

Derecho Civil VII. Contratos Parte Especial

Definiciones y conceptos importantes¹

- 1) **Contrato de promesa**: Es aquel en que dos o más personas se comprometen a celebrar un contrato futuro, cumpliéndose los requisitos legales (Art. 1554 CC).
- 2) **Compraventa**: Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero (Art. 1793 y ss. CC).
- 3) **Arras como garantía**: Es la suma de cosas muebles que una persona da a otra en prenda de que va a celebrar el contrato de compraventa (Art. 1803 CC).
- 4) **Arras como señal de convención o parte del precio**: Es la suma de dinero que una persona da a otra en señal de celebración definitiva del contrato, ya sea como señal expresa de convención o como parte del precio, sin perjuicio de la exigencia de escritura pública, en su caso.
- 5) **Obligación de garantía del vendedor**: Es aquella que comprende el saneamiento de la evicción y la obligación de responder de los vicios ocultos de la cosa vendida (Art. 1837 y ss. CC).
- 6) **Evicción**: Es la privación que experimenta el comprador de todo o parte de la cosa comprada, en virtud de sentencia judicial, por causa anterior a la venta (Art. 1838 CC).
- 7) **Vicio redhibitorio**: Es un defecto inherente en la cosa, que existía al tiempo de la venta, oculto para el comprador y que impide total o parcialmente el uso natural de ella (Art. 1857 y ss. CC).
- 8) **Pacto comisorio en la compraventa**: Es la condición resolutoria de no cumplirse lo pactado, expresamente estipulada (Art. 1877 CC).
- 9) **Pacto de retroventa**: Es aquel en que el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que haya costado la compra (Art. 1881 CC).
- 10) **Pacto de retracto**: Es aquel en que las partes estipulan que se resolverá la venta si, en un plazo determinado, se presenta un nuevo comprador que ofrezca al vendedor condiciones más ventajosas que el comprador primitivo (Art. 1886 CC).

¹ Por: Pablo Pavez Toledo.

- 11) Lesión enorme: Es el perjuicio pecuniario que una de las partes sufre, como consecuencia de la falta de equivalencia de las prestaciones recíprocas de un contrato conmutativo (Art. 1888 y ss. CC).
- 12) Arrendamiento: Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (Art. 1915 y ss. CC).
- 13) Mandato: Es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera (Art. 2116 y ss. CC).
- 14) Ratificación: Acto jurídico unilateral en virtud del cual una persona acepta como suyas las declaraciones de voluntad hechas en su nombre por otra persona que carecía de poder suficiente.
- 15) Cauciones reales: Son aquellas que se caracterizan por afectar determinados bienes al cumplimiento de una obligación. Ejemplo: prenda e hipoteca.
- 16) Hipoteca: Es un derecho real que grava un inmueble, que no deja de permanecer en poder del constituyente, para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, otorgando al acreedor el derecho de perseguir la finca en manos de quienquiera que la posea y de pagarse preferentemente con el producto de su realización (Art. 2407 y ss. CC).
- 17) Cláusula de garantía general hipotecaria: Es una cláusula que consiste en establecer que todas las obligaciones, presentes o futuras, directas o indirectas que tenga o llegue a tener el deudor con el mismo acreedor quedarán garantizadas con hipoteca (Art. 2413 CC).
- 18) Derecho de venta del acreedor hipotecario: Es el derecho que tiene el acreedor hipotecario de hacer vender la finca hipotecada en pública subasta para pagarse con el producto de su realización (Art. 2424 en relación al Art. 2397 CC).
- 19) Pacto comisorio en la hipoteca: Es la estipulación que autoriza al acreedor prendario para apropiarse o realizar la finca en forma diversa a la prevista por la ley. Está prohibido. Es aplicable *mutatis mutandi* a la prenda (Art. 2397 inc. final CC).
- 20) Tercer poseedor de la finca hipotecada: Son todos aquellos que son dueños o poseedores de la finca hipotecada sin que se hayan obligado personalmente al cumplimiento de la obligación. Somarriva lo define como toda persona que detenta a un título no precario la

finca gravada con hipoteca, sin que se haya obligado personalmente al pago de la obligación garantizada.

