

Índice	
Abreviaturas	21
Prólogo	23
Alejandro Romero Seguel	
Introducción	29
Sección Primera	
Distinción conceptual y aplicación general de la citación de evicción	
1. Evicción, defensa y saneamiento. Distinción conceptual	33
2. La citación de evicción no se restringe a la compraventa, sino que tiene aplicación general	42
3. Prevención respecto de la nomenclatura utilizada	48
Sección Segunda	
La citación de evicción en la codificación	
1. La citación de evicción en el Código Civil	49
1.1. El Proyecto de 1841-1845	49
1.2. El Proyecto de 1846-1847	55
1.3. El Proyecto de 1853	58
1.4. El Proyecto Inédito	66
1.5. El Proyecto definitivo de 1855	71
1.6. El Código Civil de 1855 y sus modificaciones en materia de evicción	87
2. El origen del art. 1844 del CC	88
2.1. La intervención del vendedor en la corriente germana y romana	89
2.1.1. La corriente germana	90
2.1.2. La corriente romana	92
2.1.3. Paralelo entre ambas corrientes	96
2.2. Las fuentes directas del art. 1844 del CC	97
3. La citación de evicción en el Código de Procedimiento Civil	102
3.1. La citación de evicción en el Código de Procedimiento Civil	103

3.1.1.	El Proyecto Egaña	103
3.1.2.	El Proyecto Varas	103
3.1.3.	El Proyecto González	104
3.1.4.	El Proyecto Vargas Fontecilla	105
3.1.5.	El Proyecto Blest Gana	105
3.1.6.	El Proyecto Lira	106
3.1.7.	El Proyecto Primitivo	106
3.1.7.1.	La Primera Comisión (Proyecto de 1884)	106
3.1.7.2.	La Segunda Comisión (Proyecto de 1893)	109
3.1.7.3.	La Tercera Comisión (Proyecto de 1902)	111
3.1.8.	El Código de Procedimiento Civil de 1902	113
3.1.8.1.	Las modificaciones al Código de Procedimiento Civil	114
3.1.8.2.	La ley 7.760 de 5 de febrero de 1944	114
3.1.8.3.	La ley 18.776 de 18 de enero de 1989	116
3.1.9.	El Código de Procedimiento Civil actual	117

Sección Tercera

La relevancia de la citación de evicción en el ordenamiento jurídico nacional, y los presupuestos materiales para su procedencia

1.	Relevancia de la citación de evicción en nuestro ordenamiento	119
2.	Presupuestos materiales de la citación de evicción	122
2.1.	Se debe haber celebrado un contrato de compraventa	123
2.2.	Se debe haber transferido el dominio o procurado una posesión pacífica de la cosa vendida	125
2.3.	Debe existir una demanda deducida contra el comprador	129
2.4.	La reclamación judicial deducida debe tener la aptitud potencial de privar al comprador de la cosa, tanto directa como indirectamente	133
2.4.1.	La hipótesis de litisconsorcio necesario	137
2.4.2.	No procede en materia penal	141

2.5. La reclamación puede sujetarse a cualquier tipo de procedimiento	142
2.6. La demanda deducida contra el comprador se debe basar en una causa anterior al contrato	143
2.7. Para citar al vendedor, no se debe haber renunciado a la evicción	147
2.7.1. Renuncia a la dimensión defensiva	148
2.7.2. Renuncia al aspecto indemnizatorio	149
2.7.3. Renuncia genérica	151
3. Defensa e indemnización, ¿son dimensiones de la misma obligación, o son dos obligaciones distintas?	153
Sección Cuarta	
La obligación de defensa	
I. Contenido	155
1. Consideraciones previas	155
2. El objeto del proceso y la citación de evicción. El objeto del juicio de molestia	156
3. Obligación, carga o garantía	159
4. Objeto de esta obligación	163
4.1. Nacimiento de esta obligación	165
4.2. Término de esta obligación	166
4.3. Prescripción de esta obligación	167
4.4. ¿A quién beneficia la defensa que se despliegue en virtud de esta obligación?	168
4.5. ¿Qué defiende el vendedor en el juicio de molestia?	169
5. Aun cuando el vendedor comparezca a cumplir su obligación de defensa, el comprador siempre podrá intervenir en el juicio para la conservación de sus derechos	173
5.1. Con la intervención del vendedor, el comprador no deja de ser parte del juicio	176
5.2. Procurador común	177
6. La obligación de defensa bajo circunstancias particulares	178
6.1. En el juicio arbitral	178
6.2. En la venta judicial forzada	185

