

LA PROTECCIÓN DEL ACREEDOR POR VICIOS
REDHIBITORIOS EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO: ENTRE
LA FASE PRECONTRACTUAL Y CONTRACTUAL

[The Protection of the Creditors for Redhibitory Defects in the Chilean Civil
Code: Between the Pre-contractual and Contractual Stage]

Patricia VERÓNICA LÓPEZ DÍAZ*
Universidad de Valparaíso, Chile

RESUMEN

Este artículo aborda la protección del acreedor por vicios redhibitorios en nuestro Código Civil con la finalidad de demostrar que admite al menos dos lecturas que se reconducen, respectivamente, a un modelo de protección contractual y otro precontractual, constatación que permitirá al acreedor diseñar de mejor forma su estrategia frente a una disconformidad que, acaecida en la fase de formación del contrato, pueda proyectarse en su ejecución.

PALABRAS CLAVE

Vicios redhibitorios – Tutela precontractual – Tutela contractual.

ABSTRACT

The present work address the creditor protection by redhibitory defects in our Civil Code in order to demonstrate that it provides it supports two different readings that determine a model of contractual protection and other pre-contractual, finding that is useful to the creditor to design of strategy against a failure to conform which appear in the formation stage of contract and is projected in its execution.

KEYWORDS

Redhibitory defects – Pre-contractual stage – Contractual stage.

RECIBIDO el 10 de junio y APROBADO el 2 de noviembre de 2016

* Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad Adolfo Ibáñez. Doctora en Derecho Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Profesora de Derecho Civil de la Universidad de Valparaíso. Dirección Postal: Errázuriz 2120, Valparaíso, Chile. Correo electrónico: patriciaveronica.lopezdiaz@gmail.com. Este trabajo forma parte del Proyecto FONDECYT de Iniciación N° 11150423: “Hacia la articulación de un sistema de medios de tutela por responsabilidad precontractual en el Código Civil Chileno” del que la autora es investigadora responsable.

I. INTRODUCCIÓN

En la última década la doctrina nacional ha configurado la procedencia de los medios de tutela por incumplimiento contractual, prestando menor atención a la tutela precontractual del acreedor y su eventual confluencia con aquella, en términos generales,¹ o a propósito de un supuesto concreto en que ésta tiene lugar, como acontece tratándose de los vicios redhibitorios². En efecto, excepcionalmente se ha abordado el análisis de la nulidad como forma de ineficacia en nuestro Código³ o medio de tutela precontractual⁴ y el concurso del error con trascendencia anulatoria y la resolución por incumplimiento⁵, pero, a la fecha, no se ha indagado

¹ En tal sentido De la Maza aborda los concursos verticales, analizando aquellos que tienen lugar entre el error y la acción redhibitoria y resolutoria, respectivamente, proporcionando reglas de solución (DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *La tutela del comprador frente a la ausencia de calidades presupuestas en la cosa*, en *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* 63 (2014), pp. 146-149).

² CAPRILE BIERMANN, Bruno, *Las acciones del comprador insatisfecho: el cúmulo actual (Ley de protección al consumidor, vicios redhibitorios, error sustancial, resolución por incumplimiento) y la tendencia al deber de conformidad en el Derecho Comparado* en MANTILLA ESPINOSA, Fabricio—PIZARRO WILSON, Carlos (coordinadores), en *Estudios de Derecho Privado en homenaje al profesor Christian Larroumet* (Santiago, Editorial Fundación Fernando Fueyo, 2008), pp. 574-578, BARAONA GONZÁLEZ, Jorge, *La acción redhibitoria como acción de nulidad*, en GUZMÁN, Alejandro (editor), *Estudios de Derecho Civil III* (Santiago, Editorial LegalPublishing, 2008), pp. 663-665 y 668-669, DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 1), pp. 147-148 y LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La indemnización de daños por vicios redhibitorios como medio de tutela precontractual autónomo en el Código Civil Chileno: un tópico cuya procedencia y alcance aún permanecen difusos*, en: Departamento de Derecho Privado Universidad de Concepción (editor), BARRÍA PAREDES, Manuel (coordinador), *Estudios de Derecho Civil XI* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2016), pp. 659-683.

³ BARAONA GONZÁLEZ, Jorge, *La nulidad de los actos jurídicos: consideraciones históricas y dogmáticas* (Bogotá, Editorial Pontificia Universidad Javeriana-Ibáñez, 2012) y SAN MARTÍN NEIRA, Lilian, *La teoría de la inexistencia y su falta de cabida en el Código Civil Chileno*, en: *Revista Chilena de Derecho* 42 N° 3 (2015), pp. 745-784, pues con ocasión de este tópico la autora aborda la regulación de la nulidad absoluta en el Código Civil chileno.

⁴ PINOCHET OLAVE, Ruperto—CONCHA MACHUCA, Ricardo, *Las prestaciones mutuas en caso de nulidad de contrato: carácter indemnizatorio o restitutorio en el derecho civil chileno*, en *Revista de Derecho Privado Universidad Externado de Colombia* 28 (2015), pp. 129-152.

⁵ DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *El concurso entre el error con trascendencia anulatoria y el incumplimiento resolutorio*, en DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (coordinador) en *Cuadernos de Análisis Jurídico, Colección Derecho Privado VII, Incumplimiento Contractual. Nuevas Perspectivas* (Santiago, Ediciones Universidad Diego Portales

mayormente la indemnización de daños precontractual⁶ o la adaptación del contrato en dicha sede⁷.

Excede el ámbito de esta investigación examinar la opción del acreedor entre los medios de tutela precontractuales y contractuales, sino que ésta persigue analizar una hipótesis específica en que ella podría advertirse, cual es la existencia de los vicios redhibitorios que nuestro legislador regula a propósito del contrato de compraventa, arrendamiento, comodato y mutuo, contemplando una tutela que, indiscutiblemente se situaría en la fase contractual y que otorga al acreedor, según el caso, la facultad de interponer la acción redhibitoria, *quanti minoris* e indemnización del daño.

Se trata de un tópico inexplorado en nuestra civilística, pues se ha focalizado la atención en la noción de vicios redhibitorios⁸, la indemnización derivada de aquellos⁹ y su contraposición con la acción redhibitoria y la

Escuela de Derecho, 2011), pp. 213-234 y más acotadamente en DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 1), pp. 146-147.

⁶ Véase ROSENDE ÁLVAREZ, Hugo, *Algunas consideraciones sobre la responsabilidad precontractual* (Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 1979), RODRÍGUEZ GREZ, Pablo, *Inexistencia y nulidad en el Código Civil chileno. Teoría bimembre de la nulidad* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1995), pp. 296-303, BARROS BOURIE, Enrique, *Tratado de responsabilidad extracontractual* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2006), pp. 1013-1041, ZULOAGA RÍOS, Isabel Margarita, *Teoría de la responsabilidad precontractual. Aplicaciones en la formación del consentimiento de los contratos* (Santiago, Editorial LexisNexis, 2006), CELEDÓN FÖRSTER, ROSARIO-SILBERMAN VESZPREMI, Patricia, *Responsabilidad precontractual por ruptura de negociaciones contractuales* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2010), BARAONA, Jorge., cit. (n. 3), pp. 83-101, PINOCHET, Ruperto-CONCHA, Ricardo, cit. (n. 4), pp. 129-152.

⁷ Excepcionalmente, LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *Por la articulación de un sistema de medios de tutela precontractual en el Código Civil chileno*, ponencia presentada el 7 de octubre en las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Marbella.

⁸ Véase OVIEDO ALBÁN, Jorge, *Sobre el concepto de vicio redhibitorio en la compraventa. Análisis comparado de la jurisprudencia chilena y colombiana*, en *Revista Chilena de Derecho* 37 (2010) 2, pp. 241-269 y BARRIENTOS CAMUS, Francisca María, *El vicio de la cosa comprada. La noción de vicio redhibitorio en el régimen de saneamiento del Código Civil y la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores* en DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (coordinador), *Cuadernos de Análisis Jurídico*, Colección Derecho Privado VII, *Incumplimiento Contractual. Nuevas Perspectivas* (Santiago, Ediciones Universidad Diego Portales, 2011), pp. 363-385.

⁹ DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *A propósito del artículo 1861*, en: Departamento de Derecho Privado Universidad de Concepción (coordinador), *Estudios de Derecho Civil V* (Santiago, AbeledoPerrot LegalPublishing), pp. 456-461, OVIEDO ALBÁN, Jorge, *Indemnización de perjuicios por vicios redhibitorios en el Código Civil chileno-colombiano*, en: *Revista Pontificia Universidad Javeriana* 129 (2014), pp. 242-267 y LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 2), pp. 659-683.

rebaja del precio¹⁰, en circunstancias que existen disquisiciones teóricas que pueden formularse tratándose del especial régimen de protección contemplado a propósito de tales vicios que permiten intentar una lectura distinta a la que tradicionalmente ha propuesto la doctrina nacional y concebirla en clave precontractual.

Y es que si bien la civilística ha calificado a las acciones edilicias como de garantía, ello no obsta a que pueda sostenerse que la tutela que otorgan al acreedor deriva de anomalías que se sitúan en la fase de formación del contrato o que se postule que ella encuentra su explicación en disconformidades acaecidas durante su ejecución. Sirva de ejemplo la discusión que se ha suscitado en la dogmática nacional y comparada a propósito de la naturaleza jurídica de la acción redhibitoria, atribuyéndosele, por una parte, un carácter rescisorio y, por otra, uno resolutorio¹¹, lo que devela que, según la posición doctrinaria a la que se adhiera, la tutela sería precontractual o contractual, respectivamente.

Por consiguiente, el propósito de abordar la protección del acreedor por vicios redhibitorios es evidenciar que ésta admite, al menos, dos lecturas que se reconducen, respectivamente, a la fase contractual y precontractual, constatación que resulta útil al acreedor para diseñar de mejor forma su estrategia de protección frente a una disconformidad que, presentándose en la fase de formación del contrato, pueda proyectarse en la etapa de ejecución de éste. Podría pensarse que dicho objetivo es inoficioso, dado que en la última década la doctrina comparada ha subsumido a las acciones edilicias en la noción de “falta de conformidad”¹² e incluso nuestra dogmática ha sugerido acuñarla para simplificar el sistema de protección del

¹⁰ Véase LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 2), pp. 667-673.

¹¹ Una visión panorámica de estas diferentes posturas en LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La naturaleza jurídica de la acción redhibitoria en el Código Civil chileno: ¿Nulidad relativa, resolución por incumplimiento o rescisión propiamente tal?* en *Revista Chilena de Derecho*, en prensa. De hecho, Morales si bien concibe las acciones edilicias como de garantía, postula su carácter rescisorio (MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Comentario al art. 1486 CC* en PAZ-ARÉS RODRÍGUEZ, Cándido -DÍEZ-PICAZO, Luis-BERCOVITZ, Rodrigo-SALVADOR CORDECH, Pablo (directores), *Comentario del Código Civil* (Madrid, Ministerio de Justicia, 1991) T. II, p. 959 y en MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Tres modelos de vinculación del vendedor en las cualidades de la cosa*, en *Anuario de Derecho Civil*, N° 65 (2012) 1, p. 17).

¹² FENOY PICÓN, Nieves, *El sistema de protección del comprador* (Madrid, Editorial Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2006), MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Adaptación del Código Civil al derecho europeo: La compraventa* en MORALES MORENO, Antonio Manuel, *La modernización del Derecho de obligaciones* (Navarra, Editorial Thomson Civitas, 2006) pp. 93-144 y VAQUER ALOY, Antoni, *El principio de conformidad: ¿supraconcepto en el derecho de obligaciones?*, en *Anuario de Derecho Civil* 64 (2011) 1, pp. 5-39.

comprador y evitar una injustificada fragmentación del incumplimiento por falta de adecuación material¹³. Pero, mientras ello no ocurra, resulta necesario desentrañar el alambicado sistema de protección que prevé el legislador frente a la existencia de vicios redhibitorios.

