

Ma

Manuales

Marco Rosas Zambrano

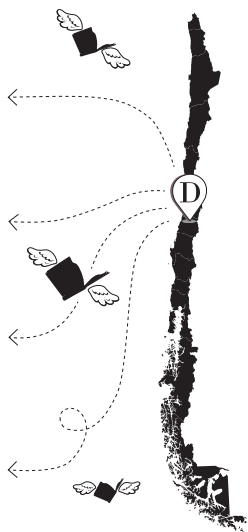
Contratos

Parte especial

ediciones
DER

ediciones DER

Desde Chile
hacia el mundo



Para mayor información,
escribanos a
info@derediciones.com
o visite nuestra página web
www.derediciones.com

CONTRATOS

Parte especial

© Marco Rosas Zambrano

2025 DER EDICIONES LIMITADA

Guardia Vieja 202, oficina 403, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, Chile

info@derediciones.com

www.derediciones.com

Registro de Propiedad Intelectual EN TRÁMITE

ISBN 978-956-405-254-0

Primera edición, mayo de 2025 DER Ediciones Limitada

Tiraje: 500 ejemplares

Impresores: Castro & Mac Donald SpA

Impreso en Chile / Printed in Chile

ADVERTENCIA

La Ley N° 17.336 sobre Propiedad Intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor.

El fotocopiado o reproducción por cualquier otro medio o procedimiento de la presente publicación queda expresamente prohibido.

ÍNDICE

| | |
|--|------|
| ABREVIATURAS..... | XIII |
| PRÓLOGO..... | XV |
| INTRODUCCIÓN..... | XVII |
| CAPÍTULO I: RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL Y CONTRATOS PREPARATORIOS..... | 1 |
| 1. RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL..... | 3 |
| 1.1. Aspectos generales..... | 3 |
| 1.2. Responsabilidad precontractual por ruptura de negociaciones..... | 6 |
| A) Mala fe..... | 6 |
| B) Negligencia constitutiva de una grave desconsideración de la confianza creada en la celebración del contrato..... | 7 |
| 1.3. Responsabilidad precontractual por entrega o no entrega de información..... | 9 |
| 1.4. Responsabilidad precontractual por infracción de confidencialidad..... | 11 |
| 2. CONTRATOS PREPARATORIOS..... | 13 |
| 2.1. Noción de contrato preparatorio..... | 13 |
| 2.2. Contrato de promesa..... | 13 |
| A) Concepto de promesa..... | 13 |
| B) Requisitos para el perfeccionamiento de la promesa..... | 15 |
| a. Primer requisito: que la promesa conste por escrito..... | 16 |
| b. Segundo requisito: que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces..... | 17 |

| | | |
|---|--|--------|
| c. | Tercer requisito: que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato | 18 |
| d. | Que en ella se especifique de tal modo el contrato prometido, que solo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban..... | 19 |
| C) | Efectos: cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones emanadas de la promesa..... | 21 |
| a. | Cumplimiento voluntario de la promesa..... | 22 |
| b. | Cumplimiento forzado | 22 |
| c. | Incumplimiento de la promesa..... | 23 |
| D) | Promesa unilateral..... | 26 |
| a. | Discusión sobre la validez de este contrato | 26 |
| b. | Promesa unilateral y opción | 27 |
| 2.3. | Otros contratos preparatorios | 30 |
| A) | Corretaje..... | 30 |
| a. | Noción de corretaje y tipos | 30 |
| b. | Efectos..... | 32 |
| B) | Cláusula compromisoria | 33 |
| a. | Concepto | 34 |
| b. | Efectos..... | 35 |
| C) | Memorando de entendimiento | 36 |
| a. | Concepto | |
| b. | Efectos..... | 37 |
| D) | Acuerdos de confidencialidad..... | 38 |
| a. | Concepto | 38 |
| b. | Efectos..... | 39 |
| CAPÍTULO II: CONTRATOS DE INTERCAMBIO | | 43 |
| 1. | GENERALIDADES..... | 45 |
| 2. | COMPRAVENTA | 45 |
| 2.1. | Concepto..... | 45 |
| 2.2. | Requisitos para su perfeccionamiento y elementos..... | 46 |
| A) | Perfeccionamiento y formalidades..... | 46 |
| B) | Capacidad e incapacidades especiales | 47 |
| C) | Elementos..... | 48 |
| 2.3. | Venta de cosa ajena..... | 48 |
| 2.4. | Efectos | 50 |
| A) | Obligaciones del comprador | 50 |