6.3. En la expropiación	186
7. Particularidades de esta obligación	188
7.1. Está prohibido al vendedor perturbar al comprador	188
7.2. Los reclamos extrajudiciales y las perturbaciones de hecho de terceros no obligan al vendedor a defender al comprador	192
8. Las perturbaciones ocurridas luego de celebrada la compraventa, pero antes de pagar el precio. La hipótesis de la “excepción de inminente evicción”	196
II. La naturaleza de la intervención del vendedor en cumplimiento de su obligación de defensa, y la forma en la que esta intervención afecta la posición procesal del comprador	200
1. Contexto material de la citación de evicción	201
2. La intervención del vendedor citado de evicción en el derecho chileno	201
3. Las partes en el juicio en que se cita de evicción al vendedor	203
3.1. El concepto de parte procesal	203
3.2. La parte material	207
3.3. Los requisitos para ser parte del pleito	208
3.4. La relevancia de ser considerado parte del proceso	211
3.5. Las partes en nuestro Código de Procedimiento Civil	211
4. Los terceros y el vendedor en la citación de evicción	213
4.1. Quiénes son los terceros	213
4.2. La intervención de terceros en un proceso	217
4.3. La intervención provocada de terceros	220
5. La citación de evicción	221
5.1. El comprador y el vendedor antes del juicio de molestia	221
5.2. El comprador es demandado y no cita al vendedor	222
5.3. El vendedor es citado al juicio de molestia	225
5.4. El vendedor citado no comparece al pleito	225
5.5. El vendedor citado comparece al pleito, rigiéndose su intervención por el art. 1844 del CC	226

6.	La naturaleza de la intervención del vendedor	227
6.1.	La cuestión dogmática	227
6.2.	El vendedor como único demandado	228
6.3.	El vendedor como litisconsorte	236
6.4.	El vendedor como interviniente coadyuvante	242
6.5.	La intervención del vendedor es sui generis	247
6.6.	La naturaleza de la intervención del vendedor en nuestro ordenamiento. Nuestra propuesta	248
6.6.1.	No se verifica una hipótesis de extromisión	249
6.6.1.1.	El vendedor no pasa a ser el demandado	249
6.6.1.2.	El comprador jamás deja de ser el demandado	251
6.6.2.	No hay un cambio en el objeto del proceso cuando comparece el vendedor, sino una ficción jurídica	253
6.6.3.	La intervención del vendedor es la de un coadyuvante, pero con ciertas particularidades	254
7.	La forma en que la intervención del vendedor afecta la posición procesal del comprador demandado	259
7.1.	Se verifica una subrogación del comprador por el vendedor	260
7.2.	Se verifica una representación para la defensa	261
7.3.	Se verifica una sucesión de la calidad de parte	262
7.4.	Se verifica una ficción jurídica	266
7.5.	Se verifica una sustitución y legitimación extraordinaria	269
7.6.	La afectación de la posición procesal del comprador demandado con el ingreso del vendedor. Nuestra propuesta	279
7.6.1.	Se verifica una ficción jurídica	279
7.6.2.	Se verifica una sustitución procesal parcial	280
8.	Propuesta de interpretación del art. 1844 del CC	281
8.1.	La norma de Bello no tiene el mismo sentido que la norma francesa que la inspiró	288
8.2.	El art. 1844 del CC fue una mezcla de corrientes dogmáticas antagónicas	291