Para alcanzar el objetivo referido precedentemente se seguirá el esquema que referimos a continuación. En primer lugar, se abordará el sistema de protección del acreedor por vicios redhibitorios regulado en nuestro Código Civil con el propósito de examinar, sucintamente, las complejidades interpretativas que éste presenta (II). A continuación se tratarán los modelos de protección que pueden construirse a partir de la determinación de la tutela que la acción redhibitoria, *quanti minoris* e indemnización de daños dispensan al acreedor, distinguiendo una que se reconduce a anomalías o disconformidades acaecidas en la fase precontractual y otra que se desplaza a la fase contractual (III). Seguidamente se examinará si el acreedor puede escoger entre uno y otro modelo de protección y las consecuencias derivadas de tal opción (IV). Examinados tales tópicos, se formularán las conclusiones. (V)

II. EL SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL ACREEDOR POR VICIOS REDHIBITORIOS REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO Y SUS COMPLEJIDADES INTERPRETATIVAS

Sabido es que nuestro Código Civil otorga al acreedor una especial y particular protección frente a la existencia de vicios redhibitorios en los contratos de compraventa, arrendamiento, mutuo y comodato, como se desprende de los artículos 1857 y 1861, 1932 y 1933, 2203 y 2192, respectivamente. Dicha tutela es más amplia en los dos primeros, toda vez que en ellos, tanto el comprador como el arrendatario, reuniéndose los requisitos respectivos, podrán optar por la acción redhibitoria, la rebaja del precio y la indemnización de daños. En cambio, en el contrato de mutuo, se encuentra acotada a la acción redhibitoria y a la indemnización de daños, según lo prevé el artículo 2203, y es mucho más estricta en el contrato de comodato, pues el artículo 2192 sólo la restringe a dicha indemnización. De allí que escojamos el modelo previsto por el legislador en los contratos de compraventa y arrendamiento, dado que, como es más completo, su análisis subsume aquel previsto para los contratos de mutuo y comodato.

De otro lado, resulta indiscutido que, en los tres primeros contratos, el

¹³ DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *La conformidad de la cosa vendida: adecuación material*, en *Revista de Derecho de Valdivia* 28 (2015) 1, pp. 98-99 y DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 1), pp. 149-157.

legislador contempla la acción redhibitoria o la *quanti minoris*, que pueden ejercerse alternativamente, junto a la indemnización derivada de la infracción del deber precontractual de informar los vicios redhibitorios de que adolece la cosa, que puede intentar como complementaria a aquellas o en forma exclusiva. Las denominadas acciones edilicias, como ha destacado reiteradamente la civilística comparada y, recientemente la doctrina nacional¹⁴, constituyen acciones de garantía. De hecho, forman parte de la obligación de saneamiento, expresión esta última que jurídicamente se ha definido como “el acto de afianzar o asegurar el reparo o satisfacción del daño que puede sobrevenir”¹⁵ y que, en el lenguaje cotidiano, viene a significar reparar, remediar o hacer que una situación mejore. En efecto, dichas acciones aseguran la satisfacción del acreedor frente a la existencia de vicios y falta de cualidades de la cosa, lo que permite constatar que, en nuestro sistema, por regla general, el deudor no está obligado a entregar la cosa libre de defectos ni garantizar que ella será útil, sino a sanearla, como se desprende de los artículos 1824 y 1837 del Código Civil.¹⁶ Y es que, salvo que se modele el contenido de la obligación de entrega y se pacte que ésta

¹⁴ Véase BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, *La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa*, en *Anuario de Derecho Civil* 22 (1969) 4, pp. 802-805, MORALES, Antonio, *Comentario al art. 1486 CC...*, cit. (n. 11), p. 960, BARROS, Enrique, cit. (n. 6), p. 983, DE VERDA Y BEAMONTE, José Ramón, *Saneamiento por vicios ocultos. Las acciones edilicias* (2^a edición, Navarra, Editorial Aranzadi Thomson Reuters, 2009), pp. 301-303, FENOY PICÓN, Nieves, *La modernización del régimen del incumplimiento del contrato: Propuesta de la Comisión General de Codificación. Parte Segunda: los remedios por incumplimiento*, en *Anuario de Derecho Civil* 64 (2011) 4, p. 1562, FERRANTE, Alfredo, *La reducción del precio en la compraventa* (Navarra, Editorial Cizur Menor Thomson Reuters-Aranzadi, 2012), pp. 35, 52-56 y 87, OVIEDO, Jorge, cit. (n. 8), pp. 235-236, PRADO LÓPEZ, Pamela, *La cuantificación de la rebaja del precio en la acción quanti minoris*, en *Revista Ius et Praxis* 21 (2015)1, pp. 627-628 y LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *El principio de equilibrio contractual en el Código Civil chileno y su particular importancia como fundamento de algunas instituciones del moderno derecho de las obligaciones en la dogmática nacional*, en *Revista Chilena de Derecho Privado* 25 (2015), pp. 151-157.

¹⁵ MORALES MORENO, Antonio Manuel, *El alcance protector de las acciones edilicias*, en *Anuario de Derecho Civil* 33 (1980) 3, p. 679 y ESCRICHE, Joaquín, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia* (2^a edición, Bogotá, Editorial Temis, 1998), III, p. 625.

¹⁶ Sugiriendo modelar el contenido de la obligación de entregar a través de un acuerdo que establezca que ella comprende la transferencia del dominio DÍEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las particulares relaciones obligatorias*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 2010), IV, pp. 60-62 y DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *Configuración de la obligación de entregar a través de la autonomía privada: derechos de terceros*, en *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* 39 (2012), pp. 109-113.

comprende el traspaso de una cosa exenta de vicios redhibitorios, ellas no constituyen acciones por incumplimiento. De allí que se las califique como “acciones de responsabilidad especial”¹⁷, diferenciándolas de aquellas en su origen histórico, regulación, supuesto de hecho, prescripción y efectos.

Asimismo, existe consenso en que la indemnización por vicios redhibitorios prevista en los artículos 1861, 1933, 2203 y 2192 encuentra su fundamento en la infracción dolosa o culposa del deber precontractual de información que ellos contemplan¹⁸, constituido por un elemento material y otro moral¹⁹ o, si se quiere, por la ignorancia de una de las partes de la información relevante y el conocimiento y reticencia de la otra²⁰, y que este es un medio de tutela distinto e independiente de aquellas. Tal autonomía de la pretensión indemnizatoria ha sido reconocida por la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema en la última década, invocando el diferente plazo de prescripción a que está sujeta²¹ y por la dogmática

¹⁷ MORALES, Antonio, cit. (n. 15), pp. 680-682.

¹⁸ VISINTINI, Giovanna, *La reticenza nella formazione dei contratti* (Padova, Editorial Cedam, 1972), pp. 91 y ss., DÍEZ-PICAZO, Luis, cit. (n. 16), p. 139, DE VERDA, Ramón, cit. (n. 14), pp. 210-212, BARROS, Enrique, cit. (n. 6), pp. 1019-1020, BARRIENTOS ZAMORANO, Marcelo, *Daños y deberes en las tratativas preliminares de un contrato* (Santiago, Editorial LegalPublishing, 2008), pp. 78-79, DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *Los límites del deber precontractual de información* (Navarra, Editorial Civitas, 2010), pp. 79-93, OVIEDO, Jorge, cit. (n. 8), pp. 244-247 y LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 2), pp. 667-668.

¹⁹ FABRE-MAGNAN, Muriel, *De l' obligation d'information dans les contrats. Essai d' une théorie* (Paris, L.G.D.J., 1992), pp. 122-216. Indica que el elemento material exige precisar la naturaleza de la información que los contratantes están obligados a proporcionar y aquellas prestaciones que conlleva la obligación de información. El elemento moral, en tanto, se compone de uno psicológico (que en el caso del deudor consiste en conocer la importancia y contenido de la información, y tratándose del acreedor, en la ignorancia legítima de dicha información) y otro intencional (motivo por el cual el deudor de tal información la oculta).

²⁰ DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 18), pp. 78-93, quien precisa que la reticencia consiste en “no manifestar el vicio”, de modo que no debe restringirse al silencio del vicio, pues puede incluir acciones, como las declaraciones inexactas acerca del estado de la cosa (Ibíd., p. 93).

²¹ Así ha ocurrido en Larzabal Beraza con Sociedad Inmobiliaria Talasia Ltda.: Corte Suprema, 27 de marzo de 2008 (casación en el fondo) en www.vlex.cl, N° VLEX-332708178, considerando 10° y 11°, Servicios de Impresión J.A. Amenábar Ltda. con Fuentes Riquelme: Corte Suprema, 4 de agosto de 2008 (casación en el fondo) en www.microjuris.com, MJJ17851), considerandos 3° y 4°, Empresa constructora de Viviendas Económicas Díez, Luengo, Weil con Supermercado de Materiales de la Construcción Ltda.: Corte Suprema, 27 de mayo de 2010 (casación en el fondo), disponible en www.microjuris.com, MJJ24023, considerando 4°, AGF Allianz Compañía de Seguros Generales S.A. con Le Torneau Inc.: Corte Supre-

nacional que ha justificado su procedencia en este argumento²², recurriendo además a su diverso fundamento, supuesto, naturaleza jurídica y finalidad respecto de las acciones edilicias y al régimen de libre opción que el legislador reconoce al comprador en los artículos 1861 y 1933, cotejándolas y asentando las bases dogmáticas sobre las cuales ella se erige²³.

Lo cierto es que, podría pensarse que superado tal inconveniente, la complejidad del sistema de protección del acreedor se reduciría tan sólo a determinar la naturaleza jurídica de la acción redhibitoria o el método de cálculo según el cual debe rebajarse del precio, toda vez que la doctrina ha debatido si aquella es resolutoria o rescisoria²⁴ y si el monto que debe descontarse en la acción *quanti minoris* debe computarse según el método de resta o el proporcional puro²⁵. Sin embargo, ésta se incrementa si se analizan las variantes que puede revestir la modalidad dolosa de infracción del deber precontractual de información previsto en los artículos 1861, 1933, 2192 y 2203 del Código Civil. Éstas subyacen en las expresiones “conocía los vicios y no los declaró” del artículo 1861, “si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato” contenida en el inciso segundo del artículo 1933 y en la frase “que la mala calidad o condición del objeto prestado haya sido conocida y no declarada por el comodante” del numeral 2 del artículo 2192 que, por reenvío del inciso primero del artículo 2203, resulta aplicable al mutuo.

Y es que, el amplio tenor de todas ellas permite subsumir el dolo

ma, 8 de Julio de 2010 (casación en el fondo) en www.microjuris.com, MJJ24291, considerando 12° y 13°, Bogaris Agriculture Chile S.A. con Cristian Vial Budgee: Corte Suprema, 13 de abril de 2015 (casación en la forma y casación en el fondo), disponible en www.vlex.cl, VLEX N° 565304606, considerando 5° y Montes con Automotora Comercial Costabal y Echeñique S.A.(2015): Corte Suprema, 8 de septiembre de 2015 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.cl, VLEX-582169710, considerando 5° y 6°.

²² A partir de una interpretación armónica de los artículos 1861, 1866, 1867 y 1869 del Código Civil que permite establecer que el plazo de prescripción de ésta se rige por el artículo 2515 y no por aquellos. En igual sentido GUZMÁN BRITO, Alejandro, “Sobre la relación entre las acciones de saneamiento de los vicios redhibitorios y las acciones comunes de indemnización, con especial referencia a su prescripción (opinión profesional)”, en *Revista Chilena de Derecho Privado* 9 (2007), pp. 115-117 y 119, DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 9) p. 457, nota 10, OVIEDO, Jorge, cit. (n. 8), pp. 262-266 y LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 2), pp. 671-673.

²³ Véase LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 2), pp. 666-675.

²⁴ Por su naturaleza rescisoria GUZMÁN, Alejandro, cit. (n. 22), pp. 99-101 y BARONA, Jorge, cit. (n. 2), pp. 665 y 669.

²⁵ Sobre esta discusión FERRANTE, Alfredo, *¿Es correcta la elección del método de cálculo de la reducción del precio en los principios latinoamericanos de contratos?*, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 22 (2014), pp. 36-39.

principal y el dolo incidental del comprador, arrendador, comodante y mutuante, en aquella parte que aluden al conocimiento del vicio por éstos. Tal distinción, que subyace en el artículo 1458 de nuestro Código Civil, según la cual el primero induce a otro a contratar y el segundo determina que tal contratación se realice en condiciones distintas, ha sido calificada, desde antiguo, como artificiosa y ficticia, indicándose que es difícil diferenciar la voluntad de contratar de la voluntad de contratar en condiciones determinadas²⁶. Con todo, recurrimos a ella, porque es de utilidad para esta investigación, ya que, dependiendo del tipo de dolo, estaremos ante un vicio del consentimiento que conlleva la anulabilidad del contrato (dolo principal) o ante un engaño que no determina la decisión de celebrar un contrato, pero incide en su contenido, situando a uno de los contratantes en condiciones más desventajosas (dolo incidental), facultándolo a solicitar la indemnización de daños contra la o las personas que lo han fraguado o se han aprovechado de él. Por consiguiente, como el dolo principal acarrea la nulidad del contrato, si el perjudicado decide intentarla, dará lugar a la indemnización de los daños que puedan derivarse de su declaración, revistiendo un carácter complementario y precontractual, determinando así una tutela que se sitúa en su fase de formación. Cuestión diversa es que decida no impugnar el contrato, porque le conviene conservarlo, y en su lugar, demande indemnización, supuesto en el cual ésta será indiscutiblemente contractual. En cambio, el dolo incidental siempre determina la subsistencia del contrato, imprimiéndole a la indemnización derivada de éste, de un lado, una naturaleza invariablemente contractual²⁷ y, de otro, un carácter exclusivo o autónomo²⁸.