| | | |
|------|--|----|
| a. | Dar el dinero que corresponde al precio | 50 |
| b. | Recibir la cosa..... | 57 |
| B) | Obligaciones del vendedor..... | 58 |
| a. | Dar, entregar y conservar la cosa vendida..... | 58 |
| b. | Saneamiento de la evicción..... | 61 |
| c. | Saneamiento de los vicios redhibitorios..... | 63 |
| C) | Resolución en caso de incumplimiento | 67 |
| D) | Pactos accesorios al contrato de compraventa..... | 68 |
| a. | Pacto comisorio..... | 68 |
| b. | Pacto de retroventa..... | 68 |
| c. | Pacto de retracto 1886 del Código Civil..... | 69 |
| 2.5. | Compraventa mercantil | 69 |
| A) | Mercantilidad de la compraventa..... | 69 |
| B) | Diferencias con la compraventa civil..... | 70 |
| a. | En cuanto a los efectos..... | 70 |
| b. | En cuanto al plazo de prescripción para ejercer la rescisión o rebaja del precio por vicios redhibitorios..... | 70 |
| c. | En cuanto al precio..... | 71 |
| C) | Diferentes tipos de compraventa mercantil | 71 |
| a. | Compraventa de cosas que están a la vista (arts. 130 a 133 CCom)..... | 71 |
| b. | Compraventa de cosas a prueba o al gusto (arts. 1823 CC y 130 CCom)..... | 72 |
| c. | Compraventa por orden (arts. 134 y 137 CCom) y según muestras (art. 135 CCom)..... | 72 |
| 2.6. | Convención de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercaderías... .. | 73 |
| 3. | PERMUTA | 76 |
| 3.1. | Concepto..... | 76 |
| 3.2. | Requisitos | 76 |
| 3.3. | Efectos | 76 |
| 4. | CESIÓN DE DERECHOS..... | 77 |
| 4.1. | Concepto y clases de cesión de derechos | 77 |
| 4.2. | Cesión de créditos nominativos..... | 77 |
| A) | Concepto de crédito nominativo | 77 |
| B) | Requisitos..... | 78 |
| C) | Efectos | 79 |
| 4.3. | Cesión de créditos litigiosos..... | 79 |
| A) | Concepto | 79 |

| | |
|--|----|
| B) Requisitos..... | 80 |
| C) Efectos | 80 |
| 4.4. Otras cesiones de créditos no reguladas en el Código Civil..... | 80 |
| A) Cesión de créditos a la orden | 81 |
| B) Cesión de créditos al portador | 81 |
| C) Cesión de créditos que constan en la copia de la factura..... | 81 |
| a. Generalidades..... | 81 |
| b. Requisitos para que la copia de la factura esté en condiciones de ser cedida..... | 83 |
| c. Forma de hacer la cesión del crédito que consta en la copia de la factura..... | 84 |
| d. Notificación al deudor cedido para que la cesión le sea oponible | 84 |
| e. Cesión y notificación de los créditos que consten en facturas electrónicas | 85 |
| 5. DONACIÓN ENTRE VIVOS O IRREVOCABLE..... | 85 |
| 5.1. Concepto..... | 85 |
| 5.2. Tipos de donación..... | 86 |
| 5.3. Solemnidades asociadas a la donación entre vivos | 86 |
| 5.4. Efectos | 87 |
| 6. ARRENDAMIENTO DE COSAS | 87 |
| 6.1. Generalidades | 87 |
| 6.2. Concepto y clases de arrendamiento de cosas..... | 88 |
| 6.3. Elementos del arrendamiento de cosas..... | 90 |
| A) Consentimiento | 90 |
| a. Prueba del contrato..... | 90 |
| b. Formalidad convencional..... | 90 |
| c. Inscripción del contrato en el Conservador de Bienes Raíces | 90 |
| B) El goce de la cosa arrendada..... | 91 |
| C) Precio o renta | 91 |
| 6.4. Efectos del arrendamiento de cosas..... | 92 |
| A) Obligaciones del arrendador | 92 |
| a. Entregar la cosa..... | 92 |
| b. Mantener la cosa en estado de servir para el fin del arrendamiento | 93 |
| c. Librar al arrendatario de las turbaciones en el goce de la cosa..... | 93 |
| B) Obligaciones del arrendatario | 93 |
| a. Pagar el precio..... | 93 |