8.3. El reconocimiento jurisprudencial de la interpretación propuesta	293
8.4. La naturaleza de la citación de evicción	300
III. Efectos que produce en el juicio de molestia la intervención del vendedor citado de evicción	301
1. La supuesta excepción a los efectos de la relación jurídica procesal en la citación de evicción	303
2. La litispendencia y la perpetuatio legitimationis	306
3. Debe revisarse la imparcialidad del juzgador respecto del vendedor	308
4. La preclusión en las defensas que puede oponer el vendedor	310
5. Las actitudes que puede adoptar el vendedor respecto de la demanda	313
6. El allanamiento	315
7. Las excepciones procesales	318
7.1. La incompetencia	321
7.1.1. Los factores de competencia absolutos	321
7.1.2. El fuero	322
7.1.3. La materia	323
7.1.4. La cuantía	325
7.1.5. El factor de competencia relativo	325
7.2. La litispendencia	329
8. La defensa negativa, alegaciones y otras defensas	334
8.1. Las excepciones de fondo y la legitimación para oponerlas	335
8.2. La prescripción adquisitiva	338
8.2.1. El vendedor no puede alegar la prescripción	339
8.2.2. El vendedor si puede alegar la usucapión	344
8.2.3. Forma en que debe ser alegada la prescripción adquisitiva por el vendedor	346
8.2.4. Reconocimiento jurisprudencial	350
8.2.5. Nuestra opinión	352
8.3. La prescripción extintiva	353

8.4. La cosa juzgada	360
8.5. La transacción	368
9. La demanda reconvenzional	370
10. La conciliación	373
10.1. La conciliación como forma de resolver el juicio de molestia	373
10.2. La regulación de la conciliación en la citación de evicción	377
11. Las particularidades de la prueba en el juicio de molestia en relación con el vendedor	381
11.1. La prueba testimonial	381
11.2. La prueba confesional	385
11.3. Los demás medios de prueba	388
12. La sentencia definitiva en el juicio de molestia	389
12.1. Se rechaza la demanda por razones procesales	389
12.2. Se rechaza la demanda por cuestiones de fondo	389
12.3. Se acoge la demanda, pero se declara además que el vendedor no es responsable de la evicción	390
12.4. Simplemente se acoge la demanda	391
13. Impugnación de la sentencia del juicio de molestia	392
13.1. El agravio	393
13.2. La impugnación del comprador y del vendedor	394
13.3. Comprador o vendedor pueden no tener agravio para recurrir	396
13.4. La impugnación y las defensas o excepciones “suyas” del comprador	398
13.5. La impugnación por parte de quien no opuso ciertas defensas o excepciones	399
14. La ejecución de la sentencia	400
15. Las costas en el juicio de molestia	401
IV. La tramitación de la citación de evicción	404
1. La legitimación para citar de evicción	404
2. La legitimación para ser citado de evicción	406

3. La citación de antecesores del vendedor	407
4. La solicitud de citación al tribunal	410
5. La resolución que accede a la citación y su notificación	411
6. La citación de evicción sin autorización judicial	414
7. Es apelable la resolución que rechaza la citación del vendedor	415
8. No puede casarse para ante la Corte Suprema la resolución que rechaza la citación del vendedor	416
9. El vendedor es libre de comparecer al juicio de molestia	417
9.1. El vendedor comparece	418
9.2. El vendedor no comparece	418
9.2.1. Si el vendedor no comparece, ¿pasa a ser parte del juicio?	419
9.2.2. Si el vendedor es citado pero no comparece, ¿puede intervenir con posterioridad en el juicio de molestia?	419
9.2.3. ¿Puede intervenir voluntariamente el vendedor en el juicio de molestia si no ha sido citado de evicción?	421
10. El citado de evicción puede controvertir su citación	422
11. La citación de evicción complejiza el juicio de molestia	426

Sección Quinta

La obligación de saneamiento

I. Contenido de la obligación de saneamiento	427
1. La obligación de saneamiento	427
2. Objeto y contenido de esta obligación	428
3. Nacimiento de esta obligación	429
4. Prescripción de esta obligación	431
5. Esta obligación de saneamiento es modificable por las partes, tanto para disminuir la responsabilidad del vendedor como para aumentarla	432
II. Presupuestos para que nazca la obligación de saneamiento	434
1. No se debe haber renunciado	434
2. El vendedor debe haber sido citado de evicción	435

