuando el error era conocido o al menos previsible para una de las partes; sino que ha adoptado un criterio más pragmático y ha analizado si las obligaciones se habían ejecutado o no.

En efecto, en *Banco de Chile con Casaccia*, el banco interpuso una acción de nulidad con el fin de que se declarará la ineficacia de un depósito a plazo celebrado con Federico Casaccia, en el cual se habría pactado erróneamente un interés del 30,91% mensual. Conociendo del recurso de casación, la Corte Suprema rechazó la nulidad ya que entendió que el error que se podría haber configurado fue saneado con la ejecución del contrato, sobre el particular sostuvo *“resulta que en la situación que se analiza no se divisa, como pretende el recurrente, que se haya verificado un error en el consentimiento prestado de la naturaleza que aquél esgrime, esto es, de carácter esencial. En efecto, para arribar a la conclusión precedente debe tenerse especialmente en consideración que fue la propia entidad bancaria, cuyo consentimiento dice encontrarse viciado, la que ofreció a través de los servicios de atención remota disponibles en la página web – manejada, controlada y administrada en forma exclusiva y como vía de publicidad y captación comercial por aquella – una tasa de interés mensual del 30,91% para los depósitos a plazos que sus clientes tomaren en dicho Banco, cláusula que revela de manera expresa cual era la intención de las partes al respecto al momento de contratar, es decir en cuanto al monto del interés acordado”*⁵¹.

Por su parte, en *Banco de Chile con Berrios*, se celebró un depósito a plazo con intereses altos, ocasión en que la Corte Suprema sostuvo que efectivamente el banco incurrió en un error sustancial al momento de celebrar el contrato, pero que dicho error fue saneado al entregar los dineros pactados. Sobre el particular sostuvo que *“en el caso de autos se determinó por los sentenciadores que efectivamente se incurrió en un error sustancial por parte del Banco, pero que éste fue efectivamente saneado por un acto posterior consistente en el pago oportuno e íntegro de la obligación”*⁵².

⁵¹ Banco de Chile con Casaccia (2011)

⁵² Banco de Chile con Berrios (2011)

Aun cuando la Corte estimó que el error estuvo presente al momento de la celebración del contrato, la ejecución del contrato fue suficiente para entender que el vicio fue saneado o bien que no hubo error ya que el banco ejecutó el contrato en las condiciones establecidas. Ahora bien, aun cuando parece correcto poner sobre el banco la carga de la diligencia al momento de establecer las condiciones, también parece importante analizar las condiciones objetivas del mercado al momento de celebrar dichos contratos considerando que el pago de estas operaciones se realiza de forma automática, no siendo posible para el banco advertir esta anomalía sino hasta después de que el dinero estuvo a disposición del beneficiario.

2. CAUSALES OBJETIVAS DE INEFICACIA

2.1. La ineficacia producida por la causa

Tradicionalmente se ha entendido que son dos las circunstancias relacionadas con la causa que pueden afectar la eficacia del contrato, esto es, la falta de causa (actos simulados) y los contratos con causa ilícita. Sobre esto último, se ha señalado que es ilícita aquella que está prohibida por ley, las buenas costumbres o al orden público⁵³, no habiendo un desarrollo detallado sobre el particular.

En efecto, Vial señala “el acto jurídico en que falta la causa es, doctrinariamente, inexistente, pues se ha omitido un requisito esencial para su existencia jurídica [...] En lo que respecta a la causa ilícita, el Código la sanciona expresamente con nulidad absoluta”⁵⁴.

Por su parte, Domínguez ha señalado que no resulta posible “hacer un catálogo de causas ilícita, pues la ilicitud es una noción variable, como lo es de las buenas

⁵³ Sobre el particular se ha sostenido “la causa sirve para controlar el fin del negocio jurídico, de forma que este no atente contra el orden público, la ley y las buenas costumbres, es decir, de manera que el negocio jurídico sea efectivamente una regulación voluntaria de intereses que la ley permite que queden bajo la tuición privada, de los cuales se excluyen, desde luego, motivaciones e intereses ilícito y contrarios a las normas esenciales para convivencia social” DOMÍNGUEZ (2012) p. 159. En el mismo sentido, se ha señalado “la ley presume que el motivo que induce a la celebración del acto jurídico es lícito, en el sentido de que no se opone ni contraviene a la ley, al orden público o a las buenas costumbres. VIAL (2003) p. 208.

⁵⁴ VIAL (2003) p. 211.

costumbres. Y se ha resuelto que ha de entenderse que la causa es lícita a menos que se acredite la ilicitud”⁵⁵.

Con todo, resulta interesante analizar qué circunstancias han permitido, en concreto, que la Corte Suprema entienda que la causa del contrato es ilícita.

2.1.1. La ausencia de causa como una hipótesis de ilicitud

En el caso *Carson con Vargas* las partes celebraron un contrato de compraventa respecto de dos inmuebles, el cual fue suscrito en atención a una cesión de derechos hereditarios falsa, la cual había sido utilizada por la vendedora para convencer al comprador que los inmuebles eran de su propiedad. La falsedad de esta cesión se acreditó en un procedimiento penal, oportunidad en que la demandada fue condenada en su calidad de autora del delito de falsificación de instrumento público y estafa. En esta ocasión la Corte Suprema razonó “*que en este sentido no puede dejar de considerarse que el otorgamiento de la cesión de derechos y posterior contrato de compraventa materia de autos han constituido la comisión de ilícitos penales que fueron establecidos y sancionados en sede criminal, lo que determina conforme a lo señalado que los mismos adolecen de objeto y causa ilícita por ser contrarios a la ley y al derecho público, de lo que se concluye que la sanción aplicable a los mismos es la nulidad absoluta que viene declarada en el fallo impugnado*”⁵⁶.

En ese mismo sentido, en *Sociedad Comercial Coronel Limitada con Serrano*⁵⁷ se solicitó que se declaré la nulidad de unos reconocimientos de deuda realizados con conocimiento del estado de insolvencia de una de las partes (Mc Auliffe Corredores de Bolsa), los cuales tenían como fin favorecer a un acreedor en perjuicio de los demás. Este actuar la Corte Suprema lo estimó como contrario a las buenas costumbres,

⁵⁵ DOMÍNGUEZ (2012) p. 163.

⁵⁶ Carson con Vargas (2018)

⁵⁷ Igual razonamiento se siguió en *Sociedad Comercial Coronel Limitada con Mc. Auliffe Corredores de Bolsa S.A.* en el cual se falló “al basarse el reconocimiento de deuda en una obligación inexistente no sólo carece de causa, sino que ella también es ilícita, pues la finalidad fue obtener de mala fe el pago de una acreencia en perjuicio de los restantes acreedores y evitar participar en el procedimiento concursal, es decir, existió un motivo para la simulación del acto impugnado, que fue el engaño a terceros, pero no para la celebración del contrato aparente”.

señalando sobre el particular que *“tal actuación o motivación demuestra no sólo la inexistencia del acto en que se fundaba el reconocimiento de deuda, ya que es un hecho indiscutido que las operaciones simultaneas de acciones nunca se realizaron, sino que dan cuenta de un actuar contrario a las buenas costumbres y que se ejecutó con la única finalidad de obtener un resultado que la ley prohíbe y trata de evitar, esto es, permitir que un acreedor en caso de notoria insolvencia de se deudor se pague en perjuicio de los demás”*⁵⁸.

Idéntico razonamiento siguió la Corte Suprema en *Inversiones Contru Limitada con Schifferli* oportunidad en la que falló que *“la inexistencia de la deuda, se enmarca con toda claridad en lo prescrito en el artículo 1467 del Código Civil, e incluso en el ejemplo que cita la misma norma en el inciso tercero, por lo que si el motivo que se indica como aquel que induce al acto o contrato no existe, entonces aquél carece de una causa real, y por tanto el acto es ineficaz. Es por ello que la dación en pago verificada a propósito de una obligación inexistente, debe ser sancionada y dejada sin efecto”*⁵⁹.

Los razonamientos anotados nos permiten concluir que la Corte Suprema ha estimado como ilícita la causa de los actos que tiene como propósito evadir principios generales que rigen nuestro ordenamiento jurídico, como, por ejemplo, la *par conditio creditorum*. Asimismo, resulta posible entender que aquellos contratos que configuran un ilícito penal provocan la ilicitud de su causa por atentar contra el orden público.

2.1.2. La falta de causa en los contratos celebrados en ejercicio de un mandato

Por otro lado, parece interesante analizar si resulta posible llegar a establecer que los contratos celebrados por un mandatario extralimitado o en ausencia de un contrato de mandato, pueden llegar a ver alterada su eficacia por causa ilícita⁶⁰.

