

Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintitrés.

Al escrito folio 154208: estese al mérito de autos.

VISTOS:

En estos autos Rol C-288-2016 del Juzgado de Letras y Garantía de Pucón, sobre juicio ordinario de nulidad absoluta de contrato de compraventa, caratulados “Huilipán con Vásquez”, por sentencia de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, en lo que interesa, se acogió la demanda subsidiaria de nulidad absoluta de contrato de compraventa de inmueble, disponiendo que se practicaran las anotaciones y cancelaciones conservatorias que indica. Consecuencialmente, también se dio lugar a la acción reivindicatoria, ordenando la restitución del bien raíz materia del contrato invalidado, en los términos y lapso que señala, con costas.

La parte demandada impugnó el fallo mediante un recurso de apelación y una sala de la Corte de Apelaciones de Temuco, por resolución de dos de septiembre de dos mil veinte, lo confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la misma parte interpuso el recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que la recurrente sostiene que la sentencia infringe, en primer lugar, los artículos 1545, 1445, 1460, 1461, 1801, 1808, 1871, 1682 y 1683 del Código Civil.

En su opinión, la compraventa de autos reúne todas las cualidades y requisitos que al decir de la doctrina y jurisprudencia demuestran la validez de la convención y, particularmente, el relativo al precio del inmueble enajenado, pues consiste en dinero, es real y determinado.

A la luz de los artículos 1460, 1461 y 1793 del Código Civil, sostiene que no es posible declarar la inexistencia del precio, como concluye el fallo censurado, ya que la cláusula octava del contrato indica que el precio se pactó en dinero (\$150.000) y que éste fue pagado al vendedor, lo que evidencia que sí hubo precio y un acuerdo de las partes acerca de su monto. Y el precio es real, porque tal exigencia se satisface cuando hay una cantidad de dinero que se paga por ese concepto, conclusión que no se altera por el hecho de haberse indicado en la cláusula sexta de la promesa de compraventa, que antecedió al contrato de autos, que el monto de \$150.000 que allí se indica tuviese una doble función jurídica, esto es, renta de arrendamiento y precio de compraventa.

Negar la existencia del precio a partir de un cuestionamiento sobre su efecto liberatorio infringe el artículo 1545 del Código Civil, porque el juez carece de facultades para derogar la ley del contrato invocando razones ajenas a sus



estipulaciones peculiares, en tanto la mayor o menor extensión del efecto extintivo que el pago pueda significar ya fue definido por los contratantes en ejercicio de su autonomía privada, rigiendo el principio de intangibilidad del contrato que impide al sentenciador desconocer su fuerza y valor. Y menos, si el fallo acude a una cuestión asentada en otra convención, distinta a la cuestionada en juicio, que no es susceptible de impugnar atendido el tiempo transcurrido desde su otorgamiento.

Empero, la recurrente admite que aunque se trata de negocios diversos, el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa guardan una íntima relación jurídica, en tanto el primero permitió a las partes anticipar los efectos del contrato prometido en lo relativo a la obligación de pagar el precio, el que naturalmente nace y se hace exigible al momento de otorgarse el contrato prometido y por ello es que la existencia de ese elemento esencial de la compraventa debía analizarse en el contrato de promesa de compraventa, pues allí se hizo exigible.

Pero como esa convención fue otorgada hace más de 10 años, cualquier vicio que pudo presentar se purificó por el transcurso del tiempo, siendo un contrasentido que la compraventa, que importa el cumplimiento de la obligación de hacer emanada del contrato de promesa, sea el que pueda declararse nulo, si representa el cumplimiento de una obligación válidamente adquirida anteriormente.

De este modo, reprocha que la nulidad que declara el fallo se sustente en lo declarado en la promesa y no en la compraventa, vulnerándose entonces lo dispuesto en los artículos 1682 y 1683 del Código Civil.

En segundo término, arguye la infracción del inciso segundo del artículo 1876, en relación al artículo 889, ambos del Código Civil.

Sostiene que aun cuando se concluyera que el contrato de compraventa es nulo por omisión del precio, no corresponde acoger la acción reivindicatoria en contra del tercer poseedor, pretensión a la que acceden los juzgadores sobre la base de lo estatuido en el artículo 1689 del Código Civil.

Reiterando el valor y efecto de la autonomía privada expresada en el contrato, postula la impugnante que la voluntad que se toma en cuenta en los negocios jurídicos es la que ha sido manifestada en la forma que el propio ordenamiento considera suficiente para cada caso y representa la verdad jurídica que gobierna un determinado negocio jurídico, sobre todo frente a los terceros ajenos a él.