²⁶ Véase MORALES MORENO, Antonio Manuel, *El dolo como criterio de imputación de responsabilidad al vendedor por los defectos de la cosa*, en *Anuario de Derecho Civil* 35 (1982) 3, pp. 603-604, ROJO AJURIA, Luis, *El dolo en los contratos* (Madrid, Editorial Civitas, 1994), pp. 153-179 DÍEZ-PICAZO, Luis, *Notas sobre la indemnización del daño causado por el dolo incidental*, en *Anuario de Derecho Civil* 62 (2009) 2, pp. 1053-1054. Una visión panorámica de los criterios de distinción entre ambos tipos de dolo en la doctrina comparada en PRADO LÓPEZ, Pamela, *El dolo incidental: ¿una manifestación del dolo contractual?* en VIDAL, Álvaro-SEVERÍN, Gonzalo- MEJIAS, Claudia (editores), *Estudios de Derecho Civil X* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2015), pp. 726-728.

²⁷ Un análisis más detenido de la naturaleza contractual de la indemnización por dolo incidental en PRADO, Pamela, cit. (n. 26), pp. 728-737. Abogando por esta misma postura en el derecho comparado destaca CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio, *El ámbito de la responsabilidad precontractual o culpa in contrahendo*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 628, N° 2 (1995), pp. 775-776 e, indirectamente, FABRE-MAGNAN, Muriel, cit. (n. 19), pp. 224-227, al señalar que la naturaleza precontractual o contractual de un ilícito está dada por el efecto que produce.

²⁸ En este supuesto el fundamento de la indemnización se encontraría en la in-

Miradas así las cosas, el diseño del sistema de tutela por vicios redhibitorios resulta más intrincado de lo que pareciera, de modo que se hace necesario depurar las posibles hipótesis que puedan presentarse a partir de los preceptos que hemos enunciado precedentemente, determinando así los modelos de protección que puedan configurarse y que permitirán al acreedor diseñar la estrategia que estime más adecuada para el supuesto específico en que se encuentre. Es precisamente en atención al grado de disconformidad de la cosa y a la modalidad dolosa de infracción del deber precontractual de información que se verifique en el caso concreto que tales modelos, como veremos a continuación, pueden revestir un carácter rígido o flexible, restringiéndose o ampliándose, respectivamente, el derecho de opción del acreedor para escoger entre ellos o entre alguno o algunos de los medios de tutela que los integran.

III. LOS MODELOS A QUE DA LUGAR EL ESPECIAL SISTEMA DE PROTECCIÓN POR VICIOS REDHIBITORIOS DEL CÓDIGO CIVIL

Desde una perspectiva lógica un sistema es un conjunto de reglas o principios sobre una determinada materia, racionalmente enlazados o, un conjunto de cosas, que relacionadas ordenadamente, contribuyen a determinado objeto. Tal noción puede extrapolarse perfectamente a la especial protección que nuestro legislador dispensa al acreedor frente a los vicios redhibitorios si entendemos que aquello racionalmente enlazado u ordenadamente relacionado, destinado a tutelarlos, son las acciones de garantía y medios de tutela previstos en los artículos 1857 y 1861, 1932 y 1933, 2203 y 2192, esto es, la acción redhibitoria, la acción de rebaja del precio y la indemnización de daños²⁹.

Un sistema, a su vez, puede presentar diferentes variantes de combinación que denominaremos modelos, porque éstos son esquemas que se elaboran para facilitar la comprensión de su funcionamiento y, en consecuencia, tienen una estructura lógica que permiten entender la

fracción de deberes secundarios de conducta que causan daño al acreedor, específicamente, en el deber precontractual de información (LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La autonomía de la indemnización de daños por incumplimiento de un contrato bilateral en el Código Civil Chileno* (Santiago, Editorial Thomson Reuters LegalPublishing, 2015), pp. 235-244.

²⁹ Acuñando esta expresión en la compraventa, FENOY, Nieves, cit. (n. 12), MORALES, Antonio, cit. (n. 12), pp. 97 y ss., VIDAL OLIVARES, Álvaro, *La protección del comprador: régimen de la Convención de Viena y su contraste con el Código Civil* (Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2006), pp. 12 y ss. y DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 1), pp. 117 y ss.

protección del acreedor en una determinada hipótesis. Pues bien, podría pensarse que tal estructura es contractual y que, por lo mismo, el sistema que venimos comentando admite como único modelo uno de esta naturaleza, pues está integrado por la acción redhibitoria, acción de rebaja del precio y la indemnización de daños por incumplimiento, situándose, por consiguiente, en la fase de inexecución contractual.

Sin embargo, esta aseveración es controvertible, pues existen al menos tres consideraciones que permiten flexibilizarla, desplazando la protección del acreedor a la fase precontractual o permitiéndole escoger entre ella o la contractual. La primera de ellas es la discusión que se ha suscitado en torno a si la naturaleza jurídica de la acción redhibitoria es rescisoria, anulatoria o resolutoria, pues adherir a una de estas posturas determinará indefectiblemente el carácter precontractual o contractual de dicha protección. De otro lado, podría ocurrir que la infracción dolosa del deber precontractual de información vicie el consentimiento del destinatario de la información y, por lo mismo, no constituya un supuesto de dolo incidental, sino de dolo principal. Finalmente, y como lo hemos precisado en otro sitio³⁰, debe considerarse que la indemnización por vicios redhibitorios es de carácter precontractual, toda vez que encuentra su fundamento en la infracción de un deber precontractual de información, y que si bien se proyecta en el contenido del contrato, configurando un cumplimiento defectuoso, *transitará* desde esa fase a la contractual, sólo si el acreedor decide demandarla como tal.

Por consiguiente, estimamos que, dependiendo de la postura que se adopte en torno a la naturaleza de la acción redhibitoria, la modalidad de infracción del deber precontractual de informar los defectos de que adolece la cosa regulado en los artículos a partir del tenor de los artículos 1861, 1933, 2203 y 2192 del Código Civil, y el carácter precontractual o contractual de la pretensión indemnizatoria, el sistema de protección del acreedor por vicios redhibitorios puede leerse en clave contractual o precontractual. En las líneas que siguen construiremos dichos modelos, atendiendo precisamente a tales consideraciones y constataremos que, en ciertos y determinados casos son rígidos y, en otros, flexibles, a partir del tipo de dolo que concurra en el caso concreto.

1. *El modelo clásico de protección del acreedor: la lectura en clave contractual*

Un primer modelo que puede advertirse a propósito de la protección del acreedor frente a los vicios redhibitorios es aquel de naturaleza contractual,

³⁰ LÓPEZ, Patricia (n. 2), pp. 680-682.

integrado por la acción redhibitoria entendida como resolutoria, la rebaja del precio y la indemnización de daños por incumplimiento. Claro está que las dos primeras persiguen propósitos distintos, cuales son aniquilar el contrato o descontar el menor valor de la prestación no conforme y que, por lo mismo, son de ejercicio alternativo en la medida que los vicios sean graves, pues si éstos no lo son, el artículo 1868 dispone que sólo se podrá intentar la rebaja del precio. Asimismo, y como ya lo apuntamos, actualmente resulta indiscutido que dicha indemnización pueda demandarse en forma complementaria a la redhibitoria o a la *quanti minoris* o en forma exclusiva, prescindiendo de aquellas³¹.

Lo que interesa desentrañar es el motivo en virtud del cual se concibe la acción redhibitoria como resolutoria y la indemnización de daños como contractual, toda vez que este enfoque interpretativo no resulta tan evidente. Y es que, por una parte, el legislador al referirse a la acción redhibitoria en los artículos 1857, 1860, 1932 y 2203, utiliza la expresión “rescisión” que es una forma de ineficacia que, como veremos, debe asociarse a la fase precontractual y, por otra, la indemnización por vicios redhibitorios encuentra su causa en la fase precontractual. Distinto es el caso de la acción de rebaja del precio, pues ella se sitúa en la fase de incumplimiento, de modo que, en principio, sólo podría leerse en clave contractual y las disquisiciones que podrían formularse respecto de ella, al menos en esta fase, se centrarían en su método de cálculo³².

Para arribar a tal propósito se analizarán por separado la acción redhibitoria y la indemnización de daños, formulando las premisas sobre las que, en nuestra opinión, la doctrina ha sustentado o podría sustentar el carácter resolutorio de la acción redhibitoria y la naturaleza contractual de la indemnización por vicios redhibitorios. La determinación de tales premisas no implica necesariamente nuestra adhesión a ellas sino que tiene por objeto situar dogmáticamente el análisis y discusión sobre la naturaleza contractual de las acciones que venimos comentando, los posibles matices que pueden advertirse y formular las críticas que resulten pertinentes.

a) *La acción redhibitoria como acción resolutoria*. Una revisión de la doctrina y jurisprudencia nacional³³ revela que la tendencia mayoritaria

³¹ Véase la jurisprudencia citada en la nota 21 y la doctrina indicada en la nota 22.

³² Que puede consistir en un método de resta o proporcional puro y al que aludimos más adelante al abordar la rebaja del precio como una forma de adaptación del contrato. Véase infra. 2. b).

³³ ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compra-venta y de la promesa de venta* (Santiago, Imprenta litográfica Barcelona, Santiago, 1918), II, p. 304, planteamiento que mantiene en ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la*

es aquella que postula la naturaleza resolutoria de la acción redhibitoria prevista en los artículos 1857 y 1860 del Código Civil a propósito de la compraventa, aun cuando utilicen las expresiones “rescinda” y “rescindir”, razonamiento que puede extrapolarse a aquella regulada en los artículos 1932 y 2203, a propósito del contrato de arrendamiento y mutuo, respectivamente, toda vez que éstos emplean los mismos vocablos.

Las premisas sobre las cuales se erige este planteamiento, a nuestro juicio, son las siguientes: *i*) la acción redhibitoria es un medio de tutela frente a un cumplimiento imperfecto, *ii*) la exigencia de gravedad de los vicios ocultos determinaría una hipótesis de resolución, *iii*) el legislador ha empleado erradamente la expresión rescisión en varias disposiciones del Código Civil, *iv*) el derecho romano concibió la acción redhibitoria como resolutoria al igual que los demás Códigos y *v*). La interpretación armónica de determinados preceptos contenidos en el párrafo 8 del Título 23 del Libro IV del Código Civil³⁴.

En efecto, tradicionalmente la doctrina nacional, a partir de lo preceptuado en el artículo 1824 y en el artículo 1837 ha concebido a las acciones edilicias como acciones de incumplimiento que el comprador puede ejercer para hacer efectiva la obligación de saneamiento de los vicios redhibitorios, prevista en este último precepto³⁵. Sin embargo, como ya lo hemos destacado, se trata de acciones de garantía, pues aseguran la satisfacción del acreedor frente a la existencia de vicios y falta de cualidades de la cosa, toda vez que tienen por propósito restablecer el equilibrio contractual perdido, mediante la restitución del valor de la prestación, en todo o en parte, según el caso³⁶. Distinto es que los contratantes pacten que la obligación de entregar comprende la ausencia de vicios redhibitorios, lo que es perfectamente posible si se considera que el saneamiento de la evicción constituye un elemento de la naturaleza de la compraventa, de modo que ellos pueden alterarlo, suprimirlo o modificarlo³⁷. Por consiguiente, si la

promesa de venta (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003), p. 218, y es seguido por NAVARRO ALBIÑA, René David, *Manual de derecho civil. Teoría del contrato y contratos en particular* (Santiago, Ediciones Jurídicas de Santiago, 2005), p. 144, BARCIA LEHMANN, Rodrigo, *Lecciones de derecho civil chileno. De las fuentes de las obligaciones* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2007), II p. 83, DÍEZ DUARTE, Raúl, *La Compraventa* (2ª edición, Santiago, Editorial el Jurista, 2009) p. 258, TRONCOSO LARRONDE, Hernán-ÁLVAREZ CID, Carlos, *Contratos* (6ª edición, Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2014) p.126 y en lo que concierne a la jurisprudencia la nota 43.

³⁴ Un análisis más detenido de estas premisas en LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 11).

