

Santiago, veintiséis de septiembre de dos mil once.

VISTO:

En estos autos Rol N° 3124-2004, seguidos en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, ante el Primer Juzgado Civil de Valdivia, don Alexandro Sepúlveda Ojeda, en representación de don Rodrigo Toro Mancilla, dedujo demanda en contra del Banco Santander Chile, representado por don Oscar Von Chrismar Carvajal.

Basó su libelo en que, mediante escritura pública de 12 de abril de 2001, el demandado vendió, cedió y transfirió al demandante el inmueble denominado Lote Uno, que forma parte del resto de un predio del fundo Mariquina, ubicado en el lugar llamado Filopulli, en la comuna de Los Lagos, hoy Futrono, en la Provincia de Valdivia, con una superficie de 543,96 hectáreas y los deslindes que indica, pactándose el precio de \$77.000.000 equivalentes a 4.869,8640 Unidades de Fomento, pagadero en la forma descrita en el contrato. Añadió que el dominio fue inscrito a nombre del actor a fojas 161, número 269, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos-Futrono, correspondiente al año 2001.

Agregó, también, que en la referida escritura pública se expresa que el demandado adquirió la propiedad por adjudicación en remate en

autos Rol N° 3594-96 del Vigésimo Sexto Juzgado Civil de Santiago.

Sostuvo el demandante que, a mediados del año 2001, tuvo noticias de terceras personas que, invocando diversos títulos y documentos, alegaban tener derechos de dominio sobre el predio, a lo que siguieron vías de hecho, dado que esas personas ocuparon materialmente diversos sectores del bien raíz, hostigamiento a trabajadores del demandante, bloqueos de caminos al interior del inmueble y amenazas de agresión en contra del actor, quien, a consecuencia de todo ello, interpuso diversas acciones civiles, penales y cautelares.

Sin embargo ? siguió narrando -, su parte también fue notificado de una serie de acciones judiciales en su contra, tanto civiles como penales, interpuestas por esos terceros, con la finalidad de obtener la restitución de los terrenos, invocando tener derechos constituidos con mucha antelación a la compraventa celebrada con el demandado.

Según explicó el actor, de esa forma determinó que, al momento de ser enajenado el predio a su parte, éste no pertenecía al demandado, al menos no en la individualización indicada en la escritura correspondiente, sino que antes había sido objeto de sucesivos loteo por parte de los legítimos y anteriores dueños, dando lugar a una serie de nuevos predios resultantes; razón por la que esas vías de hecho de los terceros, se vieron legitimadas con posterioridad y hoy ocupan, usan y gozan de los terrenos como verdaderos dueños en gran parte de la superficie total, con los evidentes perjuicios para su parte, a lo que se suma que, atendido que el banco, junto con vender, también lo proveyó del financiamiento, se ha visto privado del inmueble, pero tiene que servir la deuda contraída con el banco. Hizo presente, además, que la contraria había otorgado otros préstamos a su parte, los que no pudo cumplir, a consecuencia de la privación del predio, dado que a éste estaban destinadas las inversiones. En suma, afirmó que el demandado procedió con negligencia al momento de transferir un predio ajeno, causando a su parte perjuicios directos e indirectos, los que puntualiza en los rubros de daño emergente, lucro cesante y daño moral, por la suma total de \$1.233.912.000.

Terminó solicitando que se declare que el demandado debe pagar a

su parte la cifra indicada, a título de indemnización de perjuicios, más los reajustes que indica, intereses y las costas.

A fojas 130, al subsanar los defectos del libelo pretensor representados por la contraria, entre otros antecedentes, el actor expuso que, según los títulos, el Fundo Filopulli tiene por límite sur el camino público Futrono Llifén, pero se observa que el Fundo Golfo Sur tiene por deslinde n

orte el borde sur de la Cordillera, esto es, al norte del camino público en mención, de lo que resulta una superposición de terrenos de treinta a cuarenta hectáreas y existen dos partes que dicen ser sus dueños, con títulos igualmente válidos.

El demandado, contestando, solicitó el rechazo de la demanda dirigida en su contra y, al efecto, alegó que dicho libelo carece de causa de pedir con respecto a la acción indemnizatoria, circunstancia por la que no es posible conocer cuál es el incumplimiento que se le imputa a ese banco demandado.

En subsidio, argumentó que la acción ejercida es legalmente improcedente, toda vez que en un caso como el de autos, el demandante no está habilitado para demandar, derechamente, la indemnización compensatoria, sin antes haber intentado la ejecución coactiva, y sucede que en la especie el actor no dedujo la acción de cumplimiento de contrato.

En subsidio de lo anterior, adujo que no existen obligaciones incumplidas por su parte. Sobre el particular, hace presente que, según la contraria, la de autos sería una venta de cosa ajena, a la que se suma la turbación de la posesión por terceros; sin embargo ? añadió -, la misma demanda aclara que el conflicto se habría originado en una cuestión diversa: la imprecisión de los deslindes en el límite sur del predio adquirido.

En todo caso, el demandado negó la venta de cosa ajena, para lo que indicó que los deslindes señalados en el título del actor son los mismos del título de dominio que tuvo esa demandada y su antecesor en el derecho, en el año 1994. Afirmó, también, que la tradición fue hecha en esos términos, por lo que el dominio pleno del vendedor fue

transferido al demandante; al igual que la entrega material, que fue realizada a cabalidad.

Alegó, asimismo, que la imprecisión en uno de los deslindes del predio, no puede ser fundamento o causa de pedir de una acción de indemnización de perjuicios.

Como otra alegación subsidiaria, expuso que las turbaciones en la posesión de la cosa vendida tampoco pueden ser objeto de la acción indemnizatoria de autos, porque la privación, por sentencia judicial, de todo o parte del predio vendido es la única que autoriza el saneamiento, no así las perturbaciones de hecho que impidan al comprador el goce o posesión pacífica de la cosa, toda vez que la obligación de amparo nace en el momento en que el vendedor es notificado de evicción y la obligación de indemnizar sólo surge con la sentencia desfavorable al comprador; sin embargo, en el presente caso su parte no fue citada de evicción por la contraria.

Todavía en subsidio de todas esas defensas, la demandada solicitó el rechazo de las indemnizaciones solicitadas, aduciendo que, aún de seguir la hipótesis del demandante, éste sólo fue privado de una parte del predio y, por lo demás, resulta aplicable la figura de la servidumbre legal.

Por último, enfatizó que, en materia contractual, no es procedente la indemnización por daño moral.