En el caso de autos, al expresar los contratantes en la cláusula octava del contrato de compraventa que el precio de la venta es la suma de \$150.000 que se pagó al contado y en dinero en efectivo con anterioridad a ese acto, han creado una apariencia que si bien puede ser impugnada acreditando que el precio es irreal o simulado, esa constatación solo puede tener efecto entre las partes del contrato y no respecto de terceros que, confiando en que la declaración se corresponde con la realidad, entran a relacionarse con alguno de los contratantes.



Por ello es que el inciso segundo del artículo 1876 del Código Civil ampara a esos terceros, al disponer que, si en la escritura de venta se indica haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario, sino la de nulidad o falsificación de la escritura y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores, lo que en el caso de autos no ha acontecido, pues el conflicto no versa sobre la nulidad o falsificación de la escritura pública que contiene el contrato.

Entonces, asegura quien recurre que no es posible ejercer la acción reivindicatoria en contra del demandado Néstor Vásquez Vásquez, porque la invalidez del acto queda saneada frente a terceros, por la apariencia que convalida la adquisición del derecho que se estima haber obtenido de uno válido, aun cuando el tradente accediera al dominio a consecuencia de un acto ineficaz, ya que ese acto es, a su respecto, inoponible.

SEGUNDO: Que para la acertada resolución de la casación interpuesta resulta necesario considerar las cuestiones fundamentales que conformaron el debate de autos.

La demanda fue interpuesta por Rafael Segundo Huilipán Avilés, en su condición de cesionario de los derechos hereditarios quedados al fallecimiento de Bartolo Neculmán Lepín y se dirigió en contra de Néstor Iván Vásquez Vásquez, José Benedicto Gómez Yáñez y Claudia Leonor Gutiérrez Painenahuel, pidiendo el actor que se declarara la nulidad absoluta del contrato de compraventa de inmueble que consta en la escritura pública otorgada el 7 de Enero de 2011, por la cual Néstor Iván Vásquez Vásquez, en representación de Bartolo Neculmán Lepín, transfirió a Claudia Leonor Gutiérrez Painenahuel el inmueble denominado Lote 52 b.

Explicó el demandante que, en el año 1989, Bartolo Neculmán Lepín celebró con José Benedicto Gómez Yáñez un contrato de arrendamiento y promesa de compraventa mediante el cual el primero dio en arrendamiento al segundo un retazo de terreno de su propiedad, de una hectárea de superficie, parte de un inmueble de mayor extensión denominado Higuera 52, que le había sido adjudicado al dividirse una comunidad indígena.

El arrendamiento se extendió durante 20 años y fue acordado que, una vez expirado ese lapso, las partes celebrarían la compraventa del inmueble arrendado y que la renta pactada y pagada por todo el período, de \$150.000, constituiría a la vez el precio de la compraventa. Además, en el contrato de promesa, Neculmán Lepín confirió poder especial amplio a Gómez Yáñez y a Patricio Alex Gómez Ñanculef, para que cualquiera de ellos, indistintamente, celebrara la compraventa prometida.

Habiendo fallecido Bartolo Neculmán Lepín el año 2003, el 22 de noviembre de 2010 José Gómez Yáñez cedió sus derechos como promitente comprador a la demandada Claudia Gutiérrez Painenahuel, delegando también en Néstor Vásquez Vásquez el poder que Neculmán Lepín le había conferido. Premunido de ese



mandato, Vásquez Vásquez subdividió la Hijuela 52 en tres retazos, denominados 52 a, 52 b y 52 c.

Posteriormente, mediante escritura pública de 7 de enero de 2011 Vásquez Vásquez, en representación de Bartolo Neculmán Lepín, vendió a Claudia Gutiérrez Painenahuel el lote 52 b, de una hectárea de superficie, título que frente a la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, finalmente se inscribió a nombre de la compradora por orden judicial en el año 2011.

Por último, el 6 de enero de 2012 Claudia Gutiérrez Painenahuel vendió a Néstor Vásquez Vásquez el inmueble en referencia, transferencia que rola inscrita a fojas 66 número 128 del año 2012 del mencionado registro de inscrito a cargo del conservador ya señalado.

TERCERO: Que, en razón de esos hechos, el demandante dedujo diversas acciones destinadas a declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado el 7 de enero de 2011, reclamando en cada una de ellas la reivindicación del inmueble por aplicación del artículo 1689 del Código Civil.