⁵⁸ Sociedad Comercial Coronel Limitada con Serrano (2016)

⁵⁹ Inversiones Contru Limitada con Schifferli (2022)

⁶⁰ Sin perjuicio de ser discutido en doctrina, parece primar la opinión de Stichkin, quien, en su importante libro, sostiene que en estos casos la ineficacia aplicable es la inoponibilidad. En ese sentido, señala “el mandante podrá alegar que esos actos o contratos no le afectan porque el mandatario no estaba autorizado para ejecutarlos o celebrarlos obligando su patrimonio, pero no podrá pretender que la convención o la declaración de voluntad es nula por falta de consentimiento, pues ese consentimiento

En ese sentido, resulta importante considerar que la Corte Suprema señaló correctamente en *Chavarria con Chavarria* que en estos casos “la sanción por falta del consentimiento del mandato es en la especie la inoponibilidad respecto del demandante (mandante) y no la nulidad absoluta”⁶¹. En ese mismo sentido, la Corte Suprema en *Meirovich con Inmobiliaria e Inversiones Yusel* estableció que cuando no hay extralimitación de las facultades concedidas en el mandato, no es procedente ni la nulidad ni la oponibilidad, sobre el particular señaló que “habiéndose celebrado el respectivo contrato de compraventa a nombre del mandante y sin que al ejercerse el mandato se hubiesen excedido los límites del poder con que actuaron los mandatarios ha cumplido con los requisitos que la ley establece para su eficacia y ha de concluirse que resulta plenamente válido y sus efectos le alcanzan -por lo mismo- al mandante, como si hubiera actuado directa y personalmente en el acto, siendo improcedente la inoponibilidad, así como la nulidad del recurso”⁶².

A propósito de la celebración de unos contratos de bodegaje y transporte en que el suscriptor de los contratos carecía de facultades para representar a la sociedad demandante la Corte Suprema señaló en *Agfa con Serbotrans* “que lo expuesto lleva a reflexionar que los contratos sinalagmáticos onerosos de los que trata el pleito, causados como ha de entenderse, lo fueron en las obligaciones recíprocas de las partes, vale decir, por el depósito de bienes de la demandante a la demandada, para su custodia, bodegaje y conservación en dependencias de esta última, [...]. Así, entonces, se advierte que las convenciones en mención fueron inducidas por las diversas finalidades previstas en ellas en las contraprestaciones recién descritas de las que se hacían acreedoras las partes que concurren a su celebración. [...] pone de manifiesto que los contratos impugnados contaban con sus respectivas causas reales, posibles y licitas”⁶³.

ha existido por el representante en concordancia con el tercero. De aquí, pues, que en el caso propuesto estemos en presencia de un acto o contrato válido, pero que no afecta al mandante, que le es inoponible, porque no ha prestado el consentimiento para obligarse, art. 1445, ni ha sido legítimamente representado, art. 1448”. STICHKIN (2009) p. 365.

⁶¹ Chavarría con Chavarría (2016)

⁶² Meirovich con Inmobiliaria e Inversiones Yusel (2017)

⁶³ Agfa con Serbotrans (2011)

Sin embargo, una decisión muy distinta se tomó en *Abbas con Ahad* oportunidad en que la Corte Suprema declaró la nulidad de un contrato de compraventa celebrado en el ejercicio de un mandato, sobre el particular señaló que *“el acto realizado por el demandado no puede estimarse solo como constitutivo de una infracción a sus deberes como mandatario o a las obligaciones asumidas en su condición de adquirente de los derechos sociales del actor sino que, antes bien, devela una intención de despojar al actor de su patrimonio mediante la apariencia de una compraventa que carece de causa real y lícita, por lo que corresponde sancionarlo con la declaración de nulidad absoluta, privándolo de validez”*⁶⁴.

Los razonamientos transcritos permiten concluir que la Corte Suprema no suele declarar la ineficacia por causa ilícita de los contratos celebrados en ejercicio del mandato ya que estaríamos ante un caso de ineficacia por inoponibilidad, salvo cuando estos son realizados con el ánimo de causar un perjuicio al mandante, solo en ese escenario se ha entendido que los contratos celebrados carecen de una causa real y lícita. Así entonces resulta del todo relevante construir una infracción del mandato a través de las obligaciones asumidas y contrastarlas con la actividad efectivamente desplegada para cumplir el encargo.

2.1.3. Las buenas costumbres como una hipótesis de causa ilícita en el marco del matrimonio

Alessandri señala sobre el particular que *“esta causal de ilicitud es muy imprecisa, y habrá que determinarla según el criterio de buenas costumbres que prevalecen en el momento de celebrarse el acto; y debido al cambio constante y evolución que experimentan las sociedades”*⁶⁵ sin embargo, es posible entender que esta causal, a pesar de su abstracción, se ha utilizado cuando la conducta desplegada se aleja demasiado de un estándar de actuación correcta que pueden construirse en base a las normas que regulan la materia.

⁶⁴ Abbas con Ahad (2018)

⁶⁵ ALESSANDRI (2010) p. 203.

En *Samman con Riveros*, el demandante, Michael Samman, confirió un poder general de administración a su esposa, Tatiana Riveros Recine ya que Michael debía abandonar el país por un tiempo. Cuando Michael se encontraba en Chile, Tatiana, en uso del poder conferido, y luego de 8 años de haber sido otorgado, vendió un inmueble de propiedad del mandante a sus padres. En esta oportunidad, la Corte Suprema, sostuvo *“la confrontación del contenido de la escritura pública de compraventa con los hechos admitidos por los demandados en sus confesiones, revela disconformidades esenciales y, en este estado de cosas, se impone con vigor el aserto que la mentada compraventa esta dotada de un marcado carácter aparente [...] la sola afirmación de que la causa de esa compraventa es contraria a las buenas costumbres y por ello ilícita, era suficiente para acoger la acción de nulidad absoluta hecha valer en la demanda”*⁶⁶.

En otro caso, en el marco de un procedimiento ejecutivo, el ejecutante, esposo de la ejecutada, estaba solicitando el cobro de 24 cheques por un total de \$24.000.000, los cuales habían sido entregados a modo de “indemnización” con el fin de evitar el término de la relación, ya que el ejecutante se enteró que la ejecutada tenía una relación extramatrimonial. En *Strautch con Rosas*, la Corte de Apelaciones de Puerto Montt señaló que *“una indemnización por daño moral por una presunta relación extramatrimonial de uno de los cónyuges, es contraria al orden público, ya que aún en el caso de ser comprobada estaríamos frente a lo que el artículo 132 del Código Civil considera una grave infracción al deber de fidelidad que impone el matrimonio lo que según el mismo artículo da origen a las sanciones que la ley prevé, entre las cuales por cierto, las normas de orden público que regulan el matrimonio, no ha considerado la indemnización por daños morales al otro cónyuge”*⁶⁷.

El razonamiento recién anotado es particularmente interesante, ya que nuestra doctrina ha discutido sobre la posibilidad de solicitar la indemnización por daño moral ante el incumplimiento de los deberes matrimoniales. En ese sentido, la

⁶⁶ Samman con Riveros (2007)

⁶⁷ Strautch con Rosas (2010)

doctrina mayoritaria⁶⁸, ha estado por indemnizar ante el incumplimiento de los deberes matrimoniales al entender que la responsabilidad es un principio que se encuentra presente en todo nuestro ordenamiento jurídico y al no haber una prohibición expresa sobre su reparación debe entenderse que son reparables; por el contrario, la doctrina minoritaria⁶⁹ ha sostenido que los deberes matrimoniales no son reparables al ser obligaciones morales y considerando que no sería posible solicitar su cumplimiento compulsivo.

La discusión referida se vuelve relevante en este análisis, ya que llenar de contenido la expresión “buenas costumbres” implica tomar una decisión sobre lo “correcto”. En esta oportunidad la Corte de Apelaciones de Puerto Montt estuvo por considerar que es ilícito pactar este tipo de indemnizaciones, sin embargo, parece del todo razonable entender que dicho pacto no encuentra mayores limitaciones en nuestro ordenamiento jurídico. Con todo, el análisis de las causales de nulidad permite sostener que su límite se encuentra en el abuso, de tal forma que, si esta situación hubiera dado paso, por ejemplo, a un traspaso patrimonial grosero ya no sería lícito para las partes llevar a cabo estos acuerdos.

De esta forma, los casos analizados permiten concluir que el concepto de “buenas costumbres” no se ha utilizado bajo parámetros arbitrarios; sino que se ha utilizado considerando los principios que ampara y reconoce nuestro ordenamiento jurídico. Así, en *Strautch con Rosas* se estimó que las partes no tenían la posibilidad de pactar una indemnización por la infidelidad, pero en *Samman con Riveros* se consideró que no era lícito para la mandataria vender un inmueble de propiedad de su cónyuge y abusar de la confianza depositada.