A fojas 206, la sociedad Agroindustrial Granja del Sur S.A. solicitó ser tenida como tercero coadyuvante del actor; petición a la que el tribunal hizo lugar.

Por sentencia de quince de mayo de dos mil nueve, escrita a fojas 814, dictada por la señora Juez titular del tribunal mencionado en el primer párrafo, se acogió la demanda, condenándose al demandado a pagar a su contra parte una indemnización ascendente a la suma de \$413.553.575.

Recurrido ese fallo, por medio de sendos arbitrios de casación en la forma con apelación y de apelación, de demandada y demandante junto al tercero coadyuvante, respectivamente, la Corte de Apelaciones de Valdivia, en sentencia de diez de noviembre de dos mil nueve, que

se lee a fojas 1020, rechazó el primero de dichos remedios procesales, sin embargo, por la vía de la apelación, lo revocó y, en su lugar, desechó la demanda.

En contra de esta sentencia, la parte demandante y el tercero coadyuvante han deducido, conjuntamente, recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, para basar su recurso, el actor sostiene que el fallo cuya invalidación se persigue ha vulnerado lo dispuesto en el artículo 346, numeral tercero, del Código de Procedimiento Civil y artículos 1548, 1793, 1824, 1831, 1832, 1833, 1837, 1843, 1857, 1858 y 1867 del Código Civil.

SEGUNDO: Que explayándose sobre el aserto anterior, la recurrente sostiene que en la sentencia impugnada se ha interpretado erróneamente el primero de los preceptos citados en el apartado precedente, al acoger una objeción documental de la contraria, fundada en que los documentos privados acompañados a fojas 217, emanados de terceros, debieron ser acompañados con citación?; en circunstancias que la referida norma no efectúa la distinción que han hecho los sentenciadores.

A continuación, sostiene el recurrente que los sentenciadores de segundo grado parten del supuesto equivocado, al entender que el banco demandado realizó la entrega de la cosa vendida al demandante, lo que no es efectivo, sino que, más aún, es un hecho sustancial no discutido en autos, que el actor no pudo tomar posesión del bien raíz, es decir, no pudo cumplir con sus proyectos agrícolas, avícola y forestal, debido a que terceros alegaron derechos sobre el inmueble materia de la venta, para luego actuar en su contra, turbando su posesión, no pudiendo llevar a cabo el referido proyecto.

Subraya que, de hecho, lo afirmado por ese demandante es que, por el incumplimiento contractual del demandado, su parte no pudo concretar su proyecto en la imposibilidad de ocupar el inmueble ante la

presencia de terceras personas que alegaban derechos de dominio sobre éste.

Hace presente, además, que la obligación de dar del demandado no se limita a una transferencia jurídica del predio, sino que también comprende las facultades de uso y goce del mismo, entendiendo la obligación de entrega como sinónimo de tradición, como modo de adquirir el dominio, lo que no aconteció, puesto que ello se le impidió por terceros, hecho que no era desconocido del vendedor y que se tradujo en una entrega imperfecta que significó que el demandante no pudo llegar a ser dueño de la cosa.

Seguidamente, se expresa en el recurso que la circunstancia que la venta de autosfuera hecha como especie o cuerpo cierto, no es obstáculo para perseguir la responsabilidad del vendedor derivada de una defectuosa delimitación del inmueble individualizado, pues el bien pasa a ser una cosa distinta de aquélla que de buena fe se creía estar comprando. Agrega que, en la especie, se señalaron los linderos del predio, por lo que el vendedor estaba en la obligación de "entregar todo lo comprendido en ellos" y, es un hecho de la causa que no lo hizo.

Sobre el saneamiento de la evicción, argumenta que es sólo una de las varias obligaciones del vendedor, pues dentro de la obligación de saneamiento too está la de responder de los vicios ocultos de la cosa vendida y, aún prescrita la acción correspondiente, el comprador tendrá derecho a la indemnización de los perjuicios conforme a las reglas generales; motivo por el cual "a juicio de los recurrentes" es erróneo circunscribir la controversia a la acción de evicción.

TERCERO: Que, para una mejor inteligencia del recurso, es conveniente dejar expresado que los sentenciadores fijaron como hechos asentados en la causa:

a) que por escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca de 12 de abril de 2001, el banco demandado transfirió al demandante el inmueble Lote Uno que es parte del resto de un predio del Fundo Mariquina, ubicado en el lugar Filopulli, comuna de Los Lagos, de una superficie de 443,96 (sic) hectáreas, con los deslindes que indica,

siendo el precio la suma de \$77.000.000, pagándose al contado \$19.377.883, en dinero efectivo y el saldo de \$57.622.117 se dio por pagado por el banco, con cargo al préstamo que se le otorga a la parte compradora;

b) que en la referida escritura se dejó constanci

a de que el banco demandado adquirió el referido inmueble por adjudicación en remate en los autos Rol N° 3594-96, del Vigésimo Sexto Juzgado Civil de Santiago, seguido contra doña Ximena Barrientos Bernier;

c) que en la misma escritura consta que el banco demandado vendió el predio ?ad corpus, en el estado en que se encuentra lo vendido y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo y juicio pendiente?;

d) que el predio fue materialmente entregado al comprador a su inicial entera satisfacción, libre de ocupantes, como el mismo comprador reconoció al aclarar su demanda;

e) que el inmueble se inscribió a nombre del actor a fojas 161, número 269, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año 2001;

f) que la intención del comprador al adquirir el inmueble, era destinarlo a la explotación de los giros forestal, agrícola y ganadero y, de hecho incurrió en una serie de expensas para habilitar a tal finalidad, actividades empresariales también financiadas con créditos solicitados al banco demandado;

g) que, a mediados del año 2001, el comprador comenzó a observar cómo las noticias de terceros que alegaban derechos sobre el predio, se transformaban en actos, ocupándose distintos sectores del inmueble y derivando en acciones judiciales, situaciones que el actor liga al incumplimiento de sus obligaciones contractuales con el banco, lo que llevó a su vez al inicio de los correspondientes juicios ejecutivos.

CUARTO: Que con el sustrato fáctico descrito en el motivo anterior, la Corte de Apelaciones de Valdivia advierte que la sentencia de primer

grado reprocha a la demandada que el actor se haya visto ?en la imposibilidad de ocupar el inmueble ante la presencia de terceros que alegaban (y alegan) derechos dominicales sobre él? y, especifica que, como se pactó que el predio se entregaba libre de todo gravamen, obligación que correspondía al vendedor demandado cumplir, como también, por los problemas de deslindes y terceros ocupantes, el a quo concluyó que el demandado no cumplió con su obligación, al no conferir la tenencia material de la cosa.