Alegó falta de consentimiento, fundado en que el mandato invocado por Néstor Vásquez Vásquez se había extinguido con la muerte del mandante, razón por la cual la delegación de ese encargo que efectuó José Gómez Yáñez a Vásquez Vásquez era ineficaz.

En subsidio, demandó la declaración de simulación absoluta de la compraventa en cuestión.

Y en tercer término –que es la acción que interesa en esta sede de casación– justificó la nulidad en la falta del requisito esencial del precio, sosteniendo que la cláusula octava del contrato indica que el precio total de la venta, de \$150.000- se pagó al contado y en dinero efectivo con anterioridad a ese acto, según lo expresado en la cláusula segunda del mismo instrumento, estipulación que a su vez se remite al contrato de promesa de compraventa que en su cláusula tercera señala que el precio del arrendamiento es la suma de \$150.000, al contado y pagados, en circunstancias que en su cláusula sexta indica que el precio de la venta por la suma de ciento cincuenta mil pesos “que se encuentran cancelados con el monto del arriendo pagado en ese acto”.

Al tenor de esas estipulaciones, el demandante afirmó que no existió pago alguno respecto al precio del contrato de venta prometido, careciendo de un elemento esencial. El precio es simulado, no es real ni serio, en tanto un mismo pago no puede satisfacer dos obligaciones diferentes, es decir, el arriendo y la compraventa.

Finalmente, y también en subsidio, fundó la nulidad del contrato en el hecho de tratarse de una donación no insinuada, por la vulneración de los artículos 13 y 2 de la Ley N° 19.253, pues el adquirente del inmueble no tiene la condición de indígena y por la violación del artículo 17 de la Ley N° 19.253, que por regla general prohíbe la



subdivisión, salvo que se cumplan los presupuestos que ese precepto indica y que no concurren en la especie.

CUARTO: Que los demandados contestaron la demanda instando por su íntegro rechazo.

En relación a la nulidad absoluta por falta de precio, adujeron que el mandatario carece de legitimación pasiva por los actos ejecutados en virtud del encargo, mandato que estimaron válido y vigente al tenor de lo acordado en la escritura de arrendamiento y promesa de compraventa. En lo demás, esgrimieron argumentaciones similares a las desarrolladas en el recurso de casación para sostener que el precio indicado en el título es real, serio y determinado.

QUINTO: Que, como fue enunciado, la sentencia recurrida acogió la demanda subsidiaria de nulidad absoluta del contrato de compraventa por falta de precio, decisión que fue adoptada luego de desestimar las dos primeras acciones relativas a la falta de consentimiento y simulación absoluta y, por lo mismo, omitió pronunciamiento sobre las dos últimas demandas subsidiarias.

El acogimiento de aquella pretensión se justifica en razón de lo estipulado en el propio contrato de compraventa, en el cual su cláusula octava indica el precio total de la venta es la suma de \$150.000, que se pagó al contado y en dinero efectivo con anterioridad, según lo expresado en la cláusula segunda del mismo instrumento, donde se lee que el precio se pagó al contado y en dinero efectivo al momento de suscribirse la escritura pública de promesa de compraventa de fecha 14 de noviembre del año 1989.

A su turno, el contrato de arriendo con promesa de compraventa de fecha 14 de noviembre del año 1989 expresa en su cláusula tercera que el precio del arrendamiento es la suma de \$150.000, pagado al contado y su cláusula sexta indica que “el precio de la venta es la suma de ciento cincuenta mil pesos, que se encuentran cancelados con el monto del arriendo pagado en ese acto”.

SEXTO: Que del tenor de aquellas estipulaciones concluyen los jueces “*con toda certeza*” que “*no existió pago alguno respecto al precio del contrato de venta prometido*”. El precio, en consecuencia, no es real, nunca existió, porque se confunde con el canon del arriendo, de modo que la compraventa carece del objeto de la obligación del comprador, requisito de la esencia del contrato.

Así y conforme lo estatuyen los artículos 1444, 1801, inciso primero, 1871 y 1681 del Código Civil, explican los juzgadores que “*...en la especie, nos encontramos con un precio irreal, simulado, toda vez que resulta jurídicamente improcedente pactar un mismo precio por dos bienes diferentes, es decir, celebrar dos actos jurídicos distintos donde con el mismo precio se extinguen obligaciones diferentes, teniendo presente que el precio es elemento esencial de ambos contratos (arriendo y compraventa). En definitiva, y conforme al orden contractual de los instrumentos*



interpretados de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, puede concluirse que solo se pagó el arriendo, y por consiguiente, se hace patente la nulidad absoluta de la compraventa”, conclusión que aparece refrendada por la declaración de los testigos que depusieron en autos, contestes en el hecho que el comprador nunca pagó el precio de venta.