| | | |
|------|---|-----|
| b. | Usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato | 93 |
| c. | Cuidar la cosa como un buen padre de familia | 94 |
| d. | Efectuar reparaciones locativas..... | 94 |
| e. | Restituir la cosa arrendada | 94 |
| 6.5. | Término | 96 |
| A) | Mismas causas que otros contratos..... | 96 |
| B) | Dstrucción total de la cosa | 96 |
| C) | Expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo | 96 |
| D) | Extinción del derecho del arrendador | 97 |
| E) | Sentencia judicial | 97 |
| F) | Desahucio..... | 98 |
| 6.6. | Arrendamiento de predios urbanos y rústicos | 98 |
| 6.7. | Derecho de retención..... | 99 |
| 7. | OPERACIONES DE CRÉDITO DE DINERO Y MUTUO | 100 |
| 7.1. | Generalidades | 100 |
| 7.2. | Operaciones de crédito de dinero | 101 |
| A) | Concepto | 101 |
| B) | Reajuste..... | 101 |
| C) | Intereses | 102 |
| D) | Prepago | 104 |
| E) | Aplicación a otras obligaciones de dinero | 105 |
| F) | Obligaciones expresadas y pactadas en moneda extranjera..... | 105 |
| 7.3. | Mutuo | 106 |
| A) | Concepto | 106 |
| B) | Requisitos..... | 107 |
| C) | Efectos | 108 |
| a. | Respecto del mutuario..... | 108 |
| b. | Respecto del mutuante | 109 |
| 8. | COMODATO Y PRECARIO | 109 |
| 8.1. | Generalidades | 109 |
| 8.2. | Comodato | 109 |
| A) | Concepto y características | 109 |
| B) | Efectos | 111 |
| a. | Obligación de conservar la cosa..... | 111 |
| b. | Obligación de emplear la cosa según lo convenido o según el uso ordinario | 111 |

| | | |
|-------|--|-----|
| c. | Obligación de restituir la cosa al término del contrato | 111 |
| d. | Solidaridad en caso de pluralidad de comodatarios | 112 |
| 8.3. | Precario | 113 |
| A) | Concepto | 113 |
| B) | La acción de precario y sus requisitos | 113 |
| a. | El demandante debe ser dueño de la cosa | 113 |
| b. | La cosa debe ser individualizada | 116 |
| c. | El demandado debe ocupar o detentar materialmente la cosa | 116 |
| d. | El demandado debe carecer de título para ocupar materialmente la cosa..... | 117 |
| e. | La ocupación de la cosa por parte del demandado se debe a ignorancia o mera tolerancia del dueño | 119 |
| 9. | DEPÓSITO..... | 120 |
| 9.1. | Concepto..... | 120 |
| 9.2. | Requisitos | 121 |
| 9.3. | Clases de depósito | 121 |
| A) | El depósito | 121 |
| a. | Depósito propiamente dicho | 121 |
| b. | Depósito necesario | 121 |
| c. | Depósito irregular | 122 |
| B) | El secuestro | 122 |
| 9.4. | Efectos | 123 |
| A) | Guardar y restituir la cosa entregada en depósito | 123 |
| B) | Otros efectos que surgen del depósito | 124 |
| 10. | TRANSACCIÓN | 125 |
| 10.1. | Concepto..... | 125 |
| 10.2. | Requisitos | 125 |
| A) | Capacidad para transigir | 126 |
| B) | Transacción celebrada por representante o mandatario | 127 |
| C) | Terminación extrajudicial de un litigio pendiente o prevenir un litigio eventual..... | 127 |
| a. | Se pone término a un litigio pendiente..... | 128 |
| b. | Se precave un litigio eventual | 128 |
| D) | Concesiones recíprocas..... | 128 |
| 10.3. | Regulación especial sobre su ineficacia | 129 |
| 10.4. | Efectos | 129 |