Sin embargo, para el tribunal de alzada, esos razonamientos no son jurídicamente correctos ni resultan consistentes con los hechos de la causa, toda vez que, desde una perspectiva estrictamente jurídica, la hipótesis sub lite no puede configurar per se un incumplimiento contractual que pueda dar origen a una indemnización de perjuicios. Tal aseveración de los jueces de segunda instancia se basa en su sentencia en que: a) la doctrina y la jurisprudencia han determinado que el vendedor no incumple con su obligación aunque haga entrega la física y jurídica de la cosa, pero sin hacer dueño al comprador, dado que no era dueño del bien de que se trataba; lo que se funda en la plena validez de la venta de cosa ajena y la existencia de la obligación de garantía comprensiva del saneamiento de la evicción; b) la obligación del vendedor no es hacer dueño al comprador, sino proporcionarle la posesión pacífica y útil; c) si jurídicamente no constituye incumplimiento contractual el hecho de que todo el objeto del contrato resulte ser de dominio ajeno, menos puede serlo la circunstancia que una sección menor del mismo sea objeto de disputa dominical y d) la situación de autos, en que el comprador ha sufrido turbaciones y quizás una evicción parcial del predio, está expresamente prevista como materia de citación de evicción. Por tanto ? concluyen -, el fallo de primer grado distorsiona el sistema de obligaciones y remedios jurídicos dispuesto para casos como el de la especie, en que es claro que el legislador sujeta la indemnización de los perjuicios, también en caso de evicción parcial, al hecho de no haberse cumplido con la natural obligación de saneamiento que incumbe a todo vendedor, para lo que es necesario que se lo

cite legalmente.

Desde otro punto de vista, los jueces de segunda instancia sostienen que la sentencia en alzada desconoce la fuerza vinculante del contrato de marras, dado que el comprador declaró haber recibido materialmente, a su entera conformidad, la propiedad raíz materia del contrato y, se pasa por alto el que la venta se hiciera ad corpus, en el estado en que se encuentra lo vendido, lo mismo que no se tuvo en cuenta las reglas sobre apreciación de la prueba, al determinar la existencia de los daños sobre la base de una documentación no acompañada legalmente al proceso, objetada por la contraria o no ratificada por sus respectivos autores, terceros ajenos al litigio.

Advierten, también, que se omitió considerar un hecho reconocido por el propio actor, en cuanto que el banco demandado le había entregado antes de la venta un informe jurídico en el que se concluye que no puede descartarse la posibilidad de superposición de títulos y deslindes en la parte sur del predio en cuestión, como asimismo, el a quo ignora la contradicción esencial entre el incumplimiento denunciado y buena parte de los daños que ordena reparar, pues no resulta explicado cómo, si el banco incumplió su obligación de entregar, pudo el adquirente realizar en el predio las inversiones físicas cuyo valor ordena compensar.

En suma, la Corte de Apelaciones de Valdivia determina que, aun cuando se reconoce la situación desmedrada en lo patrimonial y quizá en lo personal y familiar por el actor a propósito de la adquisición de predio de autos, lo cierto es que esa situación no resulta jurídicamente imputable a un incumplimiento contractual del vendedor.

QUINTO: Que en orden al primer capítulo de casación, se ha resuelto doctrinaria y jurisprudencialmente de modo uniforme que los documentos emanados de terceros extraños al juicio, deben ser acompañados con citación, pero además, citando a quienes los hayan expedido en calidad de testigos, ya que no es posible apereibir a la parte con el reconocimiento tácito de tales instrumentos, pues al ignorar todo antecedente de su origen y procedencia, no podría objetarse su falsedad o falta de integridad.

En consecuencia, la aludida especie de documentos privados carece de toda eficacia probatoria si no son ratificados por el otorgante en juicio.

En la especie, es un hecho de la causa que todos los instrumentos privados agregados por la actora a fojas 217 ?emanan de terceros y por lo mismo correspondía acompañarlos con citación de la contraria?, como lo afirma el motivo 5° de la decisión recurrida. Este aserto se aviene con la interpretación precedentemente proporcionada y es suficiente para desestimar de plano la objeción de legalidad planteada en este apartado del recurso, por no estar debatido que aquéllos no fueron acompañados con citación de los terceros que presuntamente concurrieron a su otorgamiento, lo que los priva de todo valor en juicio.

A mayor abundamiento, tanto los documentos en referencia como los de la misma naturaleza acompañados por la demandante a fojas 621, fueron objetados por la demandada por el mismo fundamento aducido en el párrafo anterior y la objeción rechazada, de modo tal que la argumentación que antecede es también extensible al caso de estos últimos.

Estos razonamientos conducirán, por consiguiente, a la conclusión que el sentenciador no incurrió en vulneración del artículo 346.3° del Código de Procedimiento Civil, el que debe entenderse correctamente interpretado y aplicado.

SEXTO: Que se propone también la comisión de un error de derecho en la aplicación e interpretación de los artículos 1.548, 1.793 y 1.824 del Código Civil.

Argumenta el recurso que el Banco demandado incumplió su obligación de efectuar la entrega o tradición como correspondía, porque no confirió la tenencia material de la cosa, por la imposibilidad de ocupar el inmueble vendido ante la presencia de terceros que alegaban derechos dominicales sobre él, lo que obstó a que pudiera hacerse dueño

de la cosa, por el modo de adquirir denominado tradición.

La propiedad o impropiedad de este desarrollo obliga a examinar el

real alcance de los preceptos citados como transgredidos.

Comenzaremos por desentrañar el contenido de las obligaciones del vendedor en la compraventa, definida en el acápite inicial del artículo 1.793 como "un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero".

Estas obligaciones del vendedor nos explica el inciso 1° del artículo 1.824 del Código Civil "se reducen en general a dos: la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida". La tradición continúa el artículo "se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II".

El Código habla de "entrega o tradición" y ciertamente la entrega que sigue a la compraventa es una verdadera tradición porque va precedida de un título traslativo de dominio, como lo es la compraventa, la que supone la intención de transferir el dominio. Y en ello reside justamente la importancia de la tradición, porque a diferencia de lo que ocurre en el derecho francés en el nuestro, que sigue en esta parte las aguas del Derecho Romano, la compraventa no transfiere el dominio sino que de ella nacen sólo derechos personales, adquiriendo el comprador el dominio únicamente una vez que se haya efectuado la tradición.

