

Santiago, nueve de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTO:

En estos autos Rol C-2.244-2015 del Primer Juzgado de Letras de Rengo, sobre juicio ordinario de nulidad de contrato, caratulados “Lizana Carrasco, David Eduardo con Hinojosa Reyes, Marcela Inés y otro”, mediante sentencia de dos de junio de dos mil diecisiete se desestimó la demanda de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de autos y el resarcimiento de perjuicios solicitado, sin costas.

La parte demandante apeló el fallo y en su pronunciamiento de ocho de julio de dos mil diecinueve, la Corte de Apelaciones de Rancagua lo confirmó.

En contra de esta decisión, la misma parte interpone recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que en el mencionado recurso, la actora denuncia la infracción de los artículos 1489, 1554 N° 4, 1681, 1682, 1683, 1687, 1793, del Código Civil.

A modo de exordio, refiere que el fallo ha dejado debidamente asentado que mediante escritura pública de 2 de Junio de 2015, las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa en los términos que en ese instrumento fueron acordados, incumpliendo el requisito previsto en el cuarto numeral del artículo 1554 del Código Civil puesto que además de no indicarse el dominio de la promitente vendedora, no se especifican ni singularizan los deslindes del inmueble prometido, defecto que de acuerdo a la doctrina y jurisprudencia que menciona constituye causal suficiente para declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa.



No obstante y a pesar de constatar el vicio, los jueces no declaran la nulidad, infringiendo el artículo 1683 del Código Civil, disposición legal que estatuye que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato, cuyo es el caso. Igualmente reprocha que el fallo concluya que su parte tenía conocimiento del defecto que acarreaba dicha nulidad y que, por esa circunstancia, se encuentra inhabilitado para solicitar su invalidación, recriminando la impugnante que los juzgadores arriben a esa conclusión por el solo hecho de haber concurrido su parte a la suscripción del contrato manifestando su voluntad de celebrarlo y que, por ende, debió saber que existía una subdivisión simple a la que le faltaban trámites administrativos para su perfeccionamiento, lo que impedía individualizar y determinar los deslindes de la propiedad.

Explica, conforme a la doctrina que menciona, que tal inhabilidad ha sido prevista para que nadie pueda aprovecharse de su propio dolo o culpa, operando la institución cuando el solicitante ha tenido conocimiento material, real y efectivo del vicio al celebrar el contrato, a sabiendas de que es nulo. Acudiendo al aspecto gramatical de la norma, la recurrente plantea que deben distinguirse dos hipótesis que configuran la excepción, esto es, cuando la persona que celebró el contrato tiene conocimiento real y efectivo del vicio o defecto del mismo (razón por la cual el precepto emplea el gerundio “sabiendo”) o cuando dicha persona no puede ignorar los vicios sin incurrir en una grave negligencia (lo que deviene de la frase “debiendo saber”). Mas, ninguna de esas situaciones es aplicable al caso ya que obró de buena fe, al punto de pagar anticipadamente el precio de la compraventa prometida, como consta de la prueba documental acompañada en el juicio y de la propia confesión ficta de su contraparte, hechos que la sentencia recurrida tiene por acreditados. Luego, la voluntad del demandante



expresada en la celebración del contrato de promesa ha sido sana, de buena fe, sin vicios y con el claro propósito de que dicho contrato sea eficaz para el fin perseguido, esto es, el cumplimiento oportuno de lo convenido. Igualmente, representa que no es posible vislumbrar cuál sería el beneficio que obtendría al suscribir el contrato a sabiendas de que adolece de un vicio de nulidad. Antes bien, su máximo interés al convenir la promesa era llegar a ser propietario de un bien raíz, confiando plenamente en la voluntad de la promitente vendedora, en orden a que en un plazo prudente regularizaría y obtendría la autorización administrativa para suscribir el contrato definitivo, lo que no fue posible en los plazos establecidos. Entonces, al no poder satisfacer esa aspiración, la nulidad del contrato de promesa declarada judicialmente le permitirá exigir de la demandada la devolución del precio.

SEGUNDO: Que en cuanto incumbe a la impugnación invalidatoria recién enunciada, debe considerarse que el actor fundó la demanda de nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado el 2 de junio de 2015 con el demandado en la infracción al artículo 1554 N° 4 del Código Civil, señalando que no se da cumplimiento a tal requisito, esto es, que en la promesa se especifique de tal forma el contrato prometido que sólo falte para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban, en la medida que la convención no singulariza los deslindes del lote o predio prometido al describirlo como “*la propiedad raíz que mide aproximadamente mil metros cuadrados, resultante de Predio LOTE A-8, de la parcela número veinticinco del Proyecto de Parcelación Libertad de Malloa, ubicada en la Comuna de Malloa, Provincia de Cachapoal, y cuya inscripción se encuentra en trámites administrativos debido a la reciente subdivisión...*”, inmueble cuyo dominio la promitente vendedora declaró haber adquirido por sucesión por causa de muerte quedada al fallecimiento de María Luisa Reyes Escobar, rolando la



inscripción especial de herencia a su nombre a fojas 2331 vuelta N° 2.609 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2013, pactándose que el contrato prometido se celebraría al momento de encontrarse debidamente inscrita y delimitada la propiedad en el citado Conservador, lo que no podría exceder de 60 días desde la suscripción de la promesa de compraventa.

Explicó que al celebrar el contrato de promesa, pagó a la contraria la suma total de \$12.000.000, correspondiente al precio de venta y que expirado el plazo fijado para el otorgamiento de la compraventa, requirió sin éxito su cumplimiento, ya que la demandada le manifestó que la subdivisión no fue autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero, desestimando también esa parte su propuesta de celebrar un contrato de cesión de derechos proporcionales al predio a subdividir y, en fin, de resciliar lo pactado y hacerle devolución de las sumas recibidas.