⁶⁸ Véase RIVAS (2017) y CORRAL (2014)

⁶⁹ Véase HÉRNANDEZ (2016)

2.2. La ineficacia producida por la lesión

Probablemente la lesión ha sido una de las causales de ineficacia menos tratadas por la doctrina. Su carácter objetivo y su aplicación restringida a ciertos contratos e instituciones ha limitado el interés en ella. Sin embargo, un análisis de la jurisprudencia más reciente de la Corte Suprema muestra que su ámbito de aplicación se ha expandido a casos no contemplados por el legislador, cuestión que es coherente con la adopción de una teoría del contrato que pretende aplicar esta institución a la generalidad de los contratos.

En ese sentido, el estudio por parte de la doctrina se ha centrado en revisar que se entiende por justo precio. En ese contexto, se ha revisado poco como influyen algunas circunstancias del inmueble en la determinación del justo precio como lo son los gravámenes reales. Sobre ello, la Corte Suprema se ha pronunciado a favor de rechazar las solicitudes de rescisión cuando la hipoteca constituida sobre el inmueble afecta su justo precio.

Finalmente, es posible observar algunos problemas en la determinación del remedio establecido para los casos de lesión, especialmente porque ni siquiera la Corte Suprema tiene un concepto claro sobre la oportunidad procesal en que el demandado puede completar el precio para evitar su rescisión.

2.2.1. El papel que desempeña la hipoteca en la determinación del justo precio

Como se señaló, la determinación del “justo precio” y cómo éste se acredita durante el procedimiento han sido los temas más estudiados por nuestra doctrina. Sin embargo, no se ha cuestionado si los gravámenes que recaen sobre el inmueble resultan o no determinantes para acceder a la rescisión del contrato.

En un caso fallado por la Corte Suprema, a propósito de la solicitud de rescisión de un contrato de compraventa, en el cual la compradora alegó la rescisión por lesión enorme ya que el inmueble se había vendido en \$60.000.000 cuando el justo precio era de \$200.000.000, la Corte Suprema rechazó la acción ya que el inmueble se encontraba

gravada con una hipoteca que había sido pagada casi completamente por el demandado. En *Sepúlveda con Chacón* el máximo tribunal falló que *“la deuda que afectaba a la propiedad, de la que se hizo cargo en su totalidad la demandada, debió ser considerada como parte del precio, ya que constituye una carga monetaria asumida por la compradora como quiera que en su virtud debe responder por la obligación garantizada con hipoteca, so pena de procederse a su ejecución, para pagar con el producto al respectivo acreedor”*⁷⁰.

Mismo razonamiento utilizó en el caso *Albornoz con Aranda*, en el cual se alegó la rescisión de un contrato de compraventa ya que la demandada había adquirido el inmueble en la suma de \$8.000.000 y el demandado había comprado el inmueble por la suma de \$32.000.000 aproximadamente, sobre el particular la Corte Suprema señaló *“que de haber considerado la juez a quo, al momento de fijar el justo precio del inmueble en pleito, el gravamen hipotecario que éste soportaba habría llegado a la indefectible conclusión de que en la especie no existe lesión, entendida como el perjuicio pecuniario que uno de los contratantes sufre a consecuencia de no existir equivalencia entre el valor que da y el que recibe. Lo anterior toda vez que si bien el precio pagado parece, en una mirada superficial, notoriamente bajo frente al valor en que se transaban a la fecha del contrato inmuebles de similares características, lo cierto es que se trata de un bien raíz respecto del cual no se purificaron los gravámenes que lo afectaban, lo que obra en claro detrimento de su valor comercial”*⁷¹.

Los razonamientos transcritos dan cuenta que, para determinar el justo precio y, en consecuencia, la procedencia de la rescisión por lesión enorme resulta importante analizar si el bien se encuentra gravado con una hipoteca ya que esta incidirá directamente en la determinación del justo precio, ya que el comprador no solo deberá entregar el precio de la cosa; sino que deberá hacerse cargo del gravamen, cuestión que afecta el valor del bien. Ahora bien, parece que la Corte Suprema confunde la obligación que tiene el comprador original con el mutuante -que le entregó el dinero

⁷⁰ Sepúlveda con Chacón (2019)

⁷¹ Albornoz con Aranda (2015)

para financiar el inmueble- con la determinación del justo precio, ya que la existencia de una hipoteca no implica que el inmueble tenga un valor menor.

2.2.2. La lesión en la cesión de derechos hereditarios

No existe duda alguna en nuestra doctrina sobre el restringido ámbito de aplicación que tiene la lesión en nuestro país. En efecto, esta institución solo se encuentra establecida como un remedio para ciertos contratos e instituciones, a saber: (i) la compraventa, (ii) la permuta, (iii) la aceptación de una asignación hereditaria, (iv) partición de bienes, (v) anticresis, (vi) clausula penal y (vii) el mutuo con intereses excesivos.

Sobre el particular Vial ha señalado “para nuestra legislación no constituye la lesión una causal genérica de rescisión de los contratos onerosos conmutativos que evidencien una desproporción o falta de equivalencia entre las prestaciones recíprocas de las partes”⁷². En ese mismo sentido, Domínguez Águila ha señalado que “la lesión tiene un ámbito reducido de aplicación. No ha sido prevista como de aplicación general a todo negocio”⁷³.

Sin perjuicio de lo anterior, la Corte Suprema ha ampliado su aplicación a la cesión de derechos hereditarios.

En efecto, a propósito de la celebración de una cesión de derechos hereditarios donde la cedente había cedido el 75% de sus derechos hereditarios sobre el inmueble en un precio de \$15.000.000 cuando su valor comercial era cercano a los \$70.000.000, la Corte Suprema estimó que sí se cumplían los presupuestos facticos para acceder a la rescisión por lesión enorme. Así en caso *Carrasco con Sánchez* se falló que “*tal como se indicó la referida compraventa de cuota alude a un inmueble determinado. [...] No hay, en consecuencia, incertidumbre acerca del objeto de la cuota que se vende, dado que se encuentra individualizado el inmueble de manera específica en el respectivo contrato de compraventa.*”

⁷² VIAL (2003) p.126.

⁷³ DOMÍNGUEZ (2012) p. 105.

Tampoco es posible advertir dudas acerca del porcentaje de la cuota de dominio que le cabía al vendedor en el inmueble individualizado. [...] En definitiva, si nos atenemos a los hechos asentados en el proceso, la sentencia impugnada se ajusta a derecho al haber acogido una acción rescisoria por lesión enorme de una compraventa de cuota de dominio determinada respecto de un inmueble específico y cuyos antecedentes permitieron fijar el justo precio y el desequilibrio habilitante para la ineficacia rescisoria”⁷⁴.

Mismo razonamiento siguió en *Ricci con Leighton*, oportunidad en la que señaló “que en la situación en estudio resulta controvertido el primer punto antes anotado y, además, si cabe o es procedente la institución en referencia en el contrato celebrado entre las partes del pleito. La doctrina y jurisprudencia, ampliamente mayoritarias, afirman que la venta de cuota indivisa sobre un inmueble, como ocurre en la situación en análisis según ya se señaló, es rescindible por lesión enorme”⁷⁵.

Sin embargo, esta postura no ha sido uniforme ya que en *Toledo con Toledo* la Corte Suprema rechazó la rescisión por lesión enorme de una cesión de derechos al señalar “que lo expresado recién se debe a que la noción de lesión enorme, [...] evoca la constatación de una discrepancia notable de las prestaciones señaladas en la ley en cada uno de los casos en que ella es procedente, los que se caracterizan por suponer la relativa equivalencia de los efectos que el acto o contrato origina para sus otorgantes o partes, relación de proporcionalidad que no es forzosa tratándose de una cesión de cuotas hereditarias”⁷⁶.

Si bien esta discusión no es novedosa, parece necesario asentar algunos criterios utilizados por la Corte Suprema para establecer la procedencia de la rescisión por lesión enorme en la cesión de derechos hereditarios. Por un lado, se debe tener en consideración la especificación de la cosa vendida. Así, si el contrato no se está cediendo una universalidad jurídica, la Corte ha estimado que hay una verdadera compraventa y, en consecuencia, es posible aplicar la rescisión por lesión enorme. Por el otro, el valor debe determinarse en atención a la cuota vendida y la cantidad de

⁷⁴ Carrasco con Sánchez (2016)

⁷⁵ Ricci con Leighton (2011)

⁷⁶ Toledo con Toledo (2010)

comuneros que participan, de tal forma que un análisis superficial del precio no resulta suficiente para establecer la rescisión por lesión enorme.

2.2.3. La incertidumbre sobre la oportunidad procesal para completar el precio

La doctrina se encuentra pacífica en que el remedio establecido para la lesión es la nulidad relativa, pero el Código Civil ha contemplado una importante diferencia ya que el contratante vencido, cuando se ha declarado que el contrato se encuentra afectado por lesión enorme, tiene la posibilidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones completando el precio o bien puede aceptar los efectos que produce la rescisión.