**SÉPTIMO:** Que respecto de cómo debe hacerse la tradición de la cosa vendida, tratándose de inmuebles, la entrega jurídica se materializa en la inscripción del título en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Pero surge la pregunta: ¿bastará con la entrega legal o tradición de la cosa o será necesario, además, poner materialmente la cosa en poder del comprador, para que éste pueda entrar en posesión tranquila y pacífica de la misma? La respuesta no parece dudosa: para que la entrega satisfaga adecuadamente la obligación puesta de cargo del vendedor en el artículo 1.824, debe ser real, en términos de ser puesta a disposición material del comprador. Así por lo demás lo da a entender el acápite final del artículo 1.866, que computa el tiempo de la acción redhibitoria a contar de la "entrega real". Y se desprende igualmente del sentido natural y obvio de la palabra entrega, que denota que sólo se cumple

con ella cuando la cosa se pone a disposición de una persona, en lo que interesa, del comprador.

Por si estos argumentos no fueran suficientes, para que el vendedor responda de la evicción, es necesario que medie una perturbación en su posesión tranquila, cuando se está poseyendo la cosa, y sólo se posee cuando la cosa ha sido entregada material y efectivamente.

En este extremo, en consecuencia, cabe tener por establecido que la entidad demandada satisfizo los deberes de efectuar la entrega tanto jurídica como material del predio vendido a la compradora, de lo que quedó debida constancia en el fundamento séptimo, literales E) y D), respectivamente, de la sentencia recurrida.

OCTAVO: Que a criterio de la recurrente, la entrega jurídica de la cosa vendida fue imperfecta, calificación que implica un incumplimiento del vendedor, en los términos del artículo 1.556 de la recopilación sustantiva, privando consecuentemente a la tradición de su virtualidad para transferir el dominio, al carecer el banco demandado de la facultad de disposición, con lo cual privó adicionalmente al adquirente del uso y goce de la cosa vendida.

La premisa propuesta engarza con el contenido de la obligación del vendedor y específicamente apunta a la interrogante de si el vendedor, mediante la entrega, es obligado o no a hacer dueño de la cosa al comprador.

La respuesta doctrinaria es categórica: el vendedor está obligado a dar al comprador la posesión tranquila y pacífica de la cosa vendida, tanto legal como material, pero no a transferir el dominio. Esta inferencia emana de la correlación entre el artículo 1.824 y los artículos 1.815 y 724, todos del Código Civil.

El artículo 1.815 dispone que pueden venderse las cosas ajenas. Si estuviera obligado a proporcionar el dominio de la cosa al comprador, podría vender únicamente aquéllas sobre las cuales tuviera un derecho de propiedad, ya que no puede transferir el dominio el que no lo tiene. De modo que mientras el comprador goce de la cosa pacíficamente, sin ser molestado por nadie, no tiene acción de ninguna especie contra su

vendedor, por haber cumplido con su deber de entregar a este último la posesión tranquila y pacífica del bien. Pero turbado que sea en el goce por un tercero, que pretende derechos sobre dicho bien, podrá intentar contra su causante la acción de saneamiento por evicción.

Refuerza esta perspectiva la norma del artículo 715, según el cual la posesión legal de un inmueble se adquiere por su inscripción. Practicada ésta, su obligación de entregar se entiende debidamente cumplida y el comprador no puede pedir la resolución del contrato, aunque posteriormente sea privado de la cosa, sin perjuicio de su posibilidad, en este último evento, de ejercitar la acción de evicción, como ya se indicó.

Lo resume magistralmente POTHIER, quien señala: "... el vendedor no se obliga por el contrato a transferir la propiedad de la cosa que vende, si no es su propietario. Sólo se obliga a poner al comprador en posesión de la cosa y a defenderlo contra todos los que posteriormente quisieran quitársela o pretender sobre ella algún derecho. Por esto es que si alguno me ha vendido de buena fe una heredad que no le pertenecía, pero que me ha puesto en posesión de la misma, aunque yo descubra después que no era su dueño, no tengo ninguna acción en su contra, en tanto no sea turbado por otra persona? (Pothier, citado por Alessandri R., Arturo: "De la compraventa y de la promesa de venta", T. I, vol 2, EJCH., Stgo., 2.003, p. 661 y 662).

NOVENO: Que el discurso impugnativo de la recurrente se centra en supuestos que importan revisar los hechos, tal como éstos fueron definitivamente asentados en el veredicto de alzada. En efecto, allí se consignó que: a) "[e]l predio fue materialmente entregado al comprador a su inicial entera satisfacción, libre de ocupantes, como el mismo comprador reconoció al aclarar su demanda a fs. 130 vta. (considerando 7°.D); b) la finca "se vendió ad corpus, en el estado en que se encuentra lo vendido y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo y juicio pendiente" (considerando 7°. C), y c) El banco le

había suministrado al actor ¿antes de la venta un informe jurídico en el que se concluye que no puede descartarse la posibilidad de superposición de títulos y deslindes en la parte sur del predio en cuestión? (considerando 14°.C).

La circunstancia de encontrarse irredargüiblemente afincado en los autos que el predio se entregó físicamente al comprador libre de ocupantes, y que sólo tiempo más tarde ciertos terceros ocuparon, mediante vías de hecho, distintos sectores del predio o interpusieron acciones judiciales contra el adquirente y actor, carece de la más elemental injerencia en la entrega, calificada precedentemente como idónea.

Corolario de lo relacionado es que la entrega de la finca de marras, tanto desde el punto de vista jurídico como material, se ajustó a los términos de los artículos 1.548 y 1.824, en su relación con el artículo 1.824, todos citados, sin que los jueces del fondo hayan incurrido en su aplicación en error de derecho de ninguna especie.

DÉCIMO: Que la tercera violación de ley imputada se la asocia con la errada interpretación y alcance que se habría asignado a los artículos 1.831, 1.832 y 1.833 del ordenamiento civil sustantivo. Centra sin embargo su objeción en que la compraventa, efectuada ad-corpus, designó los linderos del predio, quedando en tales circunstancias el vendedor en la obligación de ¿entregar todo lo comprendido en ellos?, lo que no habría ocurrido, incumpléndose por el lo la exigencia planteada en el inciso 2° del postrero artículo reseñado.

Sabido es que los predios rústicos, cuyo es el caso, pueden venderse como especie o cuerpo cierto o en relación a la cabida (artículo 1.831, inciso 1°). La regla general es que si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio (Artículo 1.833, inciso 1°).