3. Se debe haber dictado sentencia que declare la evicción	435
4. La hipótesis de la evicción sin sentencia judicial	436
5. La evicción debe haber provenido de un hecho anterior a la venta	438
6. No debe haber habido negligencia del comprador demandado en la defensa del pleito	438
7. La controversia no se debe haber sometido a arbitraje	439
8. El comprador no debe haber perdido la posesión de la cosa por su culpa y de ello se haya seguido la evicción	439
III. Reclamación de la obligación de saneamiento	440
1. Vinculación entre la evicción declarada en el juicio de molestia y la reclamación indemnizatoria	440
1.1. El ordenamiento jurídico no exige notificar al vendedor del juicio de molestia para reclamarle indemnidad	445
1.2. El ordenamiento jurídico permite al comprador demandar condicionalmente al vendedor en el juicio de molestia por los eventuales perjuicios que sufra	447
1.3. El ordenamiento jurídico exige que el vendedor sea notificado del juicio de molestia para ser obligado a indemnizar	449
1.4. La solución en nuestro ordenamiento	451
1.4.1. Si el vendedor no es citado	451
1.4.2. Si el vendedor es citado	452
1.4.2.1. El vendedor comparece	452
1.4.2.2. El vendedor no comparece	453
2. La reclamación indemnizatoria debe deducirse según las reglas del saneamiento de la evicción	456
3. Amplitud de la evicción	458
3.1. Evicción total	459
3.1.1. Art. 1847 N° 1: La restitución del precio, aunque la cosa al tiempo de la evicción valga menos	461
3.1.2. Art. 1847 N° 2: La de las costas legales del contrato de venta que hubieren sido satisfechas por el comprador	465

3.1.3. Art. 1847 N° 3: La del valor de los frutos, que el comprador hubiere sido obligado a restituir al dueño; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1845	466
3.1.4. Art. 1847 N° 4: La de las costas que el comprador hubiere sufrido a consecuencia y por efecto de la demanda; sin perjuicio de lo dispuesto en el mismo artículo	468
3.1.5. Art. 1847 N° 5: El aumento de valor que la cosa evicta haya tomado en poder del comprador, aun por causas naturales o por el mero transcurso del tiempo	470
3.1.5.1. Aumento de valor de la cosa proveniente de una causa distinta de las mejoras que hizo el comprador	471
3.1.5.2. Aumento de valor de la cosa proveniente de las mejoras que hizo el comprador	474
3.2. Evicción parcial	477
3.2.1. El comprador opta por la resolución (rescisión) de la venta	478
3.2.2. El comprador opta por mantener el contrato	479
4. Cláusulas que aumentan la extensión de la obligación de saneamiento	481
5. Respecto del quantum indemnizatorio	482
5.1. Hipótesis de saneamiento total	482
5.1.1. El comprador es evicto por sentencia judicial, y el vendedor es citado de evicción en tiempo y forma	482
5.1.2. Se pacta la renuncia del saneamiento y hay mala fe del vendedor	483
5.1.3. Pactándose la renuncia al saneamiento, la evicción proviene de un hecho personal del vendedor que el comprador no conoce	484
5.1.4. Si el comprador conoce los hechos que podrían causar una eventual evicción o sabe que la cosa era ajena, y se pacta expresamente la obligación de sanearlas por parte del vendedor	486
5.2. Hipótesis de saneamiento parcial	486
5.2.1. Casos en los que sólo se debe restituir el precio	486
5.2.1.1. Si el comprador renuncia expresamente al saneamiento de la evicción	486
5.2.1.2. En las ventas forzadas hechas por autoridad de la justicia	487
5.2.2. Casos en que se debe restituir una cantidad menor que el precio pagado	490
5.2.2.1. Deterioros en la cosa de los que el comprador sacó provecho	491
5.2.2.2. Aquellos casos en los que deben hacerse ciertos descuentos	491