En ese sentido, Vial ha señalado “la víctima de la lesión – que puede ser el comprador o el vendedor- puede demandar la rescisión o nulidad relativa del contrato de compraventa, la que debe ser declarada por el juez, si el demandante prueba el supuesto de hecho del artículo 1889 y del cual la ley desprende automáticamente la existencia de lesión enorme. Declarada la rescisión por el juez se producen los efectos propios de la nulidad, quedando obligado el vendedor a restituir el precio recibido y el comprador a restituir el inmueble. Sin embargo, la regla general que rige los efectos de la nulidad encuentra en esta materia una calificada excepción, toda vez que la parte en contra de quien se pronuncia la rescisión [...] puede evitar que se produzcan los efectos de la nulidad no obstante la sentencia que declara el contrato nulo”⁷⁷.

En este contexto, resulta interesante analizar cuál es la oportunidad procesal en la que el vencido debe completar el precio. Sobre el particular, la Corte Suprema en *Berbelagua con Berbelagua* señaló “de este modo el comprador está en situación de ejercitar el derecho optativo que le confiere el citado artículo 1890 del Código Civil sólo una vez que se pronuncie la rescisión, es decir, cuando quede ejecutoriada la sentencia que acoge la demanda rescisoria”⁷⁸.

⁷⁷ VIAL (2003) p. 128

⁷⁸ *Berbelagua con Berbelagua* (2016)

Esta posición si bien ha sido mayoritaria no ha sido uniforme ya que en *Arrepol con Arrepol* la Corte fijó un plazo para completar el precio. Concretamente señaló que *“ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1890 del Código Civil, según el cual se permite al comprador contra quien se pronuncia la rescisión, a su arbitrio, consentir en ella o completar el justo precio con deducción de una décima parte. A tal efecto, se concederá un plazo de treinta (30) días contados desde que se notifique el decreto que ordene cumplir la sentencia”*⁷⁹.

Sin embargo, la pregunta es qué ocurre en los casos en que la sentencia no ha determinado un plazo para completar el precio. En estas situaciones la Corte Suprema ha establecido que el interesado deberá pagar en la fase de ejecución de la sentencia. Así, en *Paredes con Merino* señaló que *“como se ha visto, el fallo que se impugna no lo ha ordenado -con arreglo a lo petitionado formalmente por las partes-. Por consiguiente, la determinación que el demandado echa de menos, en atención a los términos en que se planteó la litis, cabe entender diferida para ventilarse en la sede que corresponda, bajo el impulso procesal de aquél a quien incumba que se lleve a cabo la respectiva elección”*⁸⁰.

En base a las argumentaciones vertidas por la Corte Suprema, resulta posible entender que la oportunidad para completar el precio surge una vez que la sentencia se encuentre firme o ejecutoriada. Con todo, parece razonable solicitar al momento de interponer la acción de rescisión por lesión enorme que se le otorgue un plazo al demandado, contado desde que la sentencia se encuentre firme, para que complete el precio. Lo anterior con el propósito de evitar que el demandado evite que se produzcan los efectos de la rescisión al completar el precio en la etapa de ejecución, oportunidad en la cual los efectos de la rescisión deberían estar firmes para evitar dilaciones en el procedimiento. Con todo, en el caso que el tribunal no otorgue un plazo para completar el precio, deberemos estar ante las reglas generales y, en consecuencia, será necesario interponer la excepción de pago cuando se solicite el cumplimiento de la sentencia.

⁷⁹ *Arrepol con Arrepol* (2015)

⁸⁰ *Paredes con Merino* (2014)

2.3. La ineficacia producida por el objeto

Con el pasar de los años, algunas discusiones suscitadas a propósito del objeto ilícito se han resuelto, algunas se han mantenido y, por supuesto, han aparecido nuevas a propósito de la dictación de normativa especial.

En este contexto, nos parece relevante revisar tres cuestiones que han sido objeto de estudio en el último tiempo por parte de nuestra Corte Suprema, a saber: (i) el objeto ilícito en la enajenación de inmuebles bajo el supuesto del art. 1464 N°3 del Código Civil, (ii) el objeto ilícito en la propiedad indígena bajo la ley N°19.253 y (iii) algunas cuestiones sobre la enajenación de inmuebles en remates.

2.3.1. ¿Es necesaria la inscripción previa de un embargo para configurar el supuesto de objeto ilícito contenido en el N°3 del art. 1464 del Código Civil?

Aunque este tema ha sido discutido ampliamente en la jurisprudencia y doctrina, aún existe controversia sobre los efectos que produce la venta de un inmueble cuando se decreta un embargo judicial y éste no ha sido inscrito en el Conservador respectivo. Así, en *Morales* a propósito de una reclamación en contra del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, el cual se rehusó a practicar la inscripción del contrato de compraventa celebrado entre doña Elsa Godoy Morales y Patricia de las Nieves Anabalón, debido a que, de forma posterior a la venta, se le notificó un embargo trabado sobre dicho inmueble, el voto de mayoría estuvo por acoger el recurso de casación en el fondo y obligar al Conservador a practicar la inscripción, ya que entendió que no corresponde negar la inscripción aun cuando “*en el tiempo intermedio se inscribió en el de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar un embargo que afectaba a la propiedad materia de la compraventa*”⁸¹. Curiosamente, el fallo de reemplazo sostiene que “*dicha conclusión no importa privar a los terceros eventualmente afectados del ejercicio de los derechos que la legislación contempla, ni tampoco desconocer el valor de las resoluciones judiciales, atendido que la inscripción que se ordenará practicar deberá mantener el embargo decretado*”⁸².

⁸¹ Morales (2023a)

⁸² Morales (2023b)

En el caso referido, el voto disidente, es particularmente interesante, el cual sostuvo que “ *el hecho que el bien raíz sobre el que se pretende la inscripción de la compraventa estuviera gravado con anterioridad su celebración, configura la hipótesis prevista en el artículo 1464 N°3 del Código Civil, esto es, adolece de objeto ilícito y autoriza la declaración de nulidad absoluta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.682 del citado cuerpo legal, aun de oficio, según el artículo 1683, desde que aparece de manifiesto en la actuación de que se trata por cuanto a simple vista es dable constatar la inscripción del embargo que afectaba a la propiedad*”⁸³.

Este caso es ilustrativo del problema que se sigue suscitando ya que el conflicto se configura por la tensión que se produce entre la protección de los terceros y la protección del crédito que tiene el acreedor.

Ahora bien, lo cierto es que en estos casos el gravamen no tendría mucho sentido si la enajenación del inmueble se realiza igualmente ya que el bien deja de formar parte del patrimonio del deudor, cuestión que puede llegar a burlar el crédito del acreedor, quien en un juicio diverso deberá acreditar que la venta se realizó bajo una simulación o de forma fraudulenta.

Como veremos, la jurisprudencia de la Corte Suprema sigue oscilando entre estas dos posturas: (i) solo la inscripción previa del embargo configura el objeto ilícito y (ii) la inscripción no es necesaria para que el contrato adolezca de objeto ilícito.

En *Rosales* la Corte Suprema señaló “ *el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio actuó ajustado a derecho al negarse a inscribir las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles embargados, puesto que hizo una correcta interpretación de las disposiciones aplicables, en particular, del citado artículo 13 y del artículo 1463 número 3 del Código Civil, tras advertir que en este caso concurrían los supuestos para colegir que el objeto de las compraventas era ilícito por corresponder a cosas embargadas por decreto judicial*”⁸⁴.

En esta oportunidad, la deudora fue notificada de la acción ejecutiva seguida en su contra el día 2 de mayo de 2019, a las 12:06 horas, y el mismo día, a las 12:03 horas,

⁸³ Morales (2023a)

⁸⁴ Rosales (2020)

solicitó la inscripción de las compraventas, la cual no se practicó debido al embargo judicial que se notificó el mismo día al Conservador de San Antonio.

En este caso, el Tribunal de instancia, siguiendo una posición ecléctica, sostuvo que el objeto ilícito se configuraba entre las partes desde la notificación de la resolución y respecto de terceros desde la inscripción respectiva. Lo interesante es que, a diferencia del caso anterior, la inscripción, aunque se solicitó el mismo día, la misma no estaba realizada cuando la demandada solicitó la inscripción de la compraventa, de tal forma que una aplicación exegética nos llevaría a entender que la venta tuvo efectos, pero para evitar un efecto no deseado la Corte Suprema entendió que el objeto ilícito se configuró entre las partes desde la notificación de la resolución.

Incluso, en este caso, la Corte fue más allá, y señaló de forma clara que este vicio es apreciable con la sola revisión de la compraventa y la inscripción del embargo, de tal forma que se otorgó una interpretación amplia al artículo 1.683 del Código Civil.