³⁵ Así lo sostienen los autores nacionales indicados en la nota 33.

³⁶ En tal sentido los autores indicados en la nota 14.

³⁷ Con todo, el vendedor no podrá eximirse de tal obligación si ocultó dolosa-

cosa adolece de tales vicios, excepcionalmente estaremos ante la inejecución de la obligación de entrega, lo que faculta al comprador para recurrir a los medios de tutela contractuales, pudiendo configurarse incluso, un concurso entre ellos y las acciones edilicias³⁸.

Una segunda premisa, que no se ha formulado, pero que podría esgrimirse, es que la exigencia de la gravedad de los vicios ocultos determinaría una hipótesis de resolución, toda vez que ella frustra el interés que el acreedor tuvo en vista al momento de celebrar el contrato e, incluso, puede determinar la pérdida de la confianza en el futuro cumplimiento de su deudor³⁹. Este particular requisito está regulado en el numeral 2 del artículo 1858 del Código Civil que exige que los vicios sean tales que por ellos “la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio”. Sin embargo, esta premisa, al igual que la anterior, se desvanece, pues como lo hemos referido precedentemente, por regla general, la entrega de una cosa que adolece de vicios redhibitorios no constituye incumplimiento de dicha obligación, de modo que no resultaría procedente la resolución por inejecución.

En tercer lugar, se ha sostenido que el derecho romano concibió a la acción redhibitoria como resolutoria y que esta doctrina fue acuñada por otros Códigos⁴⁰, lo que es efectivo. De hecho tal acción fue recogida por el *Code* que empleó expresamente la voz “resolución” en el artículo 1642-1 para referirse al efecto de la acción redhibitoria⁴¹, modelo que fue seguido, entre otros, por los artículos 1492 y 1493 del *Codice*, 1521 del Código Civil Brasileño y 1057 del Código Civil y Comercial argentino.

mente el defecto de la cosa, como lo dispone el artículo 1859 del Código Civil.

³⁸ CAPRILE, Bruno (n. 2), pp. 579-582, BARAONA, Jorge, cit. (n. 2) pp. 668-669, FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo, *Rescisión, Resolución y Redhibición: ¿Puede hablarse de un “cúmulo de acciones”?* en *Estudios de Derecho Privado. Libro Homenaje al jurista René Abeliuk Manasevich* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2011), pp. 118-120, DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 1), pp. 141-145.

³⁹ En la doctrina nacional véase MEJÍAS ALONZO, Claudia, *El incumplimiento resolutorio en el Código Civil* (Santiago, Editorial AbeledoPerrot LegalPublishing, 2011, pp. 206-278.

⁴⁰ ALESSANDRI, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003), cit. (n. 33), p. 218.

⁴¹ Sobre su origen y recepción MORALES, Antonio, cit. (n.15), pp. 594-623 y OVIEDO ALBÁN, Jorge, *La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos*, en *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* (2014) 4, pp. 202-229.

Lo cierto es que tampoco constituye un argumento concluyente, pues en Roma no se conoció, hasta ese entonces, una acción resolutoria en el contrato de compraventa, de modo que el efecto resolutorio derivado de la acción redhibitoria se justificaba plenamente, pues, salvo el pacto de la *lex commissoria* por no pago del precio, el contratante cumplidor no tenía otro mecanismo para desvincularse del incumplidor⁴². No es el caso del Código Civil chileno que contempla la resolución por incumplimiento a propósito de los contratos bilaterales en el artículo 1489.

Finalmente, nuestra Corte Suprema, en al menos cuatro sentencias pronunciadas entre los años 2008 y 2011, ha sostenido que una interpretación armónica e integral de los artículos 1857, 1859, 1860, 1861, 1862, 1865, 1867, 1868, 1869 y 1870, ubicados en el párrafo 8 del Título 23 del Libro IV del Código Civil a propósito del saneamiento por vicios redhibitorios, “lleva a entender que la acción resolutoria es propiamente redhibitoria”⁴³, sin invocar argumento dogmático alguno que sustente este razonamiento. De hecho, tales preceptos utilizan la expresión “rescisión” para referirse a la acción redhibitoria, lo que nuevamente nos reconduce a la discusión sobre el sentido y alcance de tal expresión, el que intentaremos fijar cuando abordemos la lectura de ella en clave precontractual, en el segundo modelo de protección que examinaremos.

b) La indemnización de daños por vicios redhibitorios como medio de tutela contractual. Como ya ha quedado asentado en las líneas precedentes, la pretensión indemnizatoria por vicios redhibitorios surge como consecuencia de la infracción del deber precontractual de información previsto en los artículos 1861, 1933, 2192 y 2203 del Código Civil, de modo que, en principio, es de naturaleza precontractual. Sin embargo, ésta puede devenir

⁴² D'ORS, Álvaro, *Derecho Privado Romano* (9ª edición Pamplona, Editorial Universidad de Navarra, 1997), pp. 558-559 y GUZMÁN BRITO, Alejandro, *Derecho Privado Romano* (Santiago, Editorial LegalPublishing Thomson Reuters, 2013) II, pp. 160-161.

⁴³ En tal sentido Cecinas La Preferida con Comercial Salinak Ltda.: Corte Suprema, 27 de julio de 2005 (casación en el fondo) en www.vlex.com, N°VLEX-255209958, considerando 5°, Larzabal Beraza con Sociedad Inmobiliaria Talasia Ltda.: Corte Suprema, 27 de marzo de 2008 (casación en el fondo) en www.vlex.cl, N° VLEX-332708178, considerando 9°, Servicios de Impresión J.A. Amenábar Ltda. con Fuentes Riquelme: Corte Suprema, 4 de agosto de 2008 (casación en el fondo) en www.microjuris.com, MJJ17851, considerando 3° y 4°, AGF Allianz Compañía de Seguros Generales S.A. con *Le Torneau Inc.*: Corte Suprema, 8 de Julio de 2010 (casación en el fondo) en www.microjuris.com, MJJ24291, considerando 11°, Toro Mancilla con Banco Santander Chile: Corte Suprema, 26 de septiembre de 2011 (casación en el fondo) en www.Legalpublishing.cl, N° CL/JUR/9809/2011, considerando 9° y 10°.

en contractual en dos supuestos que determinarán, según el caso, que este modelo de protección del acreedor sea rígido o flexible.

Piénsese en el supuesto en que la modalidad de infracción del deber precontractual de información sea dolosa, pero el engaño no induce a otro a contratar sino que determina que contrate en condiciones menos ventajosas, incidiendo en el contenido del contrato. En otras palabras, el dolo ha sido incidental, y como lo indica el inciso segundo del artículo 1458 del Código Civil, éste no vicia el consentimiento, de modo que no procede la nulidad, pero faculta a la víctima para demandar la indemnización de daños, lo que acarrea la mantención o conservación del contrato. De allí que la indemnización sea indefectiblemente contractual⁴⁴.

Así ocurrirá si la arrendadora de un local oculta deliberadamente a su arrendataria la inexistencia de la licencia de apertura de éste, una entidad bancaria emplea pequeños artificios o juegos de palabras con el propósito que un individuo contrate un préstamo en condiciones muy distintas a las realmente queridas, una distribuidora celebra con una empresa un contrato de distribución exclusiva de un producto en cierta zona geográfica, sin informarle que la anterior distribuidora se quedó con numerosas existencias que venderá a un menor precio, mermando así sus ganancias estimadas⁴⁵ o la vendedora de un inmueble declara a la compradora que éste tiene una superficie determinada y ella se percata con posterioridad que el metraje era inferior⁴⁶. En todos estos casos, el acreedor no tendrá otra alternativa que demandar la indemnización contractual, motivo por el cual este modelo de protección se torna rígido o inflexible.

Distinto es el caso si, proyectándose la infracción del deber precontractual de información que determina la existencia de los vicios redhibitorios en el contenido del contrato, el acreedor decide optar por la indemnización contractual. Y es que inicialmente se sostuvo que como

⁴⁴ Véase autores indicados en la cita 26. Tal constatación es independiente de que se estime que los hechos constitutivos de dolo incidental configuran un incumplimiento de contrato. Sobre esta tendencia véase MORALES, Antonio, cit. (n. 26), pp. 603-604, DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *Deber de informar, dolo incidental e incumplimiento contractual. Nota a la STS de 11 de julio de 2007*, en *Anuario de Derecho Civil* 50 (2007) 4, pp. 1861-1865, DÍEZ-PICAZO, Luis, cit. (n. 26), pp. 1047-1049 y PRADO, Pamela, cit. (n. 26), p. 733.

⁴⁵ Todos estos supuestos han sido conocidos por el Tribunal Supremo Español. Sobre el alcance de las sentencias pronunciadas véase DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 44), pp. 1861-1865, DÍEZ-PICAZO, Luis, cit. (n. 26), pp. 1047-1051.

⁴⁶ Este caso fue conocido por nuestra Corte Suprema en Tapia Berríos, Juan Luis y otros con Inmobiliaria Caleuche S.A. de 3 de noviembre de 2014, disponible en www.vlex.com, Vlex-542235638. Un análisis de este fallo en PRADO, Pamela, cit. (n. 26), pp. 729-731.

se infringía un deber precontractual de información, la indemnización alcanzaba el interés negativo, pues ésta era la regla general en esa fase contractual y que si se demandaba en forma complementaria a cualquiera de las acciones edilicias sólo alcanzaba a la indemnización de los gastos del contrato.⁴⁷ Luego, probablemente como consecuencia del tratamiento de este tópico en el Derecho Romano bajo el prisma del interés de cumplimiento, se generalizó la idea según la cual en aquellos casos en que el deber precontractual de información se proyecta sobre el contenido del contrato y genera problemas de incumplimiento, es más adecuado atraer la indemnización del daño a la responsabilidad contractual, pues también se infringe un deber de prestación⁴⁸.

Claro está que si se trata de un modelo de protección contractual, la indemnización que se incardine en él, revestirá tal naturaleza, pero, como lo hemos sostenido en otro sitio⁴⁹, para ello el acreedor deberá atribuírsela como consecuencia de su derecho de opción, pues, a nuestro juicio, una indemnización precontractual como ésta no se transforma automáticamente en contractual. Esta premisa explicaría el motivo por el cual el legislador contempló una indemnización por vicios redhibitorios en los artículos 1861, 1933, 2192 y 2203 sin hacer un reenvío a las reglas generales de responsabilidad contractual contenidas en los artículos 1489, 1556 y 1558, lo que hubiera resultado lógico si le atribuyera tal carácter. Es precisamente la opción del acreedor, la que permite sostener que, en este segundo supuesto de indemnización, el modelo de protección, es flexible y no rígido, como acontece tratándose del dolo incidental que acabamos de examinar.

2. El modelo más reciente de protección del acreedor: la lectura en clave precontractual

Un segundo modelo que puede desprenderse de la protección del acreedor frente a los vicios redhibitorios es el precontractual, entendiendo

⁴⁷ MORALES, Antonio, cit. (n. 26), pp. 593 y ss.

⁴⁸ Así lo han sugerido MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Incumplimiento del contrato y lucro cesante* (Navarra, Editorial Civitas, 2010), pp. 90-91, quien justifica su planteamiento en tres razones: es en el marco de la relación contractual en el que se produce el daño, el contrato justifica la puesta en riesgo de los bienes dañados y finalmente éste debe ofrecer el criterio para determinar la distribución del riesgo que el daño produzca. Esta idea es seguida por DE LA MAZA, Iñigo, cit. (n. 18), pp. 273-274, GARCÍA RUBIO, María Paz- OTERO CRESPO, Marta, *La responsabilidad precontractual en el derecho contractual europeo*, en *InDret, Revista para el análisis del Derecho* 2 (2010), p. 56, OVIEDO, Jorge, cit. (n. 8), pp. 251-252 y DE VERDA, José, cit. (n. 14), p. 211, nota 56.

⁴⁹ LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 2), pp. 680-682.

que la acción redhibitoria reviste un carácter rescisorio o anulatorio, concibiendo a la rebaja de la prestación como una sanción alternativa derivada de la lesión enorme en sentido amplio y vinculando a la pretensión indemnizatoria a la infracción dolosa del deber precontractual de información.