| | |
|---|------------|
| A) Extingue obligaciones con efecto de cosa juzgada | 129 |
| B) Crea las obligaciones correspondientes a las concesiones o sacrificios recíprocos pactados | 130 |
| C) Transacción y cláusula penal | 131 |
| CAPÍTULO III: CONTRATOS DE SERVICIOS..... | 133 |
| 1. GENERALIDADES..... | 135 |
| 2. MANDATO..... | 137 |
| 2.1. Concepto y características | 137 |
| 2.2. Requisitos o elementos | 138 |
| A) Es un contrato de confianza | 139 |
| B) El objeto del mandato es la gestión de uno o más negocios | 139 |
| C) El mandatario se hace cargo del negocio por cuenta y riesgo del mandante..... | 140 |
| 2.3. Partes | 141 |
| A) Mandante | 141 |
| B) Mandatario | 142 |
| 2.4. Mandato general y especial, amplio y restringido..... | 142 |
| 2.5. Efectos | 142 |
| A) Relaciones externas: tercero que contrata con mandatario..... | 143 |
| a. Mandato sin representación | 143 |
| b. Mandato con representación | 143 |
| c. Agencia oficiosa y mandato | 147 |
| B) Relaciones internas: mandante y mandatario..... | 149 |
| a. Obligaciones del mandatario..... | 149 |
| b. Obligaciones del mandante | 153 |
| c. Autocontratación | 154 |
| 2.6. Término del mandato..... | 157 |
| A) Término conforme a las reglas generales | 157 |
| B) Término por causales propias del mandato..... | 157 |
| a. Revocación..... | 158 |
| b. Renuncia..... | 158 |
| c. Muerte | 159 |
| d. Insolvencia: tener calidad de deudor en un procedimiento concursal de liquidación | 159 |
| e. Interdicción | 160 |
| f. Cesación de funciones del mandante si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas | 160 |

| | | |
|------|---|-----|
| 3. | CONTRATO DE CONFECCIÓN DE OBRA MATERIAL Y CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN..... | 161 |
| 3.1. | Generalidades | 161 |
| | A) Ubicación en el plan de esta obra | 161 |
| | B) Normativa | 162 |
| 3.2. | El contrato de confección de obra material | 162 |
| | A) Concepto y características | 162 |
| | B) Partes..... | 162 |
| | C) Elementos esenciales | 163 |
| | D) Regulación de sus efectos en el Código Civil..... | 163 |
| | a. Calificación del contrato –venta o confección de obra material– (art. 1996 CC) | 163 |
| | b. La fijación del precio que se debe pagar por la obra (arts. 1997 y 1998 CC)..... | 164 |
| | c. La indemnización de perjuicios y término unilateral del contrato (art. 1999 CC) | 165 |
| | d. El riesgo de pérdida de los materiales (art. 2000 CC) | 165 |
| | e. Reconocimiento y aprobación de la obra y cómo proceder en caso de controversia sobre su correcta ejecución (arts. 2000 a 2002 CC)..... | 166 |
| | f. Reglas especiales cuando la obra consiste en la construcción de un edificio (arts. 2003 y 2004 CC)..... | 168 |
| | g. Efectos de la muerte del artífice –la parte que asume la obligación de confeccionar la obra– (art. 2005 CC)..... | 168 |
| | E) Confección de obra material y contrato de construcción..... | 168 |
| | F) Referencia específica al contrato de construcción en este trabajo | 169 |
| 3.3. | Contrato privado de construcción..... | 171 |
| | A) Obligaciones del mandante en el contrato de construcción..... | 171 |
| | a. Dar el dinero del precio..... | 171 |
| | b. Recibir la obra y pronunciarse sobre su aprobación | 174 |
| | c. Deberes de colaboración | 176 |
| | B) Obligaciones del contratista en el contrato de construcción..... | 179 |
| | a. Obligación de ejecutar la obra y su alcance..... | 179 |
| | b. Caucciones que aseguran el cumplimiento de la obligación de eje- cutar la obra..... | 187 |
| | c. Época en que se debe pagar la obligación de ejecutar la obra | 189 |
| | d. Obligación de garantizar las obras | 193 |
| | C) Término del contrato de construcción | 194 |
| 4. | CONTRATO DE SERVICIOS INMATERIALES..... | 195 |