En *Zamorano con Inversiones Co-Mass Limitada*⁸⁵, se solicitó la declaración de nulidad de la enajenación realizada en pública subasta ya que el bien se encontraba afecto a sendos embargos. En concreto se encontraba afecto a una prohibición de celebrar actos y contratos y a una serie de embargos en otros procedimientos, sin embargo, ninguno de estos embargos o prohibiciones fue inscrito al momento de la subasta, sino que éstos se encontraban inscritos al momento en que se solicitó la inscripción de dominio. Sobre el particular, la Corte Suprema señaló en la sentencia de reemplazo que *“para todos los efectos legales la fecha de la tradición de un bien raíz es la de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo [...] la demandada se hizo dueña por tradición de los bienes inmuebles adjudicados en remate judicial el 10 de marzo de 2009 y que, por otro lado, al haber inscrito la medida prejudicial el 17 de julio de 2009, esto es, con posterioridad a la anotación del Repertorio, no adolece de objeto ilícito a que se refiere el número 3 del artículo 1464 del Código Civil*⁸⁶.

⁸⁵ En ese mismo sentido véase *Alaluf con Cordova* (2012) e *Izquierdo* (2013)

⁸⁶ *Zamorano con Inversiones Co-Mass Limitada* (2015)

En *Obreque con Calderón*⁸⁷ se discutió, a partir de la solicitud de declaración de nulidad de un contrato de compraventa de un inmueble, si la existencia de un embargo al momento de celebrar el acto es suficiente para que el contrato adolezca de objeto ilícito, aun cuando el embargo sea alzado de forma posterior. Los tribunales de instancia no dieron lugar a la acción y entendieron que no estaban ante una causal de objeto ilícito toda vez que, al momento de realizar la inscripción, no existía prohibición vigente sobre el bien. Sin embargo, la Corte Suprema, acogió el recurso de casación y sostuvo que la nulidad de este contrato no emana de los números 3 o 4 del artículo 1464 del Código Civil; sino que del artículo 1810 del Código Civil. Sobre el particular señaló que *“esta distinción acerca del alcance y significado de la expresión “enajenación” empleada en el artículo 1464 no tiene importancia tratándose de una compraventa ya que, cualquier que sea su alcance, al disponer el artículo 1810 del mismo Código Civil que no pueden venderse las cosas corporales cuya enajenación esté prohibida por la ley, hace extensivo el objeto ilícito a las cosas embargadas por decreto judicial, que se efectúa sin la autorización del juez o el consentimiento del acreedor”*⁸⁸.

De esta forma, la Corte Suprema entendió -erróneamente a nuestro parecer- que aun cuando se alce posteriormente el embargo, éste sigue produciendo sus efectos. Sin embargo, esta cuestión parece carente de sentido ya que bajo esa interpretación los contratos de promesa de compraventa tendrían objeto ilícito si estos se realizan sobre un bien embargado, ya que éstos serían contratos ineficaces al versar sobre un objeto que se encuentra fuera del comercio. Así, bajo esta interpretación, resultaría necesario contar con el consentimiento del acreedor en el contrato de promesa para su eficacia.

Aun cuando parezca que existen buenas razones para entender que la protección debe extenderse a casos en que la inscripción no se ha realizado de forma previa, la norma en nuestro sistema jurídico parece ser particularmente clara. El artículo 297 del Código de Procedimiento Civil establece que el objeto ilícito se configura en los inmuebles con la inscripción, siendo necesario que se practique con

⁸⁷ En el mismo sentido véase San Martín con Ortiz (2011)

⁸⁸ Obreque con Calderón (2014)

anterioridad a la compraventa para que se configure el objeto ilícito. De esta forma, parece que nuestra legislación ya determinó la solución en estos casos al optar por proteger a los terceros de buena fe.

Sin embargo, esta lectura me parece errada ya que, en realidad, el embargo tiene efecto entre las partes desde su notificación, siendo suficiente la notificación por estado diario de la resolución que concede el embargo, y la norma que exige su inscripción es solo una medida de publicidad para terceros, cuestión que guarda perfecto sentido y armonía con las normas registrales. De esta forma, parece erróneo supeditar el efecto del embargo entre las partes a la inscripción ya que esta interpretación permite que el acreedor vea burlado su crédito debido a las demoras en la inscripción propias del Conservador o por la tardanza en la notificación que realiza el receptor judicial. Es más, el propio reglamento del Conservador en su artículo 17 se pone en el supuesto de que se tengan que realizar dos inscripciones contradictorias.

2.3.2. Casos no regulados de objeto ilícito en la ley de propiedad indígena: ¿Una interpretación extensiva?

La ley N°19.253, que establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas, (en adelante, LDI) en su artículo 13 señala que todos los actos y contratos celebrados que contravengan esta disposición serán ineficaces (nulidad absoluta).

Como veremos, la jurisprudencia más reciente de la Corte Suprema ha realizado una interpretación extensiva de este artículo, bajo la cual sería posible solicitar y declarar la nulidad de cualquier contrato que tenga como propósito burlar los fines de la ley N°19.253. En ese sentido, la legislación sobre la materia permitiría revisar la eficacia de los contratos celebrados bajo el amparo de la antigua normativa que regulaba la propiedad indígena. Incluso, algunos votos de minoría de la Corte Suprema han establecido que se trataría de un caso de objeto ilícito sobreviniente, de tal forma que no sería posible defender la eficacia del contrato por haber sido celebrado bajo la vigencia de la normativa anterior.

Este asunto ya ha sido objeto de discusión en nuestra doctrina, en particular un reciente trabajo del profesor Hugo Cárdenas abordó las cuestiones que se suscitan a propósito de la eficacia de los contratos que involucran propiedad indígena. Sobre el particular señaló “en el diseño de la ley, esa protección se articula -básicamente-, estableciendo una serie de limitaciones a la facultad de disposición de los propietarios de tierras indígena, mediante la prohibición de que se realicen determinados contratos con personas no indígenas”⁸⁹. Además, reconoce que estas normas protectoras configuran un orden público que permite atacar la eficacia de contratos que no se encuentren expresamente reconocidos. Al respecto, el autor referido sostiene que “es razonable pensar que la operación de un orden público de protección e -incluso-, ampliación de tierras indígenas, afectará la eficacia de actos y negocios no expresamente regulados en la legislación especial”⁹⁰.

La jurisprudencia más reciente y posterior a dicho artículo permite sostener dicha tesis sin mayores inconvenientes. Sin embargo, han surgido nuevas discusiones sobre casos no regulados expresamente, por ejemplo, a propósito de la eficacia de la renovación de contratos de arrendamiento por plazos superiores a los 5 años permitidos. En algunos de estos casos, como veremos, la Corte Suprema no ha podido pronunciarse sobre la nulidad alegada ya que la acción se encontraba prescrita, sin embargo, ha declarado su terminación al producir efectos contrarios a los principios establecidos en la LDI.

El caso *Huilipán con Vásquez* evidencia que las normas de la LPI se conciben como un orden público. En efecto, la Corte Suprema, a pesar de que terminó declarando la nulidad por la falta de uno de los elementos esencial del contrato compraventa (precio), hizo presente que existen una serie de figuras jurídicas que son utilizadas con el propósito de burlar las normas que buscan proteger la propiedad indígena.

En el caso referido, se solicitó la declaración de nulidad del contrato de compraventa y arrendamiento celebrado entre Néstor Vásquez y Claudia Gutiérrez

⁸⁹ CÁRDENAS (2021) p. 165.

⁹⁰ CÁRDENAS (2021) p. 166.

respecto de un inmueble, en el cual se pactó que la compradora entregaría como precio y renta la suma única de \$150.000. La Corte señaló *"el mecanismo de dar en arrendamiento y prometer vender un inmueble sujeto a semejante prohibición ha constituido, según los casos, una hipótesis de simulación, o de nulidad o de fraude a la ley, habitualmente en perjuicio de la parte normativamente más débil del contrato, la persona indígena en cuyo beneficio se estableció la prohibición de enajenar y que en definitiva resulta burlada"*⁹¹.

Este criterio protector, se ha utilizado también en el caso *Millanguir con Villanueva* en el cual se solicitó la nulidad absoluta del contrato de renovación del contrato de arrendamiento recaído sobre un retazo de 4,08 hectáreas. El caso es particularmente interesante por dos cuestiones: porque la ley no prohíbe expresamente la renovación de los contratos de arrendamiento y porque el demandado se defendió interponiendo la excepción de prescripción.

A pesar de haber opuesto la excepción de prescripción, la Corte Suprema se pronunció sobre la nulidad del contrato al señalar que el plazo de prescripción se cuenta desde la renovación que vuelve ilícito el contrato, es decir, desde la renovación que supera los 5 años permitidos en la ley. Sobre el particular señaló *"de cumplirse la mentada condición se iniciará un nuevo término de cinco años, una vez concluido el anterior, lo que excede el límite autorizado en el artículo 13 de la ley 19.253, y por lo tanto, a partir de esa fecha surge la acción para solicitar la declaración de nulidad absoluta, por haberse configurado el vicio que dispone la ley. En consecuencia, no es el que el contrato válido haya devenido en uno nulo, como objeto la defensa, sino, cosa distinta, la renovación, por un nuevo periodo, excediendo del límite previsto en la ley es aquello que la ley prohíbe y sanciona con nulidad absoluta"*⁹².

Así terminó concluyendo que *"la norma en examen no señala en forma expresa que se excluye la posibilidad de la renovación de tales contratos, una interpretación que se acorde a la intención y espíritu de la legislación actualmente vigente, claramente manifestada en ella misma, [...] no puede sino concluirse que las renovaciones de los contratos de arrendamiento no tienen cabida, desde que implicaría dejar abierta la puerta a una alternativa que va en la*

⁹¹ Huilipán con Vásquez (2023)

⁹² Millanguir con Villanueva (2023)

dirección contraria a lo que persigue la legislación, cual es “respetar, proteger y promover el desarrollo de los indígenas, sus culturas, familias y comunidades, adoptando las medidas adecuadas para tales fines y proteger las tierras indígenas, velar por su adecuada explotación, por su equilibrio ecológico y propender a su ampliación”⁹³.

Por otro lado, a partir de la solicitud de terminación de un contrato de arrendamiento sobre propiedad indígena, se señaló en *Ayulef con Jiménez* que el contrato *“fue utilizado en forma indirecta para producir un efecto práctico que, en última instancia, busca burlar la prohibición de enajenar contenida en la ley que perjudica a la parte más débil, esto es, a la persona indígena en cuyo beneficio se estableció la restricción que, en definitiva, resultó burlada.”* En esta oportunidad la Corte aclaró que no se comete una infracción de derecho al declarar terminado el contrato de arriendo ya que *“al acoger la demanda subsidiaria de terminación del contrato de arrendamiento la magistratura no incurrió en los errores de derecho denunciados, por cuanto su celebración buscó eludir la limitación de enajenar comprendida en la Ley 17.729, vigente a la fecha de su celebración, y, con ello, la decisión impugnada impide que se logre el propósito indebido”⁹⁴.*

En *Cayuñanco con Tiznado*, la Corte Suprema señaló que el contrato de arrendamiento adolecía de objeto ilícito, a pesar de que el contrato fue celebrado bajo el imperio de la antigua ley, ya que *“el arrendatario celebró un contrato prohibido por el artículo 13 de la Ley N°19.253; situación que configura la causal de término de contrato de arrendamiento contemplada en el artículo 1950 número 4 del Código Civil. No obsta a dicha conclusión la autorización de que da cuenta la cláusula séptima ya transcrita, pues dada en una época en que la legislación sobre la materia no consagraba la prohibición legal alguna, por lo tanto, se ciñó a aquella, contexto que cambió con la vigente, y, cómo se reflexionó, el principio de libertad contractual tiene, entre otras limitaciones, precisamente las restricciones que establece el legislador, que el arrendatario no respetó, dejando a la arrendadora vinculada con un tercero por intermedio de un contrato declarado nulo de nulidad absoluta, por ilicitud de objeto”⁹⁵.*

⁹³ Millanguir con Villanueva (2023)

⁹⁴ Ayulef con Jiménez (2023)

⁹⁵ Cayuñanco con Tiznado (2022)

Así las cosas, de los razonamientos estudiados, especialmente, a partir de la jurisprudencia de los últimos 5 años de la Corte Suprema, es posible concluir que la LDI ha configurado un verdadero orden público relativo a la propiedad indígena, de tal forma que cualquier contrato que contravenga el espíritu de dicha ley será susceptible de ser declarado nulo aun cuando el tipo de acto y/o contrato jurídicamente no se encuentre expresamente reconocido en el artículo 13 de la LDI. Adicionalmente, es posible constatar que las sentencias más recientes se alejan bastante de los razonamientos dictados a principios de los años dos mil. En efecto, en *Cona con Núñez* se utilizó un razonamiento bastante más rígido y restrictivo sobre la protección de la protección indígena, cuestión que llevó a rechazar la acción de nulidad intentada en contra de un contrato de promesa y arrendamiento celebrado sobre propiedad indígena ya que se estimó que dicho contrato era plenamente eficaz al haber sido celebrado bajo el imperio de la legislación anterior, a pesar de que la LDI se encontraba plenamente vigente.

La Corte sostuvo en dicha oportunidad que *“los contratos de promesa y arrendamiento impugnados por el actor, se deben regir por la ley N°17.720 puesto que esa era la ley vigente al tiempo de su celebración. Por lo tanto es dable establecer [...] que -siempre en el contexto de la ley 17.729 -el arrendamiento por 99 años es válido, en el sentido de que su celebración no se encuentra prohibida por ella ni le impone límites a su duración. De ahí que no sea posible declarar fallida la condición suspensiva del contrato de promesa ni nulo el arrendamiento a 99 años, ya que no le afectan las normas de la ley 19.253 ni sus causales de nulidad”*⁹⁶.

A mayor abundamiento, la idea de que la LDI configuró un verdadero orden público se ve reforzada con una reciente sentencia dictada en *Rogel con CBR de Castro*⁹⁷, la cual la Corte Suprema estableció que el Conservador de Bienes Raíces de Castro no comete error alguno al negarse a practicar la inscripción de una compraventa cuando el adquirente no tiene la calidad de indígena.

⁹⁶ *Cona con Núñez* (2001)

⁹⁷ *Rogel con CBR de Castro* (2023) Véase especialmente el considerando 5°.

2.3.3. Otras consideraciones sobre objeto ilícito

Una de las discusiones que más interesa a la doctrina está relacionada con la aplicación de los números 3 y 4 del artículo 1464 del Código Civil a las enajenaciones forzosas. En efecto, Vial señala que “reconociendo que el punto es discutible y haciendo presente que la jurisprudencia sobre la materia es equívoca, pues se han dictado sentencias que acoge una u otra posición, nos parece más razonable la primera interpretación, a cuya opinión adherimos”⁹⁸. De esta forma, durante bastante tiempo se entendió, sin lugar a muchas dudas, que las enajenaciones forzosas no podían verse afectadas por las causales contempladas en el N°3 y 4 del art. 1464 del Código Civil. Sin embargo, a partir del fallo dictado en *Asesorías Óscar González S.A. con CBR de Concepción* la jurisprudencia de la Corte Suprema entendió de manera uniforme que las enajenaciones forzosas pueden verse afectadas por estas situaciones. Sobre el particular, señaló “*la venta forzada [...] puede adolecer de objeto ilícito en el evento que exista una medida precautoria que afecte al inmueble cuya tradición se pretenda, para lo cual ha efectuado una interpretación sistemática de las distintas disposiciones legales, a la luz de lo dispuesto en el artículo 24 del Código Civil, puesto que el artículo 528 del Código de Procedimiento Civil no excluye la aplicación del artículo 1464 del Código de Bello*”⁹⁹.

De esta forma, esta primera cuestión relativa a la enajenación de inmuebles se encuentra resuelta en el sentido de que las ventas forzosas pueden verse afectadas por objeto ilícito.

Otra interrogante que ha surgido consiste en determinar: ¿qué ocurre cuando el bien se lo adjudica la persona en cuyo favor se encuentra declarado el embargo? Si bien parece evidente que no existe objeto ilícito, esta conclusión no fue del todo clara en un

⁹⁸ VIAL (2003) p. 180. Vial sigue la posición de Claro Solar y Avelino León de tal forma que entiende que los N°3 y 4 del art. 1464 del Código Civil no se aplican a las enajenaciones forzosas; sino que únicamente a las voluntarias.

⁹⁹ *Asesorías Óscar González S.A. con CBR de Concepción* (2006). Este mismo criterio se utilizó en *Hidalgo con Banco Santander*.

comienzo ya que el artículo 1464 del Código Civil no distingue si la adjudicación se realiza en favor del acreedor que se está beneficiando con la medida.

Sobre este asunto, en *Fuentes con Soto* se sostuvo que *“la enajenación de la especie cuya propiedad se litiga no adolece de objeto ilícito si es autorizada por el juez que conoce del litigio y aunque la ley, en la hipótesis del numeral 4º del artículo 1464 del Código del Ramo, nada dice respecto a la posibilidad de autorización por la parte en cuyo favor se ha dictado la prohibición, ello es procedente”*¹⁰⁰.

Finalmente, resulta interesante revisar si constituye una causal de ineficacia la modificación sustancial del objeto del contrato. En *Campos con Campos* la Corte se pronunció sobre el particular a propósito de la solicitud de declaración de nulidad interpuesta en contra de dos contratos, ya que el bien vendido había sido modificado sustancialmente ya que fue objeto de una liquidación de una sociedad conyugal, de tal forma que el bien vendido fue modificado sustancialmente al punto de estimarse como inexistente. La Corte terminó declarando la nulidad por falta de objeto y sostuvo que *“a la fecha de celebración de los respectivos contratos, de 17 de octubre y 26 de noviembre, ambos del año 2013, el bien raíz consistente en el predio de 70,5 hectáreas situado en Freire ya no existía, atendido que fue liquidado y adjudicado a los comuneros de la disolución de la sociedad conyugal a la que se ha hecho referencia. Careciendo dichos contratos de objeto, es que habrá de declararse la nulidad absoluta de ellos en razón de faltar en tales convenciones un requisito de existencia”*¹⁰¹.

¹⁰⁰ Fuentes con Soto (2015)

¹⁰¹ Campos con Campos (2021)

Conclusiones

Del análisis efectuado es posible obtener algunas conclusiones sobre la procedencia de la nulidad contractual dependiendo de la causal de nulidad alegada. En tal sentido, esbozaremos las conclusiones obtenidas en cada una de las secciones analizadas; para finalmente enunciar una reflexión de carácter general.

1. Respecto del dolo, debe considerarse que, a pesar de la dictación de la ley N°19.496, que establece normas de protección de los derechos de los consumidores, en nuestro sistema se permite, con gran laxitud, recurrir al dolo bueno, e incluso se podría afirmar, que mientras las conductas desplegadas no se enmarquen dentro de un ilícito penal, la autonomía de la voluntad sigue primando, no siendo posible alegar la nulidad por haberse alterado la conmutatividad del contrato.

El dolo en su faceta positiva no suele acogerse debido a las dificultades probatorias, sin embargo, la jurisprudencia ha realizado una construcción del dolo omisivo a través de las obligaciones emanadas del contrato y de la buena fe. En ese sentido, acreditar el incumplimiento de la obligación de informar sería suficiente para afectar la eficacia del contrato por dolo omisivo.

En general, las particularidades de los contratantes no son relevantes a efectos de declarar la ineficacia, incluso en las causales que hemos agrupado bajo "subjetivas", sin embargo, es posible afirmar que, cuando uno de los contratantes se encuentra en una posición de dependencia económica y/o de analfabetismo, estas características tendrán una especial relevancia en la determinación del dolo.

2. Respecto de la fuerza, debe considerarse que, en nuestro sistema jurídico, se permite a los contratantes operar con cierta rudeza, de tal forma que, no cualquier presión moral será suficiente para alegar la concurrencia de la fuerza. En ese sentido, la fuerza solo fue acogida por la Corte Suprema cuando se le hizo saber al otro contratante que si no celebraba el contrato iba a sufrir un

perjuicio mayor. En este contexto, resulta importantísimo destacar que, en los casos en que se acogió la fuerza, se estableció de manera anterior o paralela que la conducta desplegada era constitutiva de un ilícito, de tal forma que esta situación permitía presumir que la fuerza había sido grave y determinante. Finalmente, la fuerza en las personas jurídicas no ha sido aceptada por parte de la Corte Suprema y, en consecuencia, no ha sido posible alegar que estas se ven afectadas por fuerza (especialmente presiones económicas) durante sus relaciones contractuales, esta situación nos parece negativa considerando la importancia que tienen las personas jurídicas hoy en día.

3. Respecto de la causa, debe considerarse que, aun cuando muchos autores sostengan que la causa debería dejar de tener relevancia, nos parece que, hoy en día, la causa se erige como un control para determinar si ciertas situaciones se encuentran permitidas por el derecho y, además, permite revisar si los contratos están siendo abusivos para una de las partes o si buscan obtener resultados que la ley prohíbe o no desea (por ejemplo: afectar la *par conditio creditorum*). En ese sentido, la falta de causa se ha entendido como una hipótesis de ilicitud, es decir, cuando el contrato persigue un objetivo prohibido por el derecho. Asimismo, a través de la causa, se ha permitido revisar los contratos celebrados en virtud de un mandato cuando hay un ánimo fraudulento. Sin perjuicio de que, en estos casos, cuando falta el mandato o hay extralimitación, lo que se debe aplicar es la inoponibilidad.
4. En cuanto a la lesión enorme, se debe revisar con mayor profundidad si las hipotecas sobre un inmueble tienen alguna relevancia al momento de determinar el justo precio. Asimismo, es posible advertir que la Corte Suprema ha ampliado el campo de aplicación de la lesión enorme a las cesiones de derechos hereditarios. Ciertamente, nos parece que esta cuestión se ha hecho para evitar una serie de fraudes, pero también parece responder a la aplicación del principio *nomen iuris*. Finalmente, una cuestión poco clara tiene relación con la oportunidad procesal en la que se debe completar el precio para evitar la

nulidad del acto. Sobre ello, estimo que al momento de demandar se debe solicitar que se fije un plazo para completar el precio y, en el caso que la sentencia no establezca un plazo, se estará a las reglas generales y se deberá interponer la excepción de pago al momento de oponerse a la ejecución de la sentencia.

5. Respecto del error, es posible afirmar que, aun cuando se estudio como una causal de nulidad subjetiva, se ha buscado objetivar al error recurriendo a parámetros económicos. En ese sentido, en los casos donde se acogió el error, tuvo especial consideración si el bien iba a ser destinado para ser parte de una cadena de producción. Ahora bien, si bien en nuestro ordenamiento jurídico tiene plena aplicación el principio *nemo auditor* la Corte Suprema ha optado a un criterio más pragmático para determinar que ya no es posible solicitar la nulidad del acto, de tal forma que el cumplimiento del contrato impide alegar el error.
6. Respecto del objeto, aún resulta discutido el problema relativo a si se requiere la inscripción previa del embargo para configurar el objeto ilícito. Con todo, creemos que el problema se ha mirado desde una posición demasiado exegética y la solución correcta es entender que el embargo tiene efecto entre las partes desde que se notifica la resolución que lo concede por estado diario. En ese sentido, la inscripción conservatoria se enmarca como una medida de publicidad respecto de terceros. Por otro lado, la nulidad por objeto ilícito en la propiedad indígena ha tenido una evolución bien importante en la jurisprudencia, el criterio ha evolucionado desde una postura bastante rígida a una bastante protectora de los intereses que establece dicha ley. En este contexto, en los últimos años se ha establecido que cualquier contrato que contravenga los principios de la LDI será nulo, aun cuando se trate de hipótesis no reguladas expresamente en dicha ley.

Por último, y a modo de cierre del análisis efectuado, aun cuando algunos temas pueden ser objeto de discusión, es posible observar que todas las causales de nulidad revisadas encuentran su límite en el abuso. En ese sentido, en casi todos los casos

revisados lo que se pretendió evitar fue que efectos no deseados por el derecho se produjeran.

Bibliografía

Jurisprudencia citada

1. Abbas con Ahad (2018): Corte Suprema, causa rol N°19.126-2017, sentencia de 31 de enero de 2018.
2. Agfa con Serbotrans (2011): Corte Suprema, causa rol N°2.431-2010, sentencia de 25 de julio de 2011.
3. Agüero con Miranda (2014): Corte de Apelaciones de Valdivia, causa rol N°833-2014, sentencia de 15 de diciembre de 2014.
4. Alaluf con Córdova (2012): Corte Suprema, causa rol N°5574-2008, sentencia de 14 abril de 2012.
5. Albornoz con Aranda (2015): Corte Suprema, causa rol N°30.306-2014, sentencia de fecha 27 de julio de 2015.
6. Arce con Martínez (2019): Corte de Apelaciones de Chillán, causa rol N°52-2019, sentencia de 23 de septiembre de 2019.
7. Arrepol con Arrepol (2015): Corte Suprema, causa rol N°27485-2014, sentencia de 10 de agosto de 2015.
8. Asenjo con Rebolledo (2015): Corte Suprema, causa rol N°27.598-2014, sentencia de 20 de julio de 2015.
9. Asesorías Óscar González S.A. con CBR de Concepción (2006): Corte Suprema, causa rol N°1.353-2004, sentencia de 6 de junio de 2006.
10. Ayulef con Jiménez (2023): Corte Suprema, causa rol N°82.477-2021, sentencia de 4 de abril de 2023.
11. Campos con Campos (2021): Corte Suprema, causa rol N°43.589, sentencia de 30 de diciembre de 2021.
12. Banco de Chile con Berrios (2011): Corte Suprema, causa rol N°9.347-2010, sentencia de 10 de enero de 2011.
13. Banco de Chile con Casaccia (2011): Corte Suprema, causa rol N°7.797-2009, sentencia de 17 de marzo de 2011.

14. Berbelagua con Berbelagua (2016): Corte Suprema, causa rol N°17.792-2015, sentencia de 17 de febrero de 2016.
15. Bulnes con H-Network S.A. (2015): Corte Suprema, causa rol N°24.241-2014, sentencia de 2 de abril de 2015.
16. Bulnes con H-Network S.A. (2014): Corte de Apelaciones de Santiago, causa rol N°201-2013, sentencia de 11 de agosto de 2014.
17. Carrasco con Sánchez (2016): Corte Suprema, causa rol N°35.511-2015, sentencia de 8 de junio de 2016.
18. Carson con Vargas (2018): Corte Suprema, causa rol N°3730-2017, sentencia de 12 de julio de 2018.
19. Cayuñanco con Tiznado (2022): Corte Suprema, causa rol N°104.434-2020, sentencia de 24 de mayo de 2022.
20. Cona con Núñez (2001): Corte Suprema, causa rol N°4.722-2000, sentencia de 8 de noviembre de 2001.
21. Consorcio Transportes Trancura Limitada con Tocale (2010): Corte Suprema, causa rol N°1908-20089, sentencia de 19 de enero de 2010.
22. Chavarría con Chavarría (2016): Corte Suprema, causa rol N°7996-2015, sentencia de 31 de marzo de 2016.
23. Díaz con Inmobiliaria San Nicolás Limitada (2008): Corte Suprema, causa rol N°751-2007, sentencia de 23 de junio de 2008.
24. Fuentes con Soto (2015): Corte Suprema, causa rol N°3.712-2015, sentencia de 31 de agosto de 2015.
25. García con Banco de Chile (2023): Corte Suprema, causa rol N°82.483-2021, sentencia de 18 de abril de 2023.
26. García con Banco de Chile (2020): 22° Juzgado Civil de Santiago, causa rol N°24.666-2016, sentencia de 8 de septiembre de 2020.
27. González con Díaz (2011): Corte Suprema, causa rol N°6314-2009, sentencia de 31 de enero de 2011.

28. González con González (2022): Corte Suprema, causa rol N°138.668-2020, sentencia de 31 de marzo de 2022.
29. Hidalgo con Banco Santander (2010): Corte Suprema, causa rol N°3.612-2010, sentencia de 8 de julio de 2010.
30. Huilipán con Vásquez (2023): Corte Suprema, causa rol N°132.144-2020, sentencia de 17 de agosto de 2023.
31. Inversiones Contru Limitada con Schifferli (2022): Corte Suprema, causa rol N°92.429-2021, sentencia de 9 de diciembre de 2022.
32. Izquierdo (2013): Corte Suprema, causa rol N°7449-2012, sentencia de 10 de abril de 2013.
33. Meirovich con Inmobiliaria e Inversiones Yusel (2017): Corte Suprema, causa rol N°47.575-2016, sentencia de 10 de abril de 2017.
34. Millanguir con Villanueva (2023): Corte Suprema, causa rol N°60.646-2021, sentencia de 5 de abril de 2023.
35. Morales (2023a): Corte Suprema, causa rol N°46.901-2022, sentencia de 24 de enero de 2023.
36. Morales (2023b): Corte Suprema, causa rol N°46.901-2022, sentencia de reemplazo de 24 de enero de 2023.
37. Navarrete con Aravena (2010): Corte Suprema, causa rol N°2.965-2010, sentencia de 21 de julio de 2010.
38. Obreque con Calderón (2014): Corte Suprema, causa rol N°17.230-2013, sentencia de 10 de noviembre de 2014.
39. Opazo con Empresa Nacional de Electricidad S.A. (2014): Corte Suprema, causa rol N°1073-2014, sentencia de 2 de diciembre de 2014.
40. Paredes con Merino (2014): Corte Suprema, causa rol N°669-2013, sentencia de 30 de enero de 2014.
41. Ricci con Leighton (2011): Corte Suprema, causa rol N°8.018-2010, sentencia de 22 de septiembre de 2011.

42. Rogel con CBR de Castro (2023): Corte Suprema, causa rol 57.443-2022, sentencia de 4 de enero de 2023.
43. Rosales (2020): Corte Suprema, causa rol N°104.322-2020, sentencia de 2 de diciembre de 2020.
44. Samman con Riveros (2007): Corte Suprema, causa rol N°3.371-2006, sentencia de 26 de septiembre de 2007.
45. San Martín con Ortiz (2010): Corte Suprema, causa rol N°1.644, sentencia de 30 de septiembre de 2010.
46. Sepúlveda con Chacón (2019): Corte Suprema, causa rol N°14.817-2018, sentencia de 25 de septiembre de 2019.
47. Strautch con Rosas (2010): Corte de Apelaciones de Puerto Montt, causa rol N°181-2010, sentencia de 20 de diciembre de 2010.
48. Sociedad Comercial Coronel Limitada con Mc. Auliffe Corredores de Bolsa S.A. (2016): Corte Suprema, causa rol N°4369-2015, sentencia de 18 de enero de 2016.
49. Sociedad Comercial Coronel Limitada con Serrano (2016): Corte Suprema, causa rol N°4380-2015, sentencia de 18 de enero de 2016.
50. Sociedad Educativa Bet-Yadjjua Ltda. con Caja de Compensación y Asignación Familiar 18 de Septiembre S.A. (2007): Corte Suprema, rol N°5.828-2005, sentencia de 26 de diciembre de 2007.
51. Toledo con Toledo (2010): Corte Suprema, causa rol N°7.372-2018, sentencia de 27 de abril de 2010.
52. Valdebenito con Fuentes (2016) Corte Suprema, causa rol N°10.092-2015, sentencia de 4 de abril de 2016.
53. VFS Chile S.A. con Escobar (2022): Corte Suprema, causa rol N°144.315-2020, sentencia de 23 de junio de 2022.
54. Zamorano con Inversiones Co-Mass Limitada (2015): Corte Suprema, causa rol N°21.900-2014, sentencia de 20 de abril de 2015.

Bibliografía citada

1. ALCALDE RODRÍGUEZ, Enrique. (2023) “Desacuerdos entre voluntad real y declarada. Vicios del consentimiento, simulación, fraude a la ley y causa de los contratos”. Santiago: Editorial Jurídica.
2. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo (2010). “La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno” Tomo I. Santiago: Editorial Jurídica.
3. BARROS BOURIE, Enrique (2016). “La doctrina de la fuerza en el marco de la revisión contemporánea de la doctrina voluntarista del contrato”. en Manuel Barría (coord.). *Estudios de derecho civil XI*. Santiago: Thomson Reuters
4. _____ (2017). “Fuerza económica y abuso de posición de debilidad de la contraparte en el desarrollo jurisprudencial y doctrinario del derecho de contratos”, en Hernán Corral y Pablo Manterola (eds.). *Estudios de derecho civil XII*. Santiago. Thomson Reuters.
5. CÁRDENAS VILLARREAL, Hugo (2021). “Tensiones entre la propiedad civil y la propiedad indígena: consideraciones de derecho privado a propósito de la demanda territorial mapuche” *Revista Ius et Praxis*, vol. 27, N°3. pp. 158-178.
6. CORRAL TALCIANI, Hernán. (2014) “La incipiente jurisprudencia chilena sobre daños en familia” *Revista de Derecho de Familia*, N°4. pp. 51-60.
7. CHINCHILLA IMBETT, Alberto. (2011) “El deber de información contractual y sus límites” *Revista de Derecho Privado*, Núm. 21. pp. 327-350. Colombia.
8. DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo. (2011) “La distribución del riesgo y la buena fe. A propósito del error, el dolo y los deberes precontractuales de información” *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*. vol. 37. N°2. pp. 115-135.
9. DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón. (2012). “Teoría General del Negocio Jurídico” Santiago: Editorial Jurídica.

10. HERNÁNDEZ PAULSEN, Gabriel. (2016) “Las consecuencias de la infracción de deberes matrimoniales no dan lugar a indemnización” Revista Chilena de Derecho Privado, N°27. pp. 95-139.
11. MOMBERG URIBE, Rodrigo y PIZZARRO WILSON, Carlos (2021). “Fisonomía y efectos de los contratos conexos o grupos de contratos” Revista Ius et Praxis, vol. 27, N°2. pp. 156-174.
12. RIVAS VARGAS, Carola. (2017) “Indemnización de daños por infracción de deberes conyugales” Revista Derecho Concepción, vol. 85, N°242. pp. 221-251.
13. STICHKIN BRANOVER, David. (2009) “El mandato civil” Santiago: Editorial Jurídica.
14. VIAL DEL RÍO, Víctor. (2004) “Teoría general del acto jurídico” Santiago: Editorial Jurídica.