En definitiva, demandó la nulidad del referido contrato de promesa de compraventa, la restitución de lo pagado más reajustes, el pago de la indemnización de perjuicios estimada anticipadamente ascendente a \$ 5.000.000, más la indemnización moratoria equivalente al 1% del precio de venta por cada día de atraso, hasta el pago efectivo, con costas.

En su escrito de contestación la demandada reconoció haber celebrado el contrato de promesa de compraventa y sus cláusulas, aunque controvertió que el pago al que se alude en la demanda guarde relación con el contrato de promesa de compraventa, en tanto en ese instrumento se pactó que el precio se solucionaría al otorgarse el contrato prometido. También negó haber sido requerida para la celebración del contrato prometido o su resciliación y arguyó, en lo que es de interés considerar, que la promesa de compraventa no adolece de vicio alguno ya que su objeto fue debidamente especificado y solo bastaba la aprobación de la subdivisión.



TERCERO: Que luego de enunciar los presupuestos del instituto de la nulidad absoluta y el requisito de especificación contenido en el N° 4 del artículo 1554 del Código de Bello, al tenor de la descripción del inmueble prometido vender y la confesión judicial de la parte demandada, el fallo de primer grado, reproducido en la alzada, dejó asentado que dentro del plazo convenido no se pudo dar cumplimiento a la suscripción de la escritura de compraventa en razón de no haber obtenido la autorización y aprobación, por parte de la Secretaría Ministerial de Agricultura VI Región, de la subdivisión del predio Lote A-8, de la Parcela 25 del Proyecto de Parcelación Libertad de Malloa. Asimismo, advierte que en el contrato de promesa de compraventa no se señalaron los deslindes de la propiedad y tampoco su inscripción, toda vez que se encontraba en trámites administrativos destinados a su subdivisión, la que no se pudo efectuar por no haberse aprobado el plano de subdivisión por la autoridad pertinente.

En seguida, expresan los sentenciadores que si bien la doctrina y jurisprudencia han aceptado que en el contrato de promesa se omita el señalamiento de deslindes del bien inmueble prometido vender, tal postura se fundamenta en el hecho que existan otros elementos en el contrato que permitir individualizar el objeto de la prestación lo que, en la especie, no acontece, *“toda vez que al no estar aprobado su plano por la autoridad competente, el predio objeto de la prestación aún aparece formando parte de un predio de mayor extensión, no permitiendo realizar su inscripción, y menos aún aparece que le haya asignado un número de Rol de avalúo”*.

Concluyen, por tanto, que *“no se encuentran los elementos que permitan tener por separado un predio de otro o que exista aquella especie o cuerpo cierto imposible de confundir con otra y que permitan individualizar al bien objeto de la prestación del contrato prometido de venta”*.



Relacionando esa conclusión con lo que dispone el N° 4 del artículo 1554 del Código Civil, expresan que ante la falta de determinación del objeto de la prestación prometida, aparece *“de manifiesto en el acto o contrato el vicio de nulidad alegado en autos”*.

A continuación y luego de examinar los presupuestos del impedimento que considera el artículo 1683 del Código Civil para alegar la nulidad, refieren que si bien aparece de forma notoria el interés patrimonial en la declaración de nulidad en razón del efecto del artículo 1687 del mismo código -materializado en la especie en el reintegro de lo dado o pagado por la parte demandante respecto del contrato prometido de compraventa- declaran que el actor se encuentra en el caso de excepción que consigna la norma, puesto que *“...concurrió personalmente a la suscripción del contrato, por lo que su voluntad respecto de la celebración del contrato aparece de forma evidente. Y de la misma forma, aparece de manifiesto, del tenor literal del documento, que el demandante sabía que existía una subdivisión simple, que faltaban trámites administrativos, por lo que no era posible individualizar y determinar los deslindes de la propiedad y, por tanto, es dable concluir que quién solicita la declaración de nulidad absoluta tenía conocimiento del defecto que acarreaba dicha nulidad, concurriendo en definitiva la inhabilidad para solicitar la nulidad respecto del actor, cuestión que obliga a esta sentenciadora a rechazar la acción impetrada porque como se ha venido señalando no basta con que se acredite que el interés sea patrimonial y actual, sino que además éste debe ser legítimo”*.

CUARTO: Que emprendiendo el análisis del recurso de casación, primeramente es atinente señalar que la acción de nulidad o rescisión es el medio jurídico concedido al contratante que se obligó sin validez o fue lesionado por el contrato, para liberarse de los efectos perjudiciales de la obligación asumida, obteniendo la anulación o rescisión que se desea. Así, es



un remedio que tiene por necesario precedente un estado jurídico o bien una obligación reconocida por el derecho civil, aunque imperfecta. (Giorgi, Jorge “Teoría de las Obligaciones” Editorial Reus, Madrid 1928, Tomo VIII Nro. 146).

En nuestro ordenamiento civil, la acción de nulidad que contempla el artículo 1683 del Código Civil puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto contrato. Es decir, se confiere al juez la facultad y aún, en ciertos casos, la obligación de declararla, porque no pueden tener eficacia jurídica aquellos actos o contratos que no nacieron a la vida jurídica o, si lo hicieron, contienen vicios que restan valor a lo estipulado.

Además y conforme prevé la norma referida, la nulidad puede ser alegada por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba.

Cuando la ley prevé que la nulidad puede ser alegada por todo el que tenga interés en ello está incluyendo a todo aquel que tenga interés pecuniario en que desaparezcan los efectos del acto o contrato nulo. La solicitará, en esa hipótesis, entablado la acción