Excepcionalmente, si inmueble se vende con señalamiento de linderos ¿estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos?; y si no pudiere o no se le exigiere, las partes del contrato de compraventa adquieren un derecho alternativo, según que la cabida

real sea mayor o menor que la declarada. En el segundo supuesto ? que sería el atinente al caso ? el vendedor es obligado a completar la cabida y si esto no le fuere posible o no se le exigiere, deberá sufrir una disminución proporcional del precio; pero si el precio de la cabida que falte alcanza a más de una décima parte del precio de la cabida completa, podrá el comprador, a su arbitrio, o aceptar la disminución del precio, o desistir del contrato, evento en el cual se le resarcirán los perjuicios según las reglas generales. Así lo establece el inciso final del artículo 1.833, en relación con la disposición que lo precede, ambos del Código Civil.

Dos antecedentes obstan, empero, a la posibilidad que la impugnación de legalidad propuesta pueda tener éxito. El primero dice relación con la pretensión sustentada por la actora, que no se dirige a obtener el desistimiento de la compraventa ni la completación de una superficie faltante del predio o una disminución proporcional del mismo, sino una indemnización de perjuicios, por presupuestos fácticos diversos de los que justifican la acción de quanti minoris. El segundo antecedente se vincula con los hechos de la causa, en cuanto los fundamentos aducidos para apoyar la alegada transgresión de los preceptos mentados como erróneamente interpretados en este apartado de la casación, no se encuentran acreditados.

UNDÉCIMO: Que la situación denunciada por la demandante encaja en cambio en la hipótesis de turbación de la posesión, consultada en el artículo 1.837 del código del ramo, el que pone de cargo del vendedor la obligación de saneamiento, que comprende, entre sus objetivos, ?amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida...? .

A diferencia de la obligación de entregar, que se hace operativa tan pronto como nace el contrato ? tod a vez que el objeto mismo de la venta es la entrega de la cosa ? el saneamiento sólo se hace exigible en virtud de un hecho posterior al contrato e independiente del mismo y se materializa a través de la acción de evicción, de que tratan los artículos 1.837 y siguientes del ordenamiento pertinente.

En el caso de la especie, no hay constancia de que el comprador se

haya visto privado de parte del fundo comprado, como consecuencia de acciones judiciales incoadas en su contra, por causa anterior a la venta. Menos aún se ha acreditado que haya citado a su vendedor para que comparezca a defender la cosa, en el término que le acuerda el artículo 1.843, inciso 2° del Código Civil, por remisión al de enjuiciamiento civil. Tal actitud omisiva es suficiente para liberar al vendedor de toda responsabilidad de saneamiento, sin perjuicio de tener presente que el recurso no da por violentada la norma del artículo 1.843, falta que en todo caso obstaría a la posibilidad de hacerla valer en ayuda de la tesis sostenida por el ocurrente.

Por último, siempre le ha quedado abierta la opción de defender o amparar sus derechos frente a los actos de ocupación material de que declara haber sido víctima, a través de los interdictos posesorios que le franquea esa misma preceptiva, o mediante las acciones penales por usurpación de inmueble o aun cautelares como el recurso de protección, en cuyo ejercicio evidentemente la demandada no está sujeta a carga u obligación de ninguna clase.

Estos elementos de juicio conducen a la deducción que los mandatos contenidos en las disposiciones referidas en el presente enunciado de nulidad, no han sido quebrantados, habiéndoseles asignado por los jurisdicentes del fondo, el sentido y alcance que aviene con su tenor y espíritu.

DUODÉCIMO: Que, finalmente, se postula la contravención del artículo 1.843, en su relación con los artículos 1.837, 1.857, 1.858 y 1.867, todos de la compilación de derecho privado.

En lo sustancial, el error jurídico consistiría en la existencia de un vicio redhibitorio, radicado en la ?no aclarada situación de los deslindes de los predios denominados Fundo Filopulli y el vecino Fundo Golfo Azul?, lo que otorgaría derecho a indemnización de perjuicios a la demandante, en los términos del artículo 1.867, mencionado.

Para dilucidar este punto, comencemos por reseñar que nuestro código no define lo que se entiende por vicios redhibitorios, limitándose en el artículo 1.858 a enumerar los requisitos que deben reunir los vicios para ser tales, susceptibles de resumirse en tres: que sean

graves, ocultos y existentes al tiempo de la venta. Todos ellos deben existir copulativa y simultáneamente, de modo tal que si uno de ellos falta, aunque existan los otros dos, no hay vicio redhibitorio.

La recurrente pretende que la presunta indefinición de deslindes entre dos heredades aparentemente contiguas, una de las cuales sería al parecer la adquirida por ella a la entidad demandada, sería constitutiva de un vicio que debería serle indemnizado como redhibitorio.

La dicha aspiración, sin embargo, no es enlazable con el defecto oculto que se le endilga a la cosa vendida, habida consideración que el objeto de la compraventa de marras versó sobre un cuerpo cierto con indicación genérica de deslindes. Mas el error de deslindes no se corresponde con los hechos designados como controvertidos en la interlocutoria de prueba.

Es más, los vicios imputados tampoco tienen el carácter de tales, desde que si el ordenamiento autoriza la venta de cosa ajena, como ya se anotó, con mayor razón será lícito al vendedor enajenar especies inmuebles ad corpus, aun con señalamiento de linderos, sin que los errores en que pudiere haberse incurrido en su determinación configuren un vicio apto para justificar la acción de saneamiento redhibitorio por ese motivo, sin perjuicio del saneamiento por evicción, en su caso, sobre lo cual no se ha argumentado.

DECIMOTERCERO: Desde otro ángulo, no existe ninguna evidencia que la indeterminación aducida hubiera sido desconocida por el comprador al tiempo de contratar, con sólo considerar el contenido del informe jurídico proporcionado por la vendedora antes de ese momento, donde constaba la condición del deslinde sur de la propiedad. El conocimiento de ese precedente permite descartar la posibilidad de que aquella parte ignorase la deficiencia alegada, elemento sine qua non cuya ausencia excluye la procedencia de la acción de saneamiento por vicios redhibitorios.

Y a modo de colofón, la alegación sustentatoria de la infracción reclamada no concuerda con la acción entablada, que no fue la que se pretende preterida. Como secuela de ello, si los jueces hubieran

acogido este nuevo planteamiento de la actora, habrían incurrido manifiestamente en el vicio de extra petita y violentado, además, el principio de congruencia, exigible por imperativo del artículo 160 del código procesal civil.

Este cúmulo de razones se opone a la posibilidad de que este apartado terminal de la casación, pueda respaldar la propuesta de ser nulos los artículos designados como infringidos, debiéndoselos tener, por el contrario, como correctamente interpretados.