Seguidamente y conforme al efecto previsto en el artículo 1689 del Código Civil, acceden también a la reivindicación solicitada, por reunirse los presupuestos previstos en los artículos 889 y siguientes del mismo cuerpo legal.

SÉPTIMO: Que, respecto al primer capítulo de la casación, orientado a denunciar, como se dijo, que la compraventa de autos reúne todos los requisitos de validez exigidos por la ley y, entre ellos, el precio del contrato de compraventa materia del juicio, parece oportuno puntualizar que, en materia contractual, nuestro ordenamiento ampara y reconoce a la autonomía privada su rol de presidir, orientar y determinar la extensión, los efectos y duración de los contratos. Ello quiere decir que, salvo en lo que toca a los elementos de la esencia de los mismos y en ciertas excepciones y limitaciones contempladas en el ordenamiento legal por razones de seguridad, moral y orden público, como, asimismo, en resguardo de los intereses de personas incapaces, será el acuerdo de voluntades de las partes el que rija los diversos vínculos que se crean y sus alcances.

Luego, las partes actúan desde sus respectivos intereses, para el logro de su mejor aprovechamiento, normando particularmente la relación jurídica que crean, desde sus respectivas posiciones.

Todo lo anterior, desde luego, en el ámbito que la ley ha reservado para la actuación de las partes, pero respetando aquellos aspectos previstos y reglamentado específicamente por el legislador.

OCTAVO: Que, en seguida y conforme lo recién apuntado, también es preciso considerar que se incurrirá en una transgresión a la ley del contrato prevista en el artículo 1545 del Código Civil, como a las disposiciones pertinentes a la interpretación de los mismos contenidos en los artículos 1560 y siguientes del citado cuerpo legal, cuando se alteran las consecuencias de las cláusulas pactadas respecto de las que no existe controversia en la forma en que se consintieron, desnaturalizándolas y, en tales circunstancias, se producirá como efecto, que “el poder soberano de los jueces del pleito para establecer los hechos de la causa, no puede extenderse a su apreciación jurídica y a la determinación de la ley que les sea aplicable; y por consiguiente la ilegal apreciación de las cláusulas del contrato y las erróneas consecuencias que de esta ilegal apreciación deduzcan los jueces del pleito deben ser sometidas a la censura de la Corte Suprema por medio del recurso de casación por violación del artículo 1545, o sea por violación de la ley del contrato”. (Luis Claro Solar, Derecho Civil Chileno y Comparado, pág. 474).



La desnaturalización a que se refiere el autor recién citado corresponde a cualquier alteración de las obligaciones y efectos de las mismas, esto es, que se deduzca por parte de los intérpretes, en este caso los jueces de la instancia, un alcance distinto del que se desprende efectivamente de la convención, puesto que lo anterior se conduce a una aplicación errónea de la ley y, por lo mismo, importa un error de derecho.

Indudablemente, esta Corte Suprema podría llevar adelante tal revisión si fuese convocada a ello mediante una denuncia de haberse transgredido las disposiciones que se ocupan de la interpretación de los contratos, lo que, en la especie, no ha sucedido.

Entonces, la conclusión que se adopta en la sentencia en revisión y que resulta de la interpretación del contrato de compraventa a la luz del contrato de promesa que le antecedió, en orden a que solo se pagó el precio arriendo y no el de la compraventa, resulta inalterable para el tribunal de casación, pues entre las numerosas disposiciones que se aducen quebrantadas, no se incluyen los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, norma que en este punto sustenta, junto a otras argumentaciones de carácter probatorio, aquella convicción de los juzgadores.

NOVENO: Que, sin perjuicio de aquella constatación que evidentemente condiciona el éxito de la aspiración invalidatoria, es necesario señalar, lo que igualmente admite la recurrente, que la promesa de compraventa convenida en el año 1989 entre el antecesor del demandante y el demandado José Gómez Yáñez contiene acuerdos cuyos efectos jurídicos trascienden al conflicto de autos.

En tanto promesa de compraventa, aquel contrato preparatorio está constituido por el acuerdo formal de voluntades que debe constar por escrito y está destinado a crear obligaciones cuyo objeto es una prestación de hacer, cual es, en la especie, el otorgamiento de un contrato de compraventa de inmueble que las partes no podían concretar por el impedimento que se colige de su cláusula quinta, que dispone que para otorgar la compraventa fijan el término de 20 años *“que se prevee (sic) el (sic) artículo veintiséis del D.L. dos mil quinientos sesenta y ocho”*, norma que prescribe que durante tal lapso está prohibida la enajenación de las tierras indígenas a que se refiere ese cuerpo normativo, cual es el caso del predio de autos.