| | |
|---|------------|
| 4.1. Concepto, normativa y características | 195 |
| 4.2. Efectos | 196 |
| A) Obligación del prestador de efectuar el servicio | 196 |
| B) Obligación de quien solicitó el servicio de dar el dinero del precio... | 197 |
| 4.3. Término | 197 |
| CAPÍTULO IV: CONTRATOS DE GARANTÍA | 199 |
| 1. GENERALIDADES | 201 |
| 1.1. Derecho de prenda general | 201 |
| 1.2. Insuficiencia del derecho de prenda general | 202 |
| 1.3. Garantías y cauciones | 203 |
| 2. SOLIDARIDAD PASIVA | 203 |
| 2.1. Concepto | 203 |
| 2.2. Efectos entre acreedor y codeudores: obligación a la deuda | 204 |
| A) Demanda del acreedor | 204 |
| B) Extinción de la deuda | 205 |
| C) La interrupción de la prescripción y la mora | 205 |
| D) Excepciones del deudor demandado | 205 |
| 2.3. Efectos entre los codeudores: contribución a la deuda | 206 |
| 3. FIANZA | 207 |
| 3.1. Concepto y fuentes | 207 |
| 3.2. Requisitos | 209 |
| A) En virtud de la fianza, el fiador se obliga siempre a dar una cantidad de dinero | 209 |
| B) Debe existir una obligación principal a la cual accede la fianza | 209 |
| C) El fiador debe tener capacidad legal para obligarse | 210 |
| 3.3. Efectos | 210 |
| A) Efectos entre acreedor y fiador | 210 |
| a. Efectos antes de que el acreedor demande al fiador | 210 |
| b. Efectos después de que el acreedor demandó al fiador | 210 |
| B) Efectos entre fiador y deudor | 213 |
| a. Efectos entre fiador y deudor antes de que se realice el pago al acreedor | 213 |
| b. Efectos entre fiador y deudor después de que se realizó el pago al acreedor | 213 |
| C) Efectos entre cofiadores | 215 |

| | |
|---|-----|
| 3.4. Extinción de la fianza | 215 |
| 3.5. Fianza y solidaridad pasiva | 216 |
| A) Diferencias entre fianza y solidaridad pasiva | 216 |
| a. Beneficio de excusión | 216 |
| b. Beneficio de división..... | 216 |
| c. El fiador nunca puede obligarse a más y en términos más graves que el deudor principal..... | 216 |
| B) Fianza solidaria y fiador y codeudor solidario..... | 217 |
| a. Fianza solidaria | 217 |
| b. Fiador y codeudor solidario | 217 |
| 4. CLÁUSULA PENAL | 218 |
| 4.1. Generalidades | 218 |
| 4.2. Concepto y tipos | 219 |
| 4.3. Cláusula penal e indemnización de perjuicios..... | 220 |
| A) Quién hace la avaluación | 220 |
| B) Momento de la avaluación..... | 220 |
| C) Forma de indemnizar | 220 |
| D) Prueba de los perjuicios | 220 |
| 4.4. Efectos | 221 |
| A) Requisitos para poder exigir el pago..... | 221 |
| B) Acumulación de cláusula penal e indemnización de perjuicios..... | 221 |
| C) Cláusula penal enorme (art. 1544 CC)..... | 222 |
| a. Caso en que por el pacto principal una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada como equivalente a la obligación de la otra parte. Y la pena también consiste en una cantidad determinada..... | 222 |
| b. Casos de obligaciones de valor inapreciable o indeterminado | 223 |
| c. Caso del mutuo..... | 223 |
| 4.5. Excurso: situación de las multas en los contratos administrativos..... | 223 |
| 5. BOLETA BANCARIA DE GARANTÍA | 227 |
| 5.1. Concepto..... | 227 |
| 5.2. Requisitos para su emisión | 228 |
| A) Formas de emisión y modalidades de la boleta bancaria de garantía... | 228 |
| B) Requisitos y menciones mínimas que debe contener una boleta bancaria de garantía | 229 |
| 5.3. Efectos | 229 |