DECIMOCUARTO: Que, con el mérito de lo razonado, se negará lugar al recurso de nulidad sustancial impetrado, por inexistencia de las infracciones de derecho alegadas.

Por estas consideraciones y atendido, además, lo dispuesto en los artículos 76

4, 765, 767 y 805 del Código de procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto en lo principal de fojas 1.035 por el abogado don Alexandro Sepúlveda Ojeda, en representación de la demandante, contra la sentencia definitiva de diez de noviembre de dos mil nueve, escrita a fojas 1.020 y siguientes.

Acordada con el voto en contra del Ministro señor Muñoz, quien estuvo por acoger el recurso de casación en el fondo y dictar sentencia de reemplazo emitiendo pronunciamiento sobre la acción indemnizatoria interpuesta en autos, por las siguientes razones:

1ª.- Que en la presente causa el actor, don Rodrigo Toro Mancilla, demanda al Banco Santander Chile la indemnización de los perjuicios que describe, derivados del incumplimiento contractual que asigna a este último, referido a sus obligaciones en cuanto vendedor. Concretamente, basó su pretensión argumentando que la cosa vendida ? el predio signado como Lote Uno, parte del resto del Fundo Mariquina, de la localidad ?Filopulli? en la comuna de Futrono -, presenta un superposición de títulos en un sector comprensivo de treinta a cuarenta hectáreas; circunstancia conocida del demandado, por aparecer evidenciada en un informe fechado días antes de la compraventa en alusión y que éste tuvo en su poder;

2ª.- Que, a manera de defensa principal, el demandado alegó que la

demanda carece de causa de pedir, toda vez que nopuntualiza el deber incumplido que se imputa a su parte y, en subsidio, adujo la improcedencia de la acción ejercida; la ausencia de incumplimiento contractual; la inexistencia de venta de cosa ajena; la inviabilidad de la acción indemnizatoria ante turbaciones en la posesión de la cosa vendida, sin que haya mediado la citación de evicción y, finalmente, que la hipótesis planteada por el demandante posibilita ser abordada mediante la figura de una servidumbre legal;

3ª.- Que, como es sabido, las obligaciones que se derivan para el vendedor en el contrato de compraventa admiten clasificarse en principales o esenciales y en secundarias. Del carácter de las primeras, según lo prevé el artículo 1824 del Código Civil, participan los deberes de entregar o la tradición de la cosa y el saneamiento de la misma, sea por evicción o por vicios redhibitorios.

Lo medular de la obligación de entregar la cosa vendida ? pues admite la descomposición en varios deberes - radica en ponerla en manos o a disposición del comprador, en posesión, tanto material, como jurídica, de manera tranquila y pacífica. En palabras de don Arturo Alessandri: ?La obligación del vendedor es entregar la cosa, realizar un acto material para poner al comprador en posesión legal y material de la cosa vendida a fin de que pueda gozar de ella tranquilamente como señor y dueño.? (De la Compraventa y de la Promesa de Venta, Soc. Impr. y Litografía Barcelona, pág. 843);

4ª.- Que lo anotado en el motivo precedente revela otro de los aspectos característicos de la compraventa, y es que, pese al tenor del artículo 1793 del Código sustantivo del ramo ? en cuanto utiliza la voz ?dar? -, este contrato no transfiere el dominio, sino que constituye uno de los títulos translaticios que lo hacen posible. Sin embargo, esto no quita que el vendedor tenga la obligación de entregar el bien que se identifica en el contrato y que lo haga de tal forma que posibilite al comprador usar y gozar del mismo como señor y dueño, circunstancia que, naturalmente, no se satisface con una entrega parcial, salvo que ello emane de la letra de lo convenido o de la ejecución que en la práctica hayan efectuado los contratantes, hipótesis que no aplican en

la especie y, es por ello, que en el caso su b lite lo pertinente era que el vendedor desplegara todo lo conducente a brindar al comprador la posesión efectiva de la cosa.

A su vez, acorde a lo preceptuado en el artículo 1526 del citado ordenamiento, la obligación del vendedor de entregar un cuerpo cierto es indivisible, quedando sujeto a entregarlo aquél que lo posee, ¿porque el comprador ha contratado con la intención de recibir toda la cosa vendida y no una o más cuotas de ella.? (Alessandri, op. cit., pág. 847);

5ª.- Que, en seguida, cabe resaltar que la obligación de saneamiento del vendedor surge cuando éste no ha observado a cabalidad y en todas sus variables el deber fundamental de entregar la cosa vendida, de lo que se sigue que el comprador no pueda gozar de ésta por entero y en forma tranquila.

Así surgen las acciones de saneamiento de la evicción y de los vicios ocultos o redhibitorios de la cosa vendida. Vistas en términos muy generales, puede decirse que se trata de verdaderas acciones de garantía que amparan al comprador en el dominio y posesión del bien frente a terceros, como también, ante turbaciones que emanen de defectos de la cosa y mermen la utilidad que se tuvo en vista al ser adquirida. Como es posible advertir, en ambos casos se trata de arbitrios procesales que tienen en su base el desacato del vendedor a su deber de entregar el bien que ha vendido, en los diversos alcances que éste presenta.

Ese incumplimiento a una obligación contractualmente adquirida por medio de la celebración de una convención de típica índole bilateral, como es la compraventa, es la que da pie a diversas acciones, a saber: de resolución, de cumplimiento, de saneamiento, de rebaja de precio e indemnizatoria; siendo esta última la que ha sido ejercitada en la causa;

6ª.- Que la demandada arguye haber vendido ad corpus y transferido el mismo inmueble que su propio título de dominio individualizaba y que la imprecisión en los deslindes de ese bien acusada en el libelo pretensor quedaría salvada con la modalidad de venta ad corpus que

se estipuló.

A su vez, la sentencia recurrida de casación reconoce, entre los hechos que constata, que el comprador y demandante concurrió a la celebración del contrato sub lite motivado por su intención de destinar el predio objeto del mismo la explotación de los giros forestal, agrícola y ganadero; en pos de lo cual incurrió en una serie de gastos de habilitación y actividades empresariales financiadas con créditos que solicitó al demandado, de igual manera como hizo para enterar la mayor parte del precio pactado.

Asimismo, el fallo asienta que durante el año 2001 terceros ocuparon distintos sectores del bien raíz e incoaron acciones judiciales en contra del demandante señor Toro Mancilla, atribuyéndose derechos sobre el predio.