DÉCIMO: Que, como también advierte la impugnante con acierto, el contrato de arrendamiento y promesa de compraventa no es el que corresponde sancionar, pero ello no impide examinarlo en su literalidad y advertir, en ese estudio, el uso de una modalidad que ha sido conocida por esta Corte de Casación en diversas ocasiones en las que se ha reclamado su intervención en controversias surgidas a propósito de contratos de arrendamiento de tierras indígenas celebrados al amparo de la Ley N° 17.729 o del Decreto Ley N° 2568, que la modificó, por un plazo de noventa y nueve o veinte años, límite a partir del cual estaba autorizada la enajenación, con



cláusula de promesa de compraventa al vencimiento de dicho plazo, sea porque se demandaba el cumplimiento de la promesa por el arrendatario, o porque el arrendador solicitaba dejar sin efecto una determinada cesión realizada por el arrendatario (sentencias dictadas en las causas rol N° 5561-2008, 1903-2009, 89.636-16, 23.194-2018, entre otras), concluyéndose que el mecanismo de dar en arrendamiento y prometer vender un inmueble sujeto a semejante prohibición ha constituido, según los casos, una hipótesis de simulación, o de nulidad o de fraude a la ley, habitualmente en perjuicio de la parte normativamente más débil del contrato, la persona indígena en cuyo beneficio se estableció la prohibición de enajenar y que en definitiva resulta burlada.

Con todo, el ámbito de competencia con que en la especie cuenta esta Corte conlleva a considerar que el arrendamiento y la promesa de compraventa son contratos perfectos que han producido sus efectos ordinarios, esto es, dar el uso y goce de una cosa a cambio de una única renta por todo el período y obligar a las partes a otorgar el contrato prometido, respectivamente.

UNDÉCIMO: Que, en efecto, si bien el transcurso del tiempo impide formular un reproche sobre la validez del arrendamiento y promesa de compraventa en las que la misma prestación que sirve para extinguir la obligación de una se invoca como suficiente cumplimiento de otra que anticipadamente se da por satisfecha, los jueces no infringen las disposiciones señaladas en el primer capítulo de la casación al declarar que el contrato de compraventa adolece de un vicio de nulidad por no contener el elemento esencial del precio.

Como es sabido, con las salvedades que la ley impone en ciertos casos por vía de solemnidad, el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio es suficiente, por regla general, para perfeccionar este contrato, razón por la cual la ley le reconoce un carácter consensual.

Pero ese acuerdo de voluntades sobre cosa y precio, al decir del profesor Raúl Díez Duarte, "...debe llevar aparejado el ánimo de cambio de estos objetos entre los contratantes. Ánimo del vendedor de cambiar la cosa por el dinero, y por parte del comprador, ánimo de cambiar el dinero que entrega por la especie que recibe". aseveración que el autor mencionado explica citando al profesor Alessandri, en los siguientes términos: "Es el cambio de una cosa por dinero lo que constituye la compraventa y si ese cambio no se realiza, por la omisión de alguno de esos elementos, no hay venta, ni material ni jurídicamente hablando". (Díez, La Compraventa, Segunda Edición 2009, Ed. El Jurista, pág. 129).

Como es bien conocido, el precio de la compraventa, definido por el Código Civil como el dinero que el comprador da por la cosa vendida, constituye el objeto de la obligación del comprador y es, al mismo tiempo, la causa de la obligación del vendedor. Este último, pues, vende para llegar a obtener el precio que debe pagarle



aquél. De ahí que el precio, como todo objeto de obligación, debe reunir ciertos requisitos tendientes a hacer de él un elemento determinante de la existencia del contrato. Y esos requisitos son tres: debe consistir en dinero, debe ser real, y debe ser determinado o determinable.

Pues bien, que el precio sea real quiere decir que éste exista realmente, o sea, que haya una cantidad de dinero que se obligue a pagar el comprador como precio que el vendedor reciba como tal en contraprestación de la cosa que se obliga a entregar y, en lo que interesa, es ficticio cuando aquel solo tiene una apariencia de tal, sea porque no podrá hacerse efectivo o bien porque no podrá exigirse por parte del vendedor.

DUODÉCIMO: Que, entonces, a la luz de esos conceptos, no puede colegirse, como pretende convencer quien recurre, que exista un precio real en el contrato de compraventa de autos de 7 de enero de 2011.