| | |
|--|-----|
| A) Efectos entre beneficiario y banco emisor | 229 |
| B) Efectos entre el tomador y el beneficiario | 230 |
| C) Efectos entre el tomador y el banco emisor | 230 |
| 5.4. Extinción de la boleta bancaria de garantía | 231 |
| 6. SEGURO DE CAUCIÓN | 232 |
| 6.1. Concepto | 232 |
| 6.2. Requisitos | 233 |
| 6.3. Efectos | 234 |
| A) Efectos para el tomador | 234 |
| B) Efectos para el asegurador | 234 |
| C) Efectos para el asegurado/beneficiario | 234 |
| 7. PRENDA | 235 |
| 7.1. Generalidades | 235 |
| 7.2. Tipos, concepto y características | 235 |
| A) Tipos de prenda | 235 |
| B) Concepto | 236 |
| C) Características | 236 |
| 7.3. Requisitos: constitución y perfeccionamiento | 237 |
| 7.4. Efectos de la prenda | 238 |
| A) Efectos para el acreedor prendario | 238 |
| a. Tiene derecho a ejecutar la prenda y vender la cosa prendada para pagarse la obligación garantizada (art. 15 [del art. 14] de la Ley N° 20.190) | 238 |
| b. Derecho a pagarse con la preferencia del artículo 2474 N° 2 del Código Civil | 239 |
| c. Pacto de no enajenar, derecho a que no se enajenen cosas dadas en prenda (art. 17 [del art. 14] de la Ley N° 20.190) | 239 |
| d. Derecho a que no se trasladen cosas dadas en prenda ni se les dé un mal uso (art. 19 [del art. 14] Ley N° 20.190) | 240 |
| e. Derecho a inspeccionar la prenda (art. 20 [del art. 14] de la Ley N° 20.190) | 240 |
| B) Efectos para el constituyente del derecho real de prenda | 240 |
| a. Derecho a mantener la tenencia de la cosa y obligación de conservar la cosa (art. 18 [del art. 14] de la Ley N° 20.190) | 240 |
| b. Si gastos de conservación son muy gravosos, existe derecho a solicitar la enajenación de la cosa dada en prenda (art. 21 [del art. 14] de la Ley N° 20.190) | 241 |

| | |
|--|-----|
| c. Derecho a solicitar el alzamiento de la prenda (art. 27 [del art. 14] de la Ley N° 20.190)..... | 241 |
| 7.5. Extinción..... | 241 |
| 8. HIPOTECA | 242 |
| 8.1. Concepto..... | 242 |
| 8.2. Requisitos: perfeccionamiento del contrato y nacimiento del derecho real | 243 |
| 8.3. Principio de especialidad de la hipoteca..... | 243 |
| 8.4. Efectos | 244 |
| A) Respecto al constituyente..... | 244 |
| B) Respecto al acreedor hipotecario | 244 |
| a. Extensión de la hipoteca | 244 |
| b. Derechos en caso de deterioro o destrucción de la hipoteca..... | 244 |
| c. Derecho a vender la finca hipotecada | 245 |
| d. Derecho de persecución | 245 |
| e. Derecho a pagarse con preferencia | 245 |
| 8.5. Extinción de la hipoteca | 246 |
| BIBLIOGRAFÍA | 249 |
| DOCTRINA | 249 |
| NORMATIVA CITADA | 257 |
| Comisión para el Mercado Financiero | 257 |
| Contraloría General de la República..... | 257 |
| JURISPRUDENCIA CITADA | 257 |
| OTROS (SITIOS WEB)..... | 258 |