5.2.3. Casos en que se debe restituir el precio, pero deben indemnizarse solo algunas de las prestaciones del art. 1847 del CC	491
5.2.3.1. No se deben pagar íntegramente las costas del juicio de molestia	492
5.2.3.2. No se deben pagar íntegramente los frutos percibidos durante el juicio de molestia	492
5.3. Casos de exoneración total de la obligación de saneamiento	492
5.3.1. El vendedor no es citado de evicción en tiempo y forma al juicio de molestia	492
5.3.2. El vendedor fue debidamente citado de evicción y no concurrió, pero la cosa fue evicta por haber dejado de oponer el vendedor alguna defensa o excepción suya	493
5.3.3. Si el juicio de molestia se desarrolla ante árbitros sin consentimiento del vendedor, y la cosa es evicta	493
5.3.4. Si comprador y vendedor pactan la renuncia del saneamiento, a sabiendas que la cosa vendida es ajena, o cuando el comprador asume sobre sí un riesgo determinado de la evicción, especificándolo	493
5.3.5. En caso de que la acción de saneamiento haya prescrito	494
5.3.6. La falsa excepción del art. 1846 N° 2 del CC	495
5.4. El particular caso del saneamiento sin evicción	495
5.5. ¿Puede renunciarse a la restitución del precio?	499
IV. La demanda indemnizatoria	501
1. La reclamación de saneamiento	501
2. El objeto del juicio indemnizatorio	502
3. Legitimación activa para demandar	503
4. Evicción respecto de comuneros	504
5. Legitimado pasivo en el juicio indemnizatorio	504
5.1. El comprador sólo cita de evicción a un tradente	505
5.2. Intervienen como citados de evicción varios antecesores en el dominio de la cosa	505
5.2.1. ¿El comprador puede elegir demandar a cualquiera de los citados de evicción?	506
5.2.2. ¿Pueden ser demandados todos los citados de evicción?	507
5.2.3. Régimen de responsabilidad aplicable	507

5.2.3.1.	Responsabilidad simplemente conjunta	508
5.2.3.2.	Responsabilidad solidaria	510
5.2.3.3.	Responsabilidad concurrente	511
5.2.4.	¿Puede ser demandado un citado de evicción que no fue citado por el propio comprador demandado?	513
5.3.	El vendedor que saneó la evicción, ¿puede repetir contra el responsable de la evicción?	513
5.4.	Caso en que la parte vendedora son dos o más personas	515
6.	Oportunidad para deducir la demanda indemnizatoria	516
6.1.	Opinión común	516
6.2.	Reclamación en paralelo al juicio de molestia	521
6.2.1.	La admisibilidad de una demanda de regreso con petitum condicional	521
6.2.2.	Demanda indemnizatoria condicional deducida dentro del juicio de molestia	523
6.2.3.	Demanda indemnizatoria condicional deducida en un juicio paralelo, sin acumulación al proceso de molestia	524
6.2.4.	Demanda indemnizatoria deducida en un juicio paralelo es acumulada al proceso de molestia	532
7.	La tutela cautelar	532
7.1.	La tutela cautelar solicitada por el tercero que demanda en el juicio de molestia	533
7.2.	La tutela cautelar solicitada por el comprador en contra del vendedor	534
7.2.1.	La tutela cautelar accesoria a una demanda de regreso deducida después de declarada la evicción	535
7.2.2.	La tutela cautelar accesoria a la citación de evicción considerada como pretensión	535
7.2.3.	La tutela cautelar accesoria a una demanda de regreso deducida dentro del juicio de molestia	538
7.2.4.	La tutela cautelar accesoria a una demanda de regreso acumulada al juicio de molestia	538
7.2.5.	La tutela cautelar accesoria a una demanda de regreso no acumulada al juicio de molestia	539
7.2.5.1.	Similitud entre la tutela cautelar y la demanda condicional de futuro	539

7.2.5.2. Supervivencia de la tutela cautelar a la dictación de la sentencia	540
7.2.5.3. Fumus boni iuris	541
7.2.5.4. Periculum in mora	541
7.2.5.5. Idoneidad de la medida solicitada	542
7.2.5.6. Proporcionalidad de la medida solicitada	542
Sección Sexta	
La citación de evicción en el Proyecto de Nuevo Código de Procedimiento Civil	
1. Art. 584 del CPC y art. 424 del NCPC	546
2. Art. 585 del CPC y art. 425 del NCPC	547
3. Art. 586 del CPC y art. 426 inc. primero del NCPC	548
4. Art. 587 del CPC y art. 426 inc. segundo del NCPC	548
Jurisprudencia	549
Bibliografía	563