En efecto, si en su cláusula octava se indica que *“el precio de la venta es la suma de ciento cincuenta mil pesos, cantidad que se pagó al contado y en dinero efectivo con anterioridad a este acto, según lo expresado en la cláusula segunda”*, estipulación esta última que se refiere al contrato de promesa de compraventa celebrado el 14 de noviembre de 1989 indicando, en lo que incumbe referir, que en ese acto *“Anticipando los efectos del contrato prometido, el precio de venta se fijó en la suma de ciento cincuenta mil pesos los cuales se cancelaron al contado y en dinero efectivo, al suscribirse la escritura de promesa de compraventa, declarando el promitente haberlos recibido a su entera satisfacción”*, solo puede concluirse, como correctamente hacen los juzgadores, que el contrato carece de ese elemento esencial, ya que la cláusula sexta del arrendamiento y promesa de compraventa expresa que *“el precio de venta del contrato prometido es la suma de ciento cincuenta mil pesos, que se encuentran cancelados con el monto del arriendo pagado en este acto”*, en circunstancias que su cláusula tercera dispone que *“el precio de arrendamiento es la suma de ciento cincuenta mil pesos, al contado, pagados, y que el arrendador declara haberlos recibido a su entera y total satisfacción de manos del arrendatario”*.

Nótese, al tenor de esas estipulaciones, que lo único que Bartolo Neculmán Lepin declara recibir es esa suma por concepto de precio o renta del arrendamiento, de modo que material y jurídicamente esa misma cantidad de dinero que ya había sido entregada y recibida a un título específico para extinguir una obligación que constituye un elemento esencial de esa convención, no podía servir luego para extinguir los efectos de otro contrato distinto, en el que, al igual que el arrendamiento, el precio es un elemento esencial, cuyos efectos pretendió ser anticipado.

Materialmente resultaba imposible pues, la misma suma de dinero dada en pago por el arrendamiento había ingresado en propiedad al patrimonio del arrendador,



ergo el arrendatario ya no disponía de ese dinero en su patrimonio a fin de solucionar anticipadamente otra obligación, dando comienzo a la ejecución de un contrato distinto que es el que se prometía celebrar con el mismo acreedor; admitirlo, significaría que era finalmente el propio vendedor, con su dinero, quien pagaba el precio de la venta prometida, y de ello se sigue que esta operatoria resulta también jurídicamente imposible de validar, confirmando así la ausencia de precio que se constata en la compraventa, pues conforme lo define el artículo 1793, precio es el dinero que “el comprador” da por la cosa vendida

En consecuencia, no es posible colegir que ese presupuesto esencial de la compraventa concorra en la que ha sido cuestionada en autos.

Aquellas informaciones bien pueden servir como indicios de lo que la doctrina denomina "elementos extrínsecos de la interpretación" y define como "las circunstancias de la especie que configuran el contorno del contrato aunque no se encuentren en la misma declaración" (López Santa María, Jorge. Sistema de Interpretación de los Contratos, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 1971, N° 27, página 91) y los datos de la promesa son útiles para indagar la genuina voluntad de las partes que celebran la compraventa y que, en este caso, corroboran que de modo alguno puede entenderse que la compradora pretendía entregar una suma de dinero a cambio del inmueble que recibió.

DÉCIMO TERCERO: Que, ciertamente, aunque semejante irregularidad pudiera incidir en la eficacia del contrato de promesa de compraventa, es indudable que afecta la validez de la compraventa.

A este respecto, el autor Arturo Alessandri Rodríguez explica que, “El objeto del contrato de promesa es un hecho, la celebración futura de un contrato de venta. Ese hecho, según el artículo 1461, debe ser moral y físicamente posible y sólo reunirá esos caracteres un contrato de venta que no sea contrario al orden público, a las leyes, ni a las buenas costumbres. Siendo el hecho debido la celebración de la compraventa, es claro que si ésta recae sobre un objeto ilícito, el contrato de venta es en sí ilícito y, por lo tanto, el objeto de la promesa” (De la Compraventa y de la Promesa de Venta, Imprenta Litografía Barcelona, Santiago, 1918, t. II, p. 1224).

Agrega este autor que, un contrato es ineficaz cuando, según la ley, no produce ningún efecto, o sea, cuando es nulo. La eficacia o ineficacia a que este número se refiere no es la del contrato de promesa sino la del contrato prometido. Lo que quiere la ley, es que el contrato prometido sea eficaz, es decir, que el contrato de venta objeto de la promesa sea válido ante la ley, que produzca los efectos inherentes a todo contrato de esa especie. Si este contrato, si la compraventa que las partes se obligan a celebrar, es nula, es ineficaz y la promesa no producirá obligación alguna por adolecer de objeto ilícito (obra citada, p.1224).