Como se apreciará en las líneas que siguen, la diferencia de este modelo respecto del anterior es manifiesta, pues el desplazamiento a la fase precontractual otorga una protección diversa que se advierte en el efecto retroactivo de la nulidad, que difiere del efecto *ex nunc* que, al menos, la moderna doctrina le ha otorgado a la resolución por incumplimiento y que se traduce en la liquidación del contrato, en el límite de la reducción de la prestación excesiva que varía respecto del método de cálculo de la rebaja del precio y en el interés indemnizable, toda vez que ya no comprenderá el interés positivo o de cumplimiento, sino el interés negativo o en la confianza.

a) *La acción redhibitoria como acción rescisoria*. En el último tiempo, un destacado sector de la doctrina nacional⁵⁰, ha retomado el enfoque propuesto por Barros Errázuriz en 1932⁵¹, que fuera formulado principalmente por la doctrina francesa y española, según el cual la acción redhibitoria es de naturaleza rescisoria, toda vez que podría intentarla el acreedor que padeció un error sustancial, esto es, una falsa representación de la sustancia o calidad esencial del objeto sobre el que versa el acto o contrato, pues supuso que la cosa que pretendía adquirir carecía de imperfecciones graves, ocultas y preexistentes, equiparándose así el error vicio con el vicio redhibitorio⁵².

Un examen del planteamiento de tales autores revela que ellos sustentan la naturaleza rescisoria no sólo en tal coincidencia, sino que en la sinonimia que existe en el Código Civil entre nulidad relativa y rescisión y en la historia fidedigna del establecimiento de los artículos 1857 y 1860 contenidos

⁵⁰ GUZMÁN, Alejandro (n. 22), pp. 100 y 110-111 y BARAONA, Jorge (n. 2), pp. 661-662 y 665-668.

⁵¹ BARROS ERRÁZURIZ, Alfredo, *Curso de derecho civil. Segundo año. Segunda parte. Tratado de los contratos y demás fuentes de las obligaciones* (4^a edición, Santiago, Editorial Nascimento, 1932), III, pp. 150-151.

⁵² Tal planteamiento tuvo lugar a propósito de la acción redhibitoria en la compraventa. Véase MUCIUS SCAEVOLA, Quintus, *Código Civil: concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial. Arts. 1445-1541, Tomo XXXIII* (Madrid, Establecimiento Tipográfico de P. Apalategui, Pozas 12, 1906), pp. 616-617, 624, 627 y 685, CAPITANT, Henri, *De la cause des obligations* (3^a edición, *Contrats, Engagements unilatéraux, Legs*) (Paris, Editorial Dalloz, 1927), pp. 232-233, CÉLICE, Raymond, *El error en los contratos* (trad. C. Camargo y Marín, Madrid, Editorial Góngora, 1920), pp. 213-218; MANRESA Y NAVARRO, José María, *Comentarios al Código Civil español. Tomo X* (4^a edición, Madrid, Editorial REUS, 1931), p. 217 y BERCOVITZ, Rodrigo (n. 14), pp. 780-799.

en dicho cuerpo normativo⁵³, argumentos que pueden extrapolarse a la acción redhibitoria prevista en los artículos 1932 y 2203 a propósito de los contratos de arrendamiento y comodato, respectivamente⁵⁴.

Y es que han asimilado la expresión “rescisión” a “nulidad relativa”, a partir del Título XX del Libro IV “De la nulidad y la rescisión” del Código Civil, entendiendo que la primera expresión equivale a la nulidad absoluta y la segunda a la nulidad relativa. Particular importancia le atribuyen al inciso final del artículo 1682, pues prescribe que “cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”⁵⁵, vinculándolas indisolublemente. Con todo, tal equiparación ha sido acertadamente criticada por el profesor Jaime Alcalde, quien la ha calificado como un mito jurídico, precisando que entre ellas existe una relación de causa a efecto, dado que la rescisión es el efecto y su causa la nulidad relativa⁵⁶. De hecho, como lo ha destacado contundentemente la doctrina comparada, constituyen formas de ineficacia, distintas e independientes, toda vez que su fundamento, naturaleza y efectos son diversos⁵⁷.

De otro lado, la historia fidedigna del establecimiento de los artículos 1857 y 1860 revela una predilección del legislador por la expresión “rescisión” al momento de regular la acción redhibitoria, reemplazando cualquier alusión a la resolución en Proyecto de 1853 del Código Civil y al realizar la corrección final de su versión definitiva⁵⁸. Tal enmienda no ha estado

⁵³ Véase GUZMÁN, Alejandro, cit. (n. 22) pp. 100 y 110-111 y BARAONA, Jorge, cit. (n. 2) pp. 661-662 y 665-668.

⁵⁴ Un análisis más detenido de estas premisas en LÓPEZ, Patricia, *La naturaleza jurídica de la acción redhibitoria...*, cit. (n. 11).

⁵⁵ RODRÍGUEZ, Pablo, cit. (n. 6), pp. 288 y ss., ALESSANDRI BESA, Arturo, *La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno* (2ª edición actualizada, Santiago, Editorial Jurídica, 2008), II, pp. 9 y ss., BARAONA, Jorge, cit. (n. 2), p. 660, especialmente nota 4, ALCALDE SILVA, Jaime, *La rescisión en el Código Civil chileno*, en Departamento de Derecho Privado Universidad de Concepción (coord.), *Estudios de Derecho Civil V* (Santiago, AbeledoPerrot LegalPublishing, 2010), pp. 68-69.

⁵⁶ En tal sentido BARAONA, Jorge, cit. (n. 2), pp. 666 y 667 y ALCALDE, Jaime, cit. (n. 55), pp. 47-77.

⁵⁷ Véase MARTÍN PÉREZ, José Antonio, *La rescisión del contrato (en torno a la lesión contractual y el fraude de acreedores)* (Barcelona, Editorial Bosh, 1995), pp. 190-192 y 208-210, DÍEZ-PICAZO, Luis, cit. (n. 16), p. 613 y ALBERRUCHE DÍAZ-FLORES, María Mercedes, *La Rescisión por Lesión en el Derecho Civil Español* (Madrid: Editorial La Ley, 2010), pp. 158-159.

⁵⁸ Así lo revelan el artículo 37 del Proyecto de 1841-1845 y el artículo 360 del Proyecto de 1846-1847 que precedieron al artículo 2039 del Proyecto de 1853 que utilizaban la expresión “resuelva” en vez de “rescinda” y que constituye el antecedente del actual artículo 1857. Otro tanto se advierte con el artículo 39 del Proyecto de 1841-1845, el artículo 362 del Proyecto de 1846-1847 y el artículo 2041 del

exenta de críticas, dado que un sector mayoritario de nuestra doctrina estima que ésta constituye un error técnico, pues Bello quiso referirse a la resolución⁵⁹. Sin embargo, ella se ha justificado desde una perspectiva dogmática, aduciéndose, por una parte, la cercanía de la acción redhibitoria al régimen de la rescisión más que al de la resolución e invocándose, por otra, la noción de rescisión.

En lo que concierne al primer argumento, el profesor Alejandro Guzmán ha indicado que si fuera resolutoria procedería la indemnización del daño emergente y el lucro cesante derivados del vicio, en los términos del artículo 1489, en circunstancias que no era el diseño con que venía concebida, pues ésta solo daba lugar a la restitución de la cosa y al precio, sin indemnización. De allí que proponga que parece más adecuado concebirla como rescisoria, pues sólo da lugar a las restituciones mutuas, ya que rescindido el contrato se entiende que las partes no estuvieron obligadas a cumplirlo, de modo que no se les podría exigir responsabilidad alguna⁶⁰. Con todo, debe considerarse que la declaración de la rescisión podría acarrear daños que deben indemnizarse para dejar a las partes en el estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato, de modo que concurriría junto a ella, más aún si el autor la equipara a la nulidad relativa, pues ésta ciertamente admite supuestos de indemnización complementaria⁶¹.

En lo que respecta a la noción de rescisión como argumento para calificar a la acción redhibitoria como anulatoria, el profesor Jorge Baraona señala que el redactor del Código Civil comprendía perfectamente la diferencia entre rescisión y resolución y ese fue el motivo por el que modificó la expresión “resolución” por “rescisión” en el Proyecto de 1846-1847 y en el Proyecto Inédito, pues no sólo la concebía como una desvinculación derivada de la lesión patrimonial que la celebración de un contrato ocasiona a una de las partes, sino como consecuencia de un vicio de nulidad relativa. Tal acción encontraría, entonces, una explicación distinta de la protección del interés particular de los contratantes, lo que se desprendería de la expresión “cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa y da derecho a la rescisión del contrato” contenida en la parte final del artículo 1682, cuya amplitud no sólo permitiría sostener

Proyecto de 1853 e Inédito que emplean la voz “resolución” y que fue enmendada por “rescisión” en la corrección final de la versión definitiva del actual Código Civil.

⁵⁹ Véase los autores indicados en la nota 33.

⁶⁰ GUZMÁN, Alejandro, cit. (n. 22) p. 100. Similar explicación en MORALES, Antonio, *Tres modelos de vinculación ...*, cit. (n. 11), p. 17.

⁶¹ Para tales supuestos véase RODRÍGUEZ, Pablo, cit. (n. 6) pp. 296-303 y BARAONA, Jorge, cit. (n. 3), pp. 83-101.

que la rescisión es el efecto de la nulidad, sino subsumir en ella la figura de los vicios redhibitorios⁶².

Así las cosas, la acción redhibitoria tendría una naturaleza anulatoria, pero considerando que dogmáticamente la rescisión es aquella forma de ineficacia que no deriva de un vicio del negocio ni viene a declarar la existencia de éste, sino que se limita a evitar al protegido un perjuicio que se estima especialmente injusto⁶³, estimamos que, dogmáticamente, es más correcto calificarla como rescisoria por lesión enorme⁶⁴ o rescisoria propiamente tal, cuando el vicio redhibitorio recaiga sobre bienes muebles. Y es que la rescisión por lesión enorme, al igual que la acción redhibitoria, es una forma de ineficacia civil que persigue el restablecimiento del equilibrio contractual originario, procede respecto de casos de desequilibrio prestacional grave expresamente regulados por el legislador, no se admite en las ventas realizadas por el ministerio de la justicia y la acción a través de la cual se reclama es de ejercicio objetivo. Con todo, en aquellos casos, en que no procede la lesión enorme, la acción redhibitoria continúa siendo rescisoria, en sentido técnico estricto, toda vez que la venta de una cosa con vicios redhibitorios, si bien es válida, produce un perjuicio injusto que conlleva la ruptura del sinalagma contractual -supuesto propio de la rescisión- cuya procedencia se encuentra prevista expresamente por el legislador- requisito ineludible de esta forma de ineficacia⁶⁵.

Por otra parte, si cosa adolece de vicios redhibitorios estamos ante un negocio válido, de modo que no podría tratarse de un caso de nulidad relativa, constatación a la que se añaden las diferencias entre ésta y la rescisión. En efecto, la nulidad encuentra su fundamento en algún vicio o defecto de los elementos esenciales del acto, en cambio, la rescisión, en un agravio jurídico-económico. De otro lado, la primera reviste un carácter

⁶² BARAONA, Jorge, cit. (n. 3), pp. 666-667.

⁶³ DE CASTRO Y BRAVO, Federico, *El negocio jurídico* (Madrid, Editorial Civitas, 1985), p. 520. En igual sentido MARTÍN, José, cit. (n. 57), pp. 190-193 y 221, ALCALDE, Jaime, cit. (n. 55), pp. 69 y 73 y ALBERRUCHE, María, cit. (n. 57), pp. 168-169.

⁶⁴ Esta idea fue recogida por MORENO, Antonio, *Comentario al art. 1486 CC*, cit., (n. 11) p. 959, MORALES, Antonio, *Tres modelos de vinculación...*, cit. (n. 11), p. 17 y DE VERDA, José (n. 14) pp. 299-301 en España, pero tales autores no formularon argumentos destinados a sustentarla categóricamente.

⁶⁵ Un análisis más detenido de estas premisas en LÓPEZ, Patricia, *La naturaleza jurídica de la acción redhibitoria...*, cit. (n. 11). Si bien nuestro legislador no regula la acción rescisoria *stricto sensu* en un título o apartado especial del Código Civil, pero alude a ella en disposiciones aisladas, a partir de las cuales puede concebirse a la rescisión como una forma de ineficacia extrínseca, funcional y originaria que, por regla general, tiene un carácter subsidiario (véase ALCALDE, Jaime, cit. (n. 55), pp. 73-77 y LÓPEZ, Patricia, *La naturaleza jurídica de la acción redhibitoria...*, cit. (n. 11)).

principal, a diferencia de la segunda que es subsidiaria. Por otra parte, la nulidad tiene un efecto invalidatorio, a diferencia de la rescisión que sería compatible con la subsistencia total o parcial del vínculo contractual o que podría traducirse en una compensación de la lesión inferida. Finalmente, la nulidad es un tipo de ineficacia estructural que exige la prueba del vicio del que adolece el negocio, en tanto, la rescisión, una ineficacia funcional en que debe probarse el perjuicio que el contrato ocasiona⁶⁶.