Según los magistrados de segunda instancia, esas turbaciones sufridas por el actor y, quizás, una evicción parcial del predio, quedan comprendidas en el ámbito de la citación de evicción, instituto procesal con el que se vincula la acción indemnizatoria asociada a los hechos que dan pábulo a ella;

7ª.- Que, de hecho, el que se haya vendido ad corpus o como cuerpo cierto redundo, entre otras cosas, en que las partes excluyen reclamos posteriores en relación a la cabida del bien y es la razón por la que el demandante no demandó de cumplimiento de contrato al Banco Santander Chile - como éste arguye para resistirse a la pretensión derecha de resarcimiento -, pues no podrá pedir que se complete la cabida señalada en el contrato y, por ello, quedó entregado a la eventual disminución de la superficie de lo vendido, en caso que esa ?indeterminación de los deslindes? aludida por el demandado se zanje a favor de los terceros que se atribuyen derechos en una porción del terreno que los contratantes entendieron formar parte del predio vendido, en las resultas de las acciones judiciales intentadas por ellos.

Así, cobra vigor una pretensión autónoma de resarcimiento del comprador frente al vendedor, por una venta recaída en un inmueble que, entregado conforme reza el contrato, al poco tiempo resulta afectado por interferencias de terceros que esgrimen derechos de

anterior data y, en definitiva, ponen en jaque la utilidad y tranquilidad de la posesión del comprador.

Sin perjuicio de lo señalado, amerita poner de relieve la circunstancia que, si bien la de autos es una venta ad corpus o de especie o cuerpo cierto, lo fue con señalamiento de deslindes, circunstancia que sujeta al vendedor a entregar toda el área comprendida por ellos, siendo ésta, precisamente, la cuestión que ha afectado al actor, dado que uno de los deslindes indicados en el contrato fue puesto en entredicho poco después de su celebración;

8ª.- Que se ha visto ya que, a propósito del contrato de compraventa, el legislador civil ha delineado específicamente los deberes básicos de los contratantes y, en cuanto a los atinentes al vendedor, ha determinado casos precisos de incumplimiento y la responsabilidad que de allí se sigue para éste. En el artículo 1860 del Código de Bello se prevé que los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión (resolución) de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere?, quedando de manifiesto que el objeto que tendrá la acción queda entregando a la elección que haga el comprador.

Luego de lo que se ha dicho, se hace relevante dilucidar la viabilidad del ejercicio aislado de una acción dirigida a solicitar que se declare la obligación del vendedor de indemnizar los perjuicios originados en el incumplimiento total o parcial de sus deberes en cuanto tal. En otras palabras, si la acción para reclamar algún tipo de resarcimiento pecuniario es accesoria y para prosperar debía, ineludiblemente, ser incoada junto a una de resolución de la venta o de rebaja proporcional del precio por vicios ocultos en la cosa o, habiendo requerido en forma previa la citación de evicción o si, por el contrario, constituye una acción autónoma, vale decir, que no depende de la interposición conjunta de esos otros arbitrios;

9ª.- Que al respecto, sirve de guía tener presente la distinción que fluye de las diversas orientaciones que admite la acción redhibitoria, dado que ella puede tener por objeto la resolución del contrato ? en el evento de optar por la restitución -, la rebaja del precio y la

indemnización de perjuicios cuya procedencia queda supeditada a las diversas hipótesis de las que depende que ella sea impetrada, conforme a lo estatuido en los artículos 1861, 1865 y 1867 ordenamiento que se viene citando.

Pues bien, una interpretación armónica de tales normas lleva a concluir que la acción resolutoria es la propiamente redhibitoria, mientras que la de rebaja del precio o estimatoria se aviene a la indemnizatoria, toda vez que, por la vía de la compensación que ella encarna, podrá significar una rebaja del precio, sin embargo, su objeto no queda acotado sólo a esa forma de indemnización.

Así mirada la *quanti minoris* y por aplicación de las reglas generales, específicamente, las tocantes a la compensación, fluye la posibilidad de ejercerla pidiendo directa y únicamente la rebaja del precio; trayendo por consecuencia que la indemnización de los perjuicios tiene una entidad independiente de acuerdo a la preceptiva general, contractual en este caso, sin que se divisen motivos para vincularla de modo indisoluble con cada una de aquellas acciones de resolución y rebaja del precio, ni para tenerla por un accesorio de las mismas, en especial, si se reclama la reparación del daño moral;

10ª.- Que al respecto, esta Corte ha considerado ya ? sentencia de 8 de julio de 2010, en causa N°8115-09, caratulada ?A.G.F. Allianz Chile Compañía de Seguros Generales S.A. con Le Torneau Inc.? ? que la acción propiamente redhibitoria tiene un carácter resolutorio y, conforme al artículo 1489 del Código Civil y a la jurisprudencia de este tribunal, la indemnización no está vinculada sólo con la resolución o el cumplimiento del contrato, pues, ante el incumplimiento contractual, se puede solicitar únicamente la indemnización de perjuicios, sin que necesariamente corresponda asociarla a alguna de dichas alternativas y, por su parte, la acción *quanti minoris* evidentemente busca una reparación dineraria, precisión del objeto de la acción que no le otorga una naturaleza específica que la aparte de su carácter indemnizatorio, sin perjuicio que esta precisión del objeto pueda ser regulada de manera especial en cuanto a prescripción;

11ª.- Que, sólo a modo de referencia, cabe tener en cuenta que los albores de la acción redhibitoria se encuentran en el Derecho Romano, en el "Edicto de los Ediles Curules", con la finalidad de permitir o conceder acción en casos especiales para facilitar y no controvertir su interposición, regulándose de manera especial el plazo de prescripción de las acciones según su objeto. Tales diferencias pasan al derecho castellano, francés, chileno y, en general, a las principales legislaciones romano germánicas, pero que buscan evitar nuevas discusiones sobre su procedencia, en atención a que en su génesis sólo se reconoce acción en ciertos casos que difieren de los principios actualmente vigentes sobre responsabilidad.