Por ende, ante la falta de ese presupuesto de la esencia del contrato de



compraventa, se alza el artículo 1681 del Código de Bello que sentencia: “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”.

DÉCIMO CUARTO: Que tocante al segundo acápite de nulidad, es necesario precisar que la presunción a que se refiere el inciso segundo del artículo 1876 del Código Civil y que solo puede derribarse acreditando la nulidad o falsificación de la escritura, está referida a la veracidad de haberse pagado el precio. No cuando ese elemento no concurre en el contrato, como ha sido declarado en la sentencia en revisión. Y, como predica el encabezado de ese precepto, la acción que está vedada en contra de los terceros poseedores es la de resolución, no la de nulidad, ejercida en autos. Entonces, la norma que se aduce vulnerada no tiene aplicación en la materia resuelta por los jueces.

Ciertamente, en el caso se constata que no ha habido un pago del precio, pero no porque la escritura de compraventa adolezca de nulidad o falsificación en ese punto, sino porque el contrato carece de aquel elemento de su esencia.

En esas condiciones, correspondía acudir a la regla estatuida en el artículo 1689 del Código sustantivo, que en el caso no admite excepciones, y acceder a la reivindicación pedida por haberse constatado los presupuestos fácticos de su procedencia, ninguno de los cuales, por lo demás, ha sido cuestionado por la impugnante.

DÉCIMO QUINTO: Que, por las razones que han sido expresadas, los errores de derecho denunciados en el recurso no han podido ser demostrados, apareciendo, en cambio, que al concluir los jueces que el contrato de compraventa materia del juicio adolece de un vicio que conlleva su nulidad han aplicado correctamente las normas que definían la controversia y, en especial, aquellas que la recurrente ha dado por quebrantadas.

Y, del mismo modo, resultaba procedente acceder a la reivindicación del inmueble que el tercero poseedor mantenía en su poder, que, de acuerdo a lo explicado por el actor y la escritura que ha sido invalidada, corresponde al Lote Cincuenta y Dos b) y no 59 b, como equivocadamente menciona la sentencia.

DÉCIMO SEXTO: Que, en consecuencia, la casación intentada no resulta apto para los fines que se han promovido, razón por la cual necesariamente debe ser desestimada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la abogada Daniela Urzúa Fernández, en representación de la parte demandada, en contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco el dos de septiembre de dos mil veinte.



Se previene que la abogada integrante señora Leonor Etcheberry concurre al acuerdo, sin compartir lo expresado en el párrafo final del considerando octavo, duodécimo y décimo tercero, en razón de las siguientes consideraciones:

Primero: De las múltiples cuestiones planteadas, a este voto interesa aquella objeto del recurso, es decir, la eficacia del contrato de compraventa. El desafío que se ha planteado a dicha eficacia se endereza a partir de la ausencia de un requisito esencial de la compraventa, el precio.

Segundo: Dicha ausencia no se registra porque el vendedor no haya entregado una suma de dinero por la cosa; las partes están de acuerdo en que lo hizo. Por otra parte, no es objeto del recurso si el precio era irrisorio o si se trató de una simulación. Lo que controvierte el recurrente es la decisión según la cual la suma de dinero entregada agotaría su función como causa del uso y el goce que concede el contrato de arrendamiento. Siendo de esta manera, dicha cantidad de dinero no podría cumplir una función diversa, esta vez como objeto de la obligación del comprador.

Tercero: Las partes no discuten que en sus documentos contractuales se le asignan a la suma de dinero dos funciones: renta de un arrendamiento y precio de una compraventa. Ambas funciones no pueden, es verdad, convivir simultáneamente, pero, no existen, en abstracto al menos, razones para considerar que, bajo ningún respecto, puedan sucederse una a la otra y que aquella suma que, en un momento se consideró como renta, luego se estime como precio.

Cuarto: Desde luego, un acuerdo como ese puede despertar ciertas suspicacias y, frente a él, habrá que prestar especial atención a la posibilidad de simulaciones, fraudes civiles y otras anomalías. Sin embargo, en ausencia de ellas, cobra plena vigencia lo dispuesto en el artículo 1887 del Código Civil: “Pueden agregarse al contrato de venta cualesquiera otros pactos accesorios lícitos; y se regirán por las reglas generales de los contratos.

Quinto: Estos razonamientos, sin embargo, no han despejado del todo el problema de la “doble función” de la suma pagada. El voto de mayoría entiende que cumple la función de renta por concepto de arrendamiento. Sin embargo, al estimarlo de esa manera, desatiende que las partes también manifestaron su voluntad de obligarse a celebrar una compraventa e informaron cuál sería su precio, añadiendo que se entendía pagado.

Sexto: ¿Qué puede inferirse de las declaraciones de voluntad de las partes? Lo primero es, desde luego, una técnica jurídica más bien rudimentaria. Sin embargo, a pesar de ella, lo que aparece es la intención de conferir, en un primer momento, el uso y goce de la cosa y luego la posesión. De otra manera, no habría cómo entender la operación que, en realidad, involucra un arrendamiento, una promesa de venta y una venta.



Séptimo: Siendo esa la voluntad de las partes, y no habiéndose acreditado fraude, simulación u otra anomalía, resulta ahora necesario revisitar la discusión acerca de la función de la suma pagada. Al hacerlo, parece conveniente declarar que, en opinión de esta abogada integrante, la métrica para establecer esa función ha de ser, en la medida en que resulte lícita, la voluntad de las partes. Pues bien, si estima que la función de la suma pagada se agotaba como renta del arrendamiento, se logra parte de lo que deseaban los contratantes a través de su operación, a saber, justificar el uso y goce de la cosa por un tiempo determinado. Sin embargo, queda pendiente otra parte configurada por los efectos de la entrega traslativa. Por otra parte, si se estima que la función de la suma pagada era el precio, se logra todo aquello que las partes, aparentemente, deseaban. A saber, en primer lugar, que antes de la compraventa, la parte no dueña tuviera el uso y el goce y, luego, en segundo lugar, una entrega traslativa que le confiriera, según corresponda, el dominio o la posesión.

Octavo: Resta una cuestión. En el voto de mayoría se señala lo siguiente: “la conclusión que se adopta en la sentencia en revisión y que resulta de la interpretación del contrato de compraventa a la luz del contrato de promesa que le antecedió, en orden a que solo se pagó el precio arriendo y no el de la compraventa, resulta inalterable para el tribunal de casación, pues entre las numerosas disposiciones que se aducen quebrantadas, no se incluyen los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, norma que en este punto sustenta, junto a otras argumentaciones de carácter probatorio, aquella convicción de los juzgadores.”

El punto, sin embargo, es que toda decisión acerca de las disposiciones de un contrato exige su interpretación, pero, desde luego, no cualquier desacuerdo con la interpretación que haga un tribunal exige dar por infringida alguna regla del Título XIII del Libro IV del Código Civil. En un caso como este ni se conoce claramente la voluntad de las partes ni el tenor literal de las palabras permite aplicar sin más las disposiciones del contrato.

En realidad, si una regla de interpretación pudiese operar es la del artículo 1562 pues si se resuelve como lo hace el fallo de mayoría, la cláusula que obliga a celebrar el contrato de compraventa no produciría ningún efecto pues sería nula.

Como sea que fuere, las partes quisieron obligarse a celebrar una compraventa y establecieron precio, privar de efectos a esa compraventa, supone, en opinión de quien redacta este voto, una infracción al artículo 1545.

Noveno: Sin embargo y no obstante lo recién expresado, igualmente el recurso no habría podido prosperar pues, en lo que toca a la nulidad del contrato de compraventa, la impugnante no dio por expresamente infringido el artículo 1681 del Código Civil, norma capital en lo relativo al instituto de la simulación y que funda, entre otros, los razonamientos de los juzgadores.



Entonces, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comentario, su vigor se ve radicalmente debilitado, debiendo ponerse de relieve, en este punto de la reflexión, la particularidad que, en cuanto constituye su objetivo directo, define al recurso de casación en el fondo y es que éste permite la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que ésta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

Semejante connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada -pues la nulidad no se configura en el mero interés de la ley- sino sólo la que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto por aquélla, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis.

En tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas normas decisoria litis que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de abogado integrante señor Ruz L. y de la prevención, su autora.

N° 132.144-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros sr. Mauricio Alonso Silva C., sra. María Angélica Cecilia Repetto G., sra. María Soledad Melo L. y los Abogados Integrantes sra. Rosa María Leonor Etcheberry C., sr. Gonzalo Enrique Ruz L.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el ministro señor Silva, por ausencia y la ministra (S) señora Repetto, por estar con feriado legal.





En Santiago, a diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