De otro lado, el vicio oculto no es coincidente con el error sustancial, toda vez que los supuestos de procedencia, grado de diligencia exigible y el propósito que persiguen las acciones derivadas de ellos son diversos. En efecto, para que proceda la nulidad por error sustancial la cosa que se entrega debe ser diversa a la que se creyó o carecer de una cualidad que se tuvo presente para adquirirla, pero no adolecer de vicios que la hagan inadecuada para su fin. En cambio, la redhibitoria supone que la sustancia sea la misma que se creyó, pero resulte inútil en razón de tales vicios, sin que se exija el error del comprador, toda vez que es de ejercicio objetivo⁶⁷. La finalidad de la acción de nulidad es tutelar el consentimiento de los contratantes, prescindiendo del perjuicio del *errans* para impetrarla, en cambio, la redhibitoria persigue proteger al acreedor del daño derivado del defecto que inutiliza la cosa o la hace menos valiosa, configurándose como supuesto de procedencia. Finalmente, la diligencia que se exige para invocar error sustancial o un vicio redhibitorio es diversa, dado que, en el primer caso, como el error debe ser excusable, se requiere que emplee una diligencia mediana para comprobar que la cosa tiene las cualidades presupuestas, a diferencia del segundo, en que, la diligencia para advertir tales vicios, deber ser mínima⁶⁸.

A todas las constataciones que hemos efectuado precedentemente, se agrega que el vicio redhibitorio sólo evidencia que el comprador ha sufrido un perjuicio económico como consecuencia de la ruptura del equilibrio contractual inicial, originario o congénito, esto es, aquel que debe existir al momento de formación del consentimiento y que puede destruirse en aquellos supuestos en que una parte acepta las condiciones inicuas que la otra le impone⁶⁹. Dicha circunstancia justifica que nos encontremos

⁶⁶ MARTÍN, José, cit. (n. 57), pp. 190-192 y 208-210, DÍEZ-PICAZO, Luis, cit. (n. 16), p. 613 y ALBERRUCHE, María, cit. (n. 57), pp. 158-159.

⁶⁷ BARROS, Alfredo, cit. (n. 51), pp. 150, 151-152 y ALESSANDRI, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003), cit. (n. 33), p. 188. En la doctrina comparada CÉLICE, Raymond, cit. (n. 52), p. 212, BERCOVITZ, Rodrigo (n. 14) p. 804 y MORALES, Antonio (n. 15), pp. 676 y 677.

⁶⁸ DE VERDA, José (n. 14) pp. 243-248.

⁶⁹ Véase LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 14), pp. 133-139.

ante un supuesto de rescisión, dado que ella persigue evitar un resultado injusto que se materializaría si el comprador que recibe la cosa defectuosa no pudiere accionar contra el vendedor, a pesar que cumplió su obligación de pagar el precio en tiempo y forma⁷⁰.

A partir de las diferentes premisas que venimos comentando, estimamos que parece más sensato entender que la acción redhibitoria es rescisoria y no anulatoria o resolutoria. En otras palabras, que la tutela que dispensa al acreedor se reconduce a la fase precontractual y no a la contractual. La diferencia práctica de calificarla como acción de nulidad o acción rescisoria se advierte en los efectos derivados de su interposición, toda vez que la primera opera retroactivamente, en tanto, la segunda, los despliega hacia el futuro, asimilándose a aquellos que la doctrina reciente ha atribuido a la resolución por incumplimiento a través de la denominada liquidación del contrato⁷¹. Y es que, al igual que en la resolución, tratándose de los vicios redhibitorios, no nos encontraríamos ante una causal de nulidad que justifique que la ineficacia del contrato opere con efecto retroactivo.

b) La rebaja de la prestación como una forma de adaptación del contrato en sede precontractual. En el evento que la acción redhibitoria se conciba como rescisoria y atendido que es de ejercicio alternativo a la rebaja del precio, parece lógico ubicar a esta última en la fase precontractual, pues así se mantiene la línea protectora o tutelar de este segundo modelo, recurriendo a la lesión enorme. Se trataría de la adaptación de un contrato que tendría lugar como consecuencia del desequilibrio prestacional originario derivado de la existencia de los vicios redhibitorios. Tal planteamiento resulta coherente si consideramos que nuestro Código Civil recoge un criterio objetivo tratándose de la lesión enorme, esto es, basta el desequilibrio prestacional en la proporción exigida por el legislador para que ella se configure, objetividad que también se advierte en la acción redhibitoria, pero desde la perspectiva de su ejercicio, toda vez que no se requiere imputabilidad del deudor para interponerla. Sin embargo, y como lo hemos

⁷⁰ En similar sentido DE VERDA, José (n. 14) p. 301.

⁷¹ PIZARRO WILSON, Carlos, *Contra el efecto retroactivo de la resolución por incumplimiento contractual* en ELORRIAGA, Fabián (coordinadores), *Estudios de Derecho Civil VII* (Santiago, Editorial AbeledoPerrot LegalPublishing Thomson Reuters, 2012), pp. 457-460, CONTARDO GONZÁLEZ, Juan Ignacio, *Indemnización y resolución por incumplimiento* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2015), pp. 317-334, ALCALDE SILVA, Jaime, *Bases para una sistematización de los efectos de la resolución por incumplimiento* en VIDAL, Álvaro-SEVERÍN, Gonzalo- MEJÍAS, Claudia (editores), *Estudios de Derecho Civil X* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2015), pp. 591-594 y MEJÍAS ALONZO, Claudia Carolina, *Una revisión crítica de los efectos de la resolución por incumplimiento y una propuesta de solución*, en *Revista Ius et Praxis* año 22, N° 1 (2016), pp. 271-322.

expresado en otro sitio⁷², creemos que en realidad tras ese criterio objetivo se esconde una consideración subjetiva que precisamente explica dicho desequilibrio y que consiste en la explotación o aprovechamiento de la víctima por parte del otro contratante.

De hecho, podríamos calificarla como una acción rescisoria por lesión enorme si acuñáramos una noción amplia de ella, esto es, la proyectemos más allá de los casos en que la legislador la contempla, pues ésta constituye una manifestación del equilibrio contractual originario orientada prevalentemente a la conservación del contrato y una de las causales que determina la adaptación del contrato como medio de tutela precontractual, hasta ahora prácticamente inexplorado en la doctrina nacional⁷³.

Si se le atribuyera tal naturaleza, no sólo nos trasladamos a la fase precontractual, sino que en esta modalidad de adaptación contractual, la protección del acreedor variará, respecto de la rebaja del precio, al menos en lo que respecta al método al método de cálculo⁷⁴. En efecto, tratándose de la lesión enorme en sentido amplio, el monto a reducir fluye de una interpretación armónica de los artículos 1544, 2206 y 2443 del Código Civil que se refieren, respectivamente, a la cláusula penal enorme, mutuo con intereses excesivos y a la anticresis y que contemplan la rebaja de la prestación, cuando el desequilibrio supere el cincuenta por ciento del valor convenido o del interés correspondiente. Este sería el requisito de procedencia de la adaptación o renegociación y el monto de ésta, como también puede desprenderse de tales artículos, equivale a todo aquello que exceda de dicho porcentaje. En cambio, en la rebaja del precio el método de cálculo podrá ser de resta o proporcional puro⁷⁵ dependiendo de la

⁷² LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La noción de lesión enorme en el Código Civil chileno: una manifestación del equilibrio contractual orientada prevalentemente a configurar la adaptación del contrato como medio de tutela precontractual*, en *Estudios sobre la compraventa*, en proceso de edición y publicación.

⁷³ Excepcionalmente la aborda LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 72).

⁷⁴ Ciertamente existen otras diferencias entre ellas, como la fase del *iter* contractual en que se ubican (precontractual la lesión enorme y contractual la rebaja del precio), lo que incide en la tutela que otorgan al acreedor. De otro lado, es posible contraponerlas en cuanto a su ámbito de aplicación, pues la rebaja del precio resulta procedente en todo contrato bilateral del cual emane una prestación susceptible de ser reducida por cumplimiento imperfecto de la contraparte derivada de una prestación defectuosa, a diferencia de lo que ocurre con la rebaja de la prestación excesiva por lesión enorme, que tendría cabida tratándose de actos unilaterales e incluso respecto de actos aleatorios, en la medida que sea posible valorar el riesgo y, por tanto, la proporcionalidad de las prestaciones (véase LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 72).

⁷⁵ Sobre los métodos de cálculo FERRANTE, Alfredo, cit. (n. 14), pp. 183-304 y PRADO, Pamela, cit. (n. 14), pp. 631-638.

fórmula que contemple cada ordenamiento jurídico, y a falta de ella, como ocurre en nuestro Código Civil, aquella que la doctrina y la jurisprudencia estimen más correcta.

Se trata de un tópico controvertido, incluso en aquellos Códigos Civiles que han acuñado el método de resta, pues, como acertadamente destaca Ferrante, éste parte de una premisa equivocada, toda vez que identifica el precio de compra con el valor objetivo del bien, aun cuando pueden no coincidir, desestabilizando el equilibrio que se quiere restablecer, particularmente en los casos en que se entrega un *aliud pro alio*, se realiza una compra inferior al valor de mercado (productos con descuento o adquiridos de segunda mano) o se oferta un bien a un precio inferior al del mercado (venta de productos gancho o marca blanca). En cambio, el método proporcional puro considera el precio estipulado del bien y la disminución de sus funcionalidades, debiendo cuantificarse el monto a disminuir necesariamente a través de un peritaje⁷⁶.

Lo cierto es que, sea que se adopte el método de resta o el proporcional puro o los criterios de proporcionalidad, gravedad del vicio o los costos de reparación de la cosa, ninguno de ellos equivale al monto de la reducción de la prestación excesiva derivada de la existencia de lesión enorme, pues no contemplan, por regla general, como fórmula única e invariable, reducir todo aquello que exceda de la mitad de la prestación convenida o de los intereses pactados⁷⁷. Por consiguiente, reconducir la rebaja de la prestación a la fase precontractual, aunque implique una desnaturalización de su esencia⁷⁸, podría beneficiar al acreedor, toda vez que probablemente descontará un monto superior a aquel que podría haber obtenido si hubiera reclamado la reducción en sede contractual.

c) *La indemnización de daños por vicios redhibitorios como medio de tutela precontractual.* Como ya ha quedado asentado en las líneas precedentes, la indemnización derivada de la existencia de vicios redhibitorios reviste un carácter precontractual, toda vez que surge como consecuencia de la infracción del deber de información que debe observarse en dicha fase.

⁷⁶ FERRANTE, Alfredo, cit. (n. 14), pp. 267-269 y FERRANTE, Alfredo, cit. (n. 25), pp. 33-37.

⁷⁷ La excepción se advierte en la regla del artículo 1890, aplicable a la compraventa de inmuebles, y según lo dispuesto por el artículo 1900, a la permuta de aquellos. En efecto, dicho precepto señala que, si el comprador contra el cual se pronuncia la rescisión decide mantener el contrato, deberá completar el justo precio con la deducción de la *décima parte*; el vendedor, en cambio, deberá restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentado en una *décima parte*.

⁷⁸ Pues ella difiere sustantivamente de la lesión enorme. Sobre sus diferencias véase nota 74.

También hemos señalado que en aquellos casos que la infracción del deber precontractual de información se proyecte en el contrato, el acreedor podría optar por demandarla en sede contractual, pues, a nuestro juicio, ella no adquiere, por este sólo hecho, tal naturaleza.

Sin embargo, es posible que dicha indemnización subsista como precontractual, al menos en dos supuestos. Así ocurrirá si el acreedor decide otorgarle este carácter y renuncia a contractualizarla, dado que sólo puede acreditar el daño en la medida del interés negativo, pero no en el interés de positivo o de cumplimiento⁷⁹. Otro tanto acontece si ella encuentra su causa en una infracción dolosa del deber precontractual de informar los vicios redhibitorios que vicia el consentimiento del destinatario, configurándose un supuesto de dolo principal⁸⁰ que conlleva la nulidad del contrato y, eventualmente, la indemnización de los daños que su declaración hubiere ocasionado a dicho contratante. En el primer caso claramente estamos ante un modelo de protección flexible, ya que el acreedor podrá escoger si transforma la indemnización precontractual en contractual, según el daño que esté en condiciones de probar. En cambio, en el segundo, el modelo es rígido, toda vez que la indemnización complementaria a la nulidad es siempre precontractual, pues no sólo tiene por propósito reparar los daños derivados de la aniquilación del contrato por alguna causal que ha concurrido durante su fase de formación, sino que precisamente supone su extinción.