Bajo esa visión integral del Derecho, la reglamentación de los vicios redhibitorios se limitó a los casos especialmente previstos por el legislador, pero sin excluir la posibilidad de interponer las acciones que busquen obtener una declaración distinta de la resolución del contrato o, de manera directa, la rebaja del precio, con motivo de los vicios ocultos que pueda tener la cosa vendida, superando de esta forma la exclusión de daños efectivamente causados, entre otros, el daño moral en la responsabilidad contractual, sujetando su procedencia a la justificación del mismo, en los casos concretos de que se trata;

12ª.- Que así fue, entonces, como en el Derecho Romano el quebrantamiento de la reglamentación contenida en los edictos se penaba por los ediles con multa a favor del comprador, quien era el legitimado para perseguirla, para lo cual se "crearon dos acciones: la redhibitoria, por la que se resolvía la venta y se condenaba al vendedor al doble y, la quanti minoris estimatoria, por la que se obtenía una rebaja del precio, evaluada en atención a los vicios de que adolecía la cosa" (Arturo Alessandri Rodríguez, De la Compraventa, de la Promesa de Venta; Imp. Litografía Barcelona, año 1918, T. II, págs. 255 y 256).

Por otra parte, en las Siete Partidas "en particular la Quinta, glosa 337" se indica que a causa del dolo del vendedor todas las acciones degeneran, así que restituyéndole la cosa puede reconvenirse al vendedor "para que devuelva el precio y satisfaga los perjuicios",

aspecto que guarda concordancia con los artículos 1861 y 1867 del Código Civil. En igual sentido, se diferenci6 la acci6n quanti minoris civil y pretoria, teniendo presente el precio a considerar para la rebaja, esto es, el estipulado o el com6n, dejando acci6n perpetua para la com6n y de un a6o para la pretoria, no obstante las dudas que anota el glosador sobre la vigencia de esta distinci6n.

El mismo profesor Alessandri deja constancia que los autores franceses discutían sobre la naturaleza de la acci6n redhibitoria, en el sentido de ser una obligaci6n de saneamiento o si es m6s propiamente una responsabilidad del vendedor ( Op. cit., p6g. 252) y agrega, transcribiendo un pasaje del autor Guillouard que "el vendedor debe ser admitido a prestar su defensa antes de que el contrato pueda considerarse como rescindido y antes de que 6l est6 obligado a la restituci6n del precio y al resarcimiento de los da6os y perjuicios (Op. cit., p6g. 253);

13<sup>a</sup>.- Que, de todo lo expuesto, se puede reiterar que los vicios ocultos pueden dar origen, independientemente, a las acciones redhibitoria, quanti minoris e indemnizatoria; tr6ada que se aviene con distintas disposiciones del C6digo Civil y, b6sicamente con la regulaci6n que el mismo C6digo hace en relaci6n con la condici6n resolutoria t6cita, reglada en forma especial. Es por ello que, de interponerse cualquiera de las dos primeras, de igual modo se podr6 solicitar la indemnizaci6n de perjuicios o, de estimarlo pertinente el comprador, limitar sus pretensiones a la sola rep

araci6n de los da6os, caso 6ste en que recibir6 aplicaci6n la norma general de prescripci6n extintiva prevista en el art6culo 2515 del C6digo Civil, en lugar de las disposiciones que rigen ese instituto extintivo cuando refiere a las otras dos acciones que se vienen comentando;

14<sup>a</sup>.- Que acerca de lo 6ltimo, cabe considerar " como hacen los cl6sicos - que la indemnizaci6n es la propia obligaci6n cuyo cumplimiento se logra a trav6s de la decisi6n del 6rgano jurisdiccional, sea en naturaleza o por equivalencia, como tambi6n " al decir de la teor6a moderna ", si se concibe la indemnizaci6n como una nueva

obligación de índole principal, no accesoria; cariz que se visualiza con toda nitidez al contrastar su fisonomía con aquellas de saneamiento integradas, como ya se anotó, a la clase de obligaciones de garantía, esto es, de claro carácter accesorio.

Otra señal que alerta sobre la autonomía de la acción indemnizatoria tratándose de los deberes desacatados del vendedor, la proporciona el artículo 1866 del Código Civil, en cuanto regula el plazo de prescripción de la acción redhibitoria, sin abarcar, empero, la de resarcimiento de los perjuicios en los casos que ésta es procedente; así queda palmario en lo preceptuado en el artículo 1867 de dicho Código, al mantener la vigencia de la indemnización de perjuicios si es que se impetra la rebaja del precio, en caso de haber prescrito ya la redhibitoria. Finalmente, se advierte que el artículo 1869 dispone lo pertinente a la prescripción de la acción de rebaja del precio, sin contener referencia alguna a la acción indemnizatoria.

La letra de esas normas deja ver, con toda evidencia, la particular identidad que conservan las tres acciones en comentario;

15ª.- Que esa visión a la normativa específica atinente a los vicios redhibitorios, permite sostener que la acción pura de resarcimiento no queda excluida de entre las posibilidades con que cuenta el comprador - en cuanto contratante diligente frente a una contra parte que no ha respetado sus deberes convencionales -, sino, más bien, lleva a entender que ante casos graves y precisos, el comprador, en lugar de accionar por la resolución o la rebaja del precio, podrá inclinarse a demandar únicamente los perjuicios que haya sufrido y que tengan origen en alguna inobservancia contractual de la contraria, pretensión que, obviamente, tendrá la carga procesal de acreditar;

16ª.- Que lo reflexionado en el acápite precedente admite plena asimilación con lo referente al saneamiento de la evicción, máxime si en la especie no viene comprobado en la causa que la cosa haya sido evicta en términos tales que sea posible hacer responsable de ello al vendedor;

17ª.-- Que por las razones dadas, a juicio de este disidente, no es acertado e incurrieron en error de derecho los jueces de segundo

grado al decidirlo así, descartar la procedencia de la acción de indemnización de perjuicios intentada en forma independiente de toda otra normada especialmente para la garantía de los derechos del comprador, atendido que, en realidad son éstas las verdaderamente accesorias y tienen por finalidad facilitar el cumplimiento de los deberes del vendedor, pero que no necesariamente han de ejercitarse en caso de incumplimiento de las obligaciones que la compraventa hace nacer para este último.

Lo anterior, hacía procedente que los sentenciadores se abocaran a determinar la concurrencia de los presupuestos del estatuto de la responsabilidad civil contractual invocado por el actor.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados

Redacción del Abogado Integrante Sr. Hernández y de la disidencia, su autor

N° 9.480-09.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sres. Adalis Oyarzún M., Sergio Muñoz G., Sra. Margarita Herreros M., Sr. Guillermo Silva G. y Abogado Integrante Sr. Domingo Hernández E.

No firman los Ministros Sr. Oyarzún y Sra. Herreros, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar en

comisión de servicios el primero y haber cesado en sus funciones la segunda.

Autorizado por la Ministra de fe de la Corte Suprema.

En Santiago, a veintiséis de septiembre de dos mil once, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