- 21) Acción de desposeimiento:** Es la acción hipotecaria dirigida contra el tercer poseedor y que emana del derecho real de hipoteca.
- 22) Posposición de la hipoteca:** Es un acto por el cual el acreedor hipotecario consiente en que una hipoteca constituida con posterioridad prefiera a la suya.
- 23) Purga de la hipoteca:** Es la extinción de la hipoteca cuando el inmueble es sacado a remate en pública subasta ordenada por el juez, siempre que se cite a los acreedores hipotecarios y que el remate se verifique una vez que haya transcurrido el término de emplazamiento (Art. 2428 inc. 2° CC).
- 24) Prenda:** Contrato en que se entrega una cosa mueble a un acreedor para la seguridad de su crédito, dándosele la facultad de venderla y de pagarse preferentemente con el producto de la venta si el deudor no cumple sus obligaciones (Art. 2384 y ss. CC).
- 25) Prenda sin desplazamiento:** Es un contrato que tiene por objeto constituir una garantía sobre una o varias cosas corporales o incorporales muebles para garantizar obligaciones propias o de terceros, conservando el constituyente la tenencia y el uso del bien constituido en prenda (Art. 1° del Art. 14 Ley 20.190).
- 26) Cauciones personales:** Son aquellas que aseguran el cumplimiento de una obligación mediante la incorporación de un nuevo patrimonio que responderá de ella. Ejemplo: fianza y solidaridad pasiva.
- 27) Fianza:** Es un contrato accesorio, en virtud del cual una o más personas responden de una obligación ajena, comprometiéndose para con el acreedor a cumplirla en todo o en parte, si el deudor principal no la cumple. El Art. 2335 CC señala que es una “obligación accesoria”, pero la doctrina entiende que es siempre un contrato.
- 28) Beneficio de excusión:** Es aquel que tiene el fiador en virtud del cual puede exigir que se persiga primero la deuda en los bienes del deudor principal, y en las hipotecas o prendas constituidas por éste para garantizar el pago de la obligación principal (Art. 2357 CC).
- 29) Beneficio de división:** Es aquel que tienen los fiadores de una misma deuda en virtud del cual de pleno derecho se entiende que la deuda se dividirá entre ellos por partes iguales, pudiendo el acreedor exigir a cada uno de ellos sólo su parte o cuota (Art. 2367 CC).

- 30) Acción de reembolso:** Es la acción propia del fiador emanada del contrato de fianza en virtud de la cual puede exigir que el deudor principal le restituya lo pagado más intereses y gastos (Art. 2370 CC).
- 31) Cesión de crédito:** Es la convención por la cual el acreedor transfiere su crédito a otra persona, llamada cesionario, que pasa a ocupar la situación jurídica del cedente en el derecho cedido (Art. 1901 CC).
- 32) Créditos nominativos:** Son aquellos en que se indica con toda precisión la persona del acreedor y no son pagaderos sino a la persona precisamente designada.
- 33) Créditos a la orden:** Son aquellos en que al nombre de la persona del titular se antepone la expresión “a la orden” u otra equivalente, y son pagaderos a la persona designada o a quien ésta ordene o designe. Su cesión se verifica mediante el endoso (Art. 164 CCom).
- 34) Créditos al portador:** Son aquellos en que no se designa a la persona del acreedor, o llevan la expresión “al portador”. Se ceden por la mera entrega manual (Art. 164 CCom).
- 35) Cesión de derechos litigiosos:** Es la convención por la cual el demandante transfiere a cualquier título sus derechos litigiosos a un tercero (Art. 1911 y ss. CC).
- 36) Derechos litigiosos:** Son aquellos derechos que son objeto de una controversia judicial, cuya existencia es discutida en juicio. Se entiende litigioso un derecho desde que se notifica judicialmente la demanda (Art. 1911 inc. 2° CC).
- 37) Cesión de derechos hereditarios:** Es la convención celebrada después del fallecimiento del causante, mediante la cual el heredero transfiere a cualquier título a otro heredero o a un extraño su derecho a la herencia o una cuota de él (Art. 1909 y ss. CC).
- 38) Transacción:** Es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, o precaven un litigio eventual, efectuándose concesiones recíprocas (Art. 2446 y ss. CC).
- 39) Comodato:** Es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso (Art. 2174 y ss. CC).
- 40) Mutuo:** Es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad (Art. 2196 y ss. CC).
- 41) Depósito:** Es un contrato en que se confía una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla y de restituirla en especie (Art. 2211 y ss. CC).

- 42)** Depósito voluntario: Es un contrato en que una de las partes entrega a la otra una cosa corporal y mueble para que la guarde y la restituya en especie a voluntad del depositante (Art. 2215 CC).
- 43)** Depósito necesario: Es aquel en que la elección del depositario no depende de la libre voluntad del depositante, sino que está impuesta por las circunstancias (Art. 2236 CC).
- 44)** Secuestro: Es el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituirla al que obtenga una decisión a su favor (Art. 2249 CC).