En ambos supuestos la indemnización no sólo es precontractual sino que determina que el modelo de protección del acreedor por vicios redhibitorios también revista tal naturaleza, distanciándonos del paradigma que durante décadas ha imperado en la dogmática nacional—según el cual la protección por vicios redhibitorios se sitúa en la fase de inexecución del contrato— e introduciendo, al menos en el supuesto que tal modelo deviene como flexible, la posibilidad del acreedor de decidir si reconduce tal tutela a la fase de formación del contrato o la proyecta a la etapa en que se manifieste la existencia del vicio, oculto, grave y preexistente a la celebración del contrato.

⁷⁹ En tal sentido PANTALEÓN, Fernando, *Responsabilidad precontractual: propuestas de regulación para un futuro Código Latinoamericano de Contratos*, en *Anuario de Derecho Civil* 64 (2011) 3, pp. 920-921.

⁸⁰ VISINTINI, Giovanna, cit. (n. 18), pp. 91-142, QUIÑONEROS CERVANTES, Enrique, *El dolo omisivo*, en *Revista de Derecho Privado* 63 (1979) 4, p. 357 y ROJO, Luis, cit. (n. 26), pp. 287-288. Así lo ha reconocido por lo demás la Corte Suprema en la sentencia pronunciada recientemente en el caso G.M, L.M. con Inmobiliaria y Constructora Nacional S.A.: Corte Suprema, 21 de abril de 2016 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, N° VLEX-633994705.

IV. LA OPCIÓN DEL ACREEDOR ENTRE EL MODELO CONTRACTUAL Y EL MODELO PRECONTRACTUAL DE PROTECCIÓN POR VICIOS REDHIBITORIOS

Expuestos los modelos a que da lugar el sistema de protección del acreedor por vicios redhibitorios, cabe preguntarse si éste puede optar por uno de ellos, es decir, escoger la tutela precontractual o contractual. Podría pensarse que esta pregunta es inoficiosa, toda vez que en el moderno derecho de contratos y obligaciones se ha admitido tal opción, concibiéndose en nuestra doctrina como un derecho sucedáneo al derecho de crédito y abordándose incluso su construcción dogmática⁸¹.

Lo cierto es que el ejercicio de este derecho admite ciertos límites, cuales son la buena fe y el interés del deudor⁸², a los que, en este caso, se agrega uno muy particular, cual es la causa que determina que el acreedor pueda demandar la indemnización por infracción del deber precontractual de informar los vicios redhibitorios. Y es que ya no estamos ante la elección del acreedor entre uno u otro medio de tutela, sino ante la opción de un modelo integrado por ellos, que están concatenados lógicamente en una línea de protección determinada que, en este caso, es articulada por dicha indemnización. De allí que sea de utilidad la distinción entre dolo determinante e incidental que hicimos anteriormente que determina la existencia de modelos de protección flexibles y rígidos a propósito de la pretensión indemnizatoria.

En efecto, si no se verifica una infracción dolosa del deber precontractual de informar los vicios redhibitorios de los que adolece la cosa, como no procede la indemnización de daños, el acreedor podrá interponer la acción redhibitoria, otorgándole libremente un carácter anulatorio, rescisorio o resolutorio, en la medida que los vicios revistan la gravedad que exige el numeral 2 del artículo 1858 del Código Civil. En consecuencia, no sólo decide aniquilar el contrato, sino que escoge el régimen de protección que éste conlleva, pues si opta por considerarla como acción de nulidad operará con efecto retroactivo, en cambio, si le atribuye un carácter rescisorio o resolutorio, los efectos se desplegarán hacia el futuro, orientándose hacia la liquidación del contrato. En ambos casos, su elección puede acarrear una indemnización complementaria que comprenderá el interés negativo, si concurre junto a la nulidad o rescisión, o el interés positivo, si acompaña a la resolución del contrato⁸³, en la medida que tales daños se acrediten.

⁸¹ Véase LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 28), pp. 104-125 y 259-279.

⁸² *Ibíd.*, pp. 109-125.

⁸³ Una visión panorámica de la tendencia que aboga por la indemnización del in-

Tal libertad de elección también se advierte si, existiendo vicios que no revistan tal gravedad, decide inclinarse por la rebaja de la prestación, escogiendo demandarla en sede precontractual como un supuesto de lesión en sentido amplio o como rebaja del precio en sede contractual. Acá nuevamente está optando por un modelo de protección, pero la diferencia radica en el monto a reducir, pues en el primero podrá rebajar todo aquello que exceda de la mitad de la prestación convenida o intereses pactados y en el segundo, una suma que podrá determinarse, como ya lo apuntamos, a partir de los criterios de proporcionalidad, gravedad del vicio o los costos de reparación de la cosa. Incluso podrá inclinarse además por la indemnización de los daños extrínsecos si éstos efectivamente han tenido lugar.

Sin embargo, si se analiza la opción entre el modelo contractual y el modelo precontractual, desde la perspectiva de la indemnización derivada de los vicios redhibitorios, ésta se ve constreñida, pues el acreedor no podrá escoger libremente uno u otro. En efecto, si la infracción dolosa del deber precontractual de información vicia el consentimiento del destinatario, éste sólo podrá demandar la nulidad de acuerdo a las reglas generales, o si se quiere la acción redhibitoria como anulatoria o rescisoria, debiendo recurrir obligadamente al modelo precontractual. En cambio, si tal infracción configura un supuesto de dolo incidental éste determina la procedencia de una indemnización que acarrea la subsistencia del contrato, desplazando la tutela necesariamente a la fase contractual. Dicho de otra manera, en ninguno de los dos casos puede escoger un modelo predeterminado y ni siquiera la modalidad en la que intenta la indemnización, pues aquella precontractual será necesariamente complementaria a la nulidad y la derivada del dolo incidental autónoma o exclusiva, dado que el contrato subsiste y no existe otro medio de tutela con el que pueda concurrir.

De lo referido hasta acá fluye claramente que la doctrina nacional ha abordado la especial protección del acreedor frente a los vicios redhibitorios fragmentadamente, pues se ha abocado a indagar la naturaleza jurídica de la acción redhibitoria, *quanti minoris* e indemnización de daños por separado, sin advertir que pueden integrar dos modelos distintos de protección, cuyo alcance es diverso, y que el acreedor podría optar entre ellos, según la hipótesis concreta en que se encuentre. Tal constatación reviste gran utilidad, toda vez que éste podrá diseñar su estrategia de protección, con entera libertad o sujeto a ciertas limitaciones, en atención a las disquisiciones teóricas que hemos apuntado en las líneas que anteceden.

terés positivo en la resolución en CONTARDO, Juan, cit. (n. 71), pp. 317-324 y LÓPEZ, Patricia, cit. (n. 72), pp. 195-197, especialmente notas 479 y 480.

V. CONCLUSIONES

En atención a lo expuesto en los párrafos precedentes, es posible arribar a las siguientes conclusiones:

a) El sistema de protección del acreedor por vicios redhibitorios admite una lectura en clave contractual y otra en clave precontractual, integrando el primer modelo la acción redhibitoria entendida como resolutoria, la rebaja del precio y la indemnización contractual, y el segundo, la acción redhibitoria como rescisoria, la rebaja de la prestación como manifestación de la lesión enorme en sentido amplio y la indemnización precontractual.

b) La protección es diversa según la lectura que se intente, pues a través del modelo contractual el acreedor puede obtener la aniquilación del contrato proyectando sus efectos hacia el futuro, una disminución del precio según un criterio de proporcionalidad, gravedad del vicio o costos de reparación de la cosa o la indemnización por el interés positivo, a diferencia del modelo precontractual que lo faculta para aniquilarlo con efecto retroactivo (si la concibe como anulatoria) o hacia al futuro (si estima que es rescisoria), rebajar todo aquello que exceda la mitad de la prestación o alcanzar una indemnización por el interés negativo.

c) Por consiguiente, la articulación de tales modelos es útil al acreedor, dado que le permite diseñar su estrategia de protección, pero la opción entre uno y otro no es indiscriminada, articulándose en torno a la indemnización derivada del deber precontractual de informar los vicios redhibitorios, cuya causa puede encontrarse en el dolo principal o incidental y determinará la procedencia de un modelo de tutela precontractual o contractual, respectivamente.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBERRUCHE DÍAZ-FLORES María Mercedes, *La Rescisión por Lesión en el Derecho Civil Español* (Madrid: Editorial La Ley, 2010).
- ALCALDE SILVA, Jaime, *La rescisión en el Código Civil chileno*, en Departamento de Derecho Privado Universidad de Concepción (coord.), *Estudios de Derecho Civil V* (Santiago, AbeledoPerrot LegalPublishing, 2010).
- ALCALDE SILVA, Jaime, *Bases para una sistematización de los efectos de la resolución por incumplimiento* en VIDAL, Álvaro-SEVERÍN, Gonzalo- MEJÍAS, Claudia (editores), *Estudios de Derecho Civil X* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2015).
- ALESSANDRI BESA, Arturo, *La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno* (2ª edición actualizada, Santiago, Editorial Jurídica, 2008), II.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compra-venta y de la promesa de venta* (Santiago, Imprenta Litográfica Barcelona, Santiago, 1918), II.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003), II, Vol. I

- BARAONA GONZÁLEZ, Jorge, *La acción redhibitoria como acción de nulidad*, en GUZMÁN, Alejandro (editor), *Estudios de Derecho Civil III* (Santiago, Editorial LegalPublishing, 2008).
- BARAONA GONZÁLEZ, Jorge, *La nulidad de los actos jurídicos: consideraciones históricas y dogmáticas* (Bogotá, Editorial Pontificia Universidad Javeriana-Ibáñez, 2012).
- BARCIA LEHMANN, Rodrigo, *Lecciones de derecho civil chileno. De las fuentes de las obligaciones*. (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2007) II.
- BARRIENTOS CAMUS, Francisca María, *El vicio de la cosa comprada. La noción de vicio redhibitorio en el régimen de saneamiento del Código Civil y la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores* en DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (coordinador), *Cuadernos de Análisis Jurídico*, Colección Derecho Privado VII, *Incumplimiento Contractual. Nuevas Perspectivas* (Santiago, Ediciones Universidad Diego Portales, Escuela de Derecho, 2011).
- BARRIENTOS ZAMORANO, Marcelo, *Daños y deberes en las tratativas preliminares de un contrato* (Santiago, Editorial LegalPublishing, 2008).
- BARROS BOURIE, Enrique, *Tratado de responsabilidad extracontractual* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2006).
- BARROS ERRÁZURIZ, Alfredo, *Curso de derecho civil. Segundo año. Segunda parte. Tratado de los contratos y demás fuentes de las obligaciones* (4^a edición, Santiago, Editorial Nascimento, 1932), III.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, *La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa*, en *Anuario de Derecho Civil* 22 (1969) 4.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio, *El ámbito de la responsabilidad precontractual o culpa in contrahendo*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 628, N° 2 (1995).
- CAPITANT, Henri, *De la cause des obligations* (3^a edición, *Contrats, Engagements unilatéraux, Legs*) (Paris, Editorial Dalloz, 1927).
- CAPRILE BIERMANN, Bruno, *Las acciones del comprador insatisfecho: el cúmulo actual (Ley de protección al consumidor, vicios redhibitorios, error sustancial, resolución por incumplimiento) y la tendencia al deber de conformidad en el Derecho Comparado* en MANTILLA ESPINOSA, Fabricio— PIZARRO WILSON, Carlos (coordinadores,) en, *Estudios de Derecho Privado en homenaje al profesor Christian Larroumet* (Santiago, Editorial Fundación Fernando Fueyo, 2008).
- CELEDÓN FÖRSTER, ROSARIO-SILBERMAN VESZPREMI, Patricia, *Responsabilidad precontractual por ruptura de negociaciones contractuales* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2010).
- CÉLICE, Raymond, *El error en los contratos* (trad. C. Camargo y Marín, Madrid, Editorial Góngora, 1920).
- CONTARDO GONZÁLEZ, Juan Ignacio, *Indemnización y resolución por incumplimiento* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2015).
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico, *El negocio jurídico* (Madrid, Editorial Civitas, 1985).
- D'ORS, Álvaro, *Derecho Privado Romano* (9^a edición, Pamplona, Editorial Universidad de Navarra, 1997).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *Deber de informar, dolo incidental e incumplimiento contractual. Nota a la STS de 11 de julio de 2007*, en *Anuario de Derecho Civil* 50 (2007) 4.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *Los límites del deber precontractual de información* (Navarra, Editorial Civitas, 2010).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *A propósito del artículo 1861*, en Departamento de

- Derecho Privado Universidad de Concepción (coordinador), *Estudios de Derecho Civil V* (Santiago, AbeledoPerrot LegalPublishing, 2010).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *El concurso entre el error con trascendencia anulatoria y el incumplimiento resolutorio*, en DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (coordinador) en *Cuadernos de Análisis Jurídico, Colección Derecho Privado VII, Incumplimiento Contractual. Nuevas Perspectivas* (Santiago, Ediciones Universidad Diego Portales, 2011).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *Configuración de la obligación de entregar a través de la autonomía privada: derechos de terceros*, *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* 39 (2012).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *La tutela del comprador frente a la ausencia de calidades presupuestas en la cosa*, en *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* 43 (2014).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, *La conformidad de la cosa vendida: adecuación material*, en *Revista de Derecho de Valdivia* 28 (2015) 1.
- DE VERDA Y BEAMONTE, José Ramón, *Saneamiento por vicios ocultos. Las acciones edilicias* (2ª edición, Navarra, Editorial Aranzadi Thomson Reuters, 2009).
- DÍEZ DUARTE, Raúl, *La Compraventa* (2ª, Santiago, Editorial el Jurista, 2009).
- DÍEZ-PICAZO, Luis, *Notas sobre la indemnización del daño causado por el dolo incidental*, en *Anuario de Derecho Civil* 62 (2009) 2.
- DÍEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las particulares relaciones obligatorias*, Editorial Aranzadi, Pamplona, 2010, IV.
- ESCRICHE, Joaquín, *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia* (2ª edición, Bogotá, Editorial Temis, 1998), III.
- FABRE-MAGNAN, Muriel, *De l' obligation d'information dans les contrats. Essai d' une théorie* (Paris, L.G.D.J., 1992).
- FENOY PICÓN, Nieves, *El sistema de protección del comprador* (Madrid, Editorial Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2006).
- FENOY PICÓN, Nieves, *La modernización del régimen del incumplimiento del contrato: Propuesta de la Comisión General de Codificación. Parte Segunda: los remedios por incumplimiento*, *Anuario de Derecho Civil* 64 (2011) 4.
- FERRANTE, Alfredo, *La reducción del precio en la compraventa* (Navarra, Editorial Cizur Menor Thomson Reuters-Aranzadi, 2012).
- FERRANTE, Alfredo, *¿Es correcta la elección del método de cálculo de la reducción del precio en los principios latinoamericanos de contratos?*, en *Revista Chilena de Derecho Privado* 22 (2014).
- FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo, *Rescisión, Resolución y Redhibición: ¿Puede hablarse de un "cúmulo de acciones"?* en *Estudios de Derecho Privado. Libro Homenaje al jurista René Abeliuk Manasevich* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2011).
- GARCÍA RUBIO, María Paz- OTERO CRESPO, Marta, *La responsabilidad precontractual en el derecho contractual europeo*, en *InDret, Revista para el análisis del Derecho* 2 (2010).
- GUZMÁN BRITO, Alejandro, "Sobre la relación entre las acciones de saneamiento de los vicios redhibitorios y las acciones comunes de indemnización, con especial referencia a su prescripción (opinión profesional)", en *Revista Chilena de Derecho Privado* 9 (2007).
- GUZMÁN BRITO, Alejandro, *Derecho Privado Romano* (Santiago, Editorial LegalPublishing Thomson Reuters, 2013) II.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La autonomía de la indemnización de daños por incum-*

- plimiento de un contrato bilateral en el Código Civil Chileno* (Santiago, Editorial Thomson Reuters LegalPublishing, 2015).
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *El principio de equilibrio contractual en el Código Civil chileno y su particular importancia como fundamento de algunas instituciones del moderno derecho de las obligaciones en la dogmática nacional*, en *Revista Chilena de Derecho Privado* 25 (2015).
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La indemnización de daños por vicios redhibitorios como medio de tutela precontractual autónomo en el Código Civil Chileno: un tópico cuya procedencia y alcance aún permanecen difusos*, en *Estudios de Derecho Civil XI*, en: Departamento de Derecho Privado Universidad de Concepción (editor), BARRÍA PAREDES, Manuel (coordinador), *Estudios de Derecho Civil XI* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2016).
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *Por la articulación de un sistema de medios de tutela precontractual en el Código Civil chileno*, ponencia presentada el 7 de octubre en las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Marbella.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La naturaleza jurídica de la acción redhibitoria en el Código Civil chileno: ¿Nulidad relativa, resolución por incumplimiento o rescisión propiamente tal?* en *Revista Chilena de Derecho*, en prensa.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica, *La noción de lesión enorme en el Código Civil chileno: una manifestación del equilibrio contractual orientada prevalentemente a configurar la adaptación del contrato como medio de tutela precontractual*, en *Estudios sobre la compraventa*, en proceso de edición y publicación.
- MANRESA Y NAVARRO, José María, *Comentarios al Código Civil español. Tomo X* (4^a edición, Madrid, Editorial REUS, 1931).
- MARTÍN PÉREZ, José Antonio, *La rescisión del contrato (en torno a la lesión contractual y el fraude de acreedores)* (Barcelona, Editorial Bosh, 1995).
- MEJÍAS ALONZO, Claudia, *El incumplimiento resolutorio en el Código Civil* (Santiago, Editorial AbeledoPerrot LegalPublishing, 2011).
- MEJÍAS ALONZO, Claudia Carolina, *Una revisión crítica de los efectos de la resolución por incumplimiento y una propuesta de solución*, en *Revista Ius et Praxis* año 22, N° 1 (2016).
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *El alcance protector de las acciones edilicias*, en *Anuario de Derecho Civil* 33 (1980) 3.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *El dolo como criterio de imputación de responsabilidad al vendedor por los defectos de la cosa*, en *Anuario de Derecho Civil* 35 (1982) 3.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Comentario al art. 1486 CC en PAZ-ARÉS RODRÍGUEZ, Cándido - DÍEZ - PICAZO, Luis - BERCOVITZ, Rodrigo - SALVADOR CORDECH, Pablo* (directores), *Comentario del Código Civil* (Madrid, Ministerio de Justicia, 1991) II.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Adaptación del Código Civil al derecho europeo: La compraventa* en MORALES MORENO, Antonio Manuel, *La modernización del Derecho de obligaciones* (Navarra, Editorial Thomson Civitas, 2006).
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Incumplimiento del contrato y lucro cesante* (Navarra, Editorial Civitas, 2010).
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *Tres modelos de vinculación del vendedor en las cualidades de la cosa*, en *Anuario de Derecho Civil*, N° 65 (2012) 1.
- MOSQUERA ROJAS, Loreto, *La rescisión en el Código Civil chileno. Tesis de Licenciatura*

- en *Ciencias Jurídicas y Sociales*, Pontificia Universidad Católica de Chile (Santiago, inédita, 1998).
- MUCIUS SCAEVOLA, Quintus, *Código Civil: concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial. Arts. 1445-1541, Tomo XXXIII* (Madrid, Establecimiento Tipográfico de P. Apalategui, Pozas 12, 1906).
- NAVARRO ALBIÑA, René David, *Manual de derecho civil. Teoría del contrato y contratos en particular* (Santiago, Ediciones Jurídicas de Santiago, 2005).
- OVIEDO ALBÁN, Jorge, *Sobre el concepto de vicio redhibitorio en la compraventa. Análisis comparado de la jurisprudencia chilena y colombiana*, en *Revista Chilena de Derecho* 37 (2010) 2.
- OVIEDO ALBÁN, Jorge, *Indemnización de perjuicios por vicios redhibitorios en el Código Civil chileno-colombiano*, en: *Revista Pontificia Universidad Javeriana* 129 (2014).
- OVIEDO ALBÁN, Jorge, *La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos*, en *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* (2014) 4.
- PANTALEÓN, Fernando, *Responsabilidad precontractual: propuestas de regulación para un futuro Código Latinoamericano de Contratos*, en *Anuario de Derecho Civil* 64 (2011) 3.
- PINOCHET OLAVE, Ruperto - CONCHA MACHUCA, Ricardo, *Las prestaciones mutuas en caso de nulidad de contrato: carácter indemnizatorio o restitutorio en el derecho civil chileno*, en: *Revista de Derecho Privado Universidad Externado de Colombia* 28 (2015).
- PIZARRO WILSON, Carlos, *Contra el efecto retroactivo de la resolución por incumplimiento contractual* en ELORRIAGA, Fabián (coordinadores), *Estudios de Derecho Civil VII* (Santiago, Editorial AbeledoPerrot LegalPublishing Thomson Reuters, 2012).
- PRADO LÓPEZ, Pamela, *La cuantificación de la rebaja del precio en la acción quanti minoris*, en *Revista Ius et Praxis* 21 (2015)1.
- PRADO LÓPEZ, Pamela, *El dolo incidental: ¿una manifestación del dolo contractual?* en VIDAL, Álvaro - SEVERÍN, Gonzalo - MEJÍAS, Claudia (editores), *Estudios de Derecho Civil X* (Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2015).
- QUINONEROS CERVANTES, Enrique, *El dolo omisivo*, en *Revista de Derecho Privado* 63 (1979) 4.
- RODRÍGUEZ GREZ, Pablo, *Inexistencia y nulidad en el Código Civil chileno. Teoría bímembre de la nulidad* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1995).
- ROJO AJURIA, Luís, *El dolo en los contratos* (Madrid, Editorial Civitas, 1994).
- SAN MARTÍN NEIRA, Lilian, *La teoría de la inexistencia y su falta de cabida en el Código Civil Chileno*, en: *Revista Chilena de Derecho* 42 N° 3 (2015).
- ROSENDE ÁLVAREZ, Hugo, *Algunas consideraciones sobre la responsabilidad precontractual* (Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 1979).
- TRONCOSO LARRONDE, Hernán - ÁLVAREZ CID, Carlos, *Contratos* (6ª edición, Santiago, Editorial Thomson Reuters La Ley, 2014).
- VAQUER ALOY, Antoni, *El principio de conformidad: ¿supraconcepto en el derecho de obligaciones?*, en *Anuario de Derecho Civil* 64 (2011) 1.
- VIDAL OLIVARES, Álvaro, *La protección del comprador: régimen de la Convención de Viena y su contraste con el Código Civil* (Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2006).
- VISINTINI, Giovanna, *La reticenza nella formazione dei contratti* (Padova, Editorial Cedam, 1972).

ZULOAGA RÍOS, Isabel Margarita, *Teoría de la responsabilidad precontractual. Aplicaciones en la formación del consentimiento de los contratos* (Santiago, Editorial Lexis Nexis, 2006).

Jurisprudencia citada

- Cecinas La Preferida con Comercial Salinak Ltda.: Corte Suprema, 27 de julio de 2005 (casación en el fondo) en www.vlex.com, N° VLEX-255209958.
- Larzabal Beraza con Sociedad Inmobiliaria Talasia Ltda.: Corte Suprema, 27 de marzo de 2008 (casación en el fondo) en www.vlex.cl, N° VLEX-332708178.
- Servicios de Impresión J.A. Amenábar Ltda. con Fuentes Riquelme: Corte Suprema, 4 de agosto de 2008 (casación en el fondo) en www.microjuris.com, MJJ17851).
- AGF Allianz Compañía de Seguros Generales S.A. con Le Torneau Inc.: Corte Suprema, 8 de Julio de 2010 (casación en el fondo) en www.microjuris.com, MJJ24291.
- Empresa constructora de Viviendas Económicas Díez, Luengo, Weil con Supermercado de Materiales de la Construcción Ltda.: Corte Suprema, 27 de mayo de 2010, (casación en el fondo), disponible en www.microjuris.com, MJJ24023.
- Toro Mancilla con Banco Santander Chile: Corte Suprema, 26 de septiembre de 2011 (casación en el fondo) en www.Legalpublishing.cl, N° CL/JUR/9809/2011.
- Tapia Berríos y otros con Inmobiliaria Caleuche S.A.: Corte Suprema, 3 de noviembre de 2014 (casación en el fondo) en www.vlex.com, N° VLEX 542235638.
- Bogaris Agriculture Chile S.A. con Cristian Vial Budgee: Corte Suprema, 13 de abril de 2015 (casación en la forma y casación en el fondo), disponible en www.vlex.cl, VLEX N° 565304606)
- Montes con Automotora Comercial Costabal y Echeñique S.A.: Corte Suprema, 8 de septiembre de 2015 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.cl, VLEX-582169710.
- G.M, L.M. con Inmobiliaria y Constructora Nacional S.A.: Corte Suprema, 21 de abril de 2016 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, N° VLEX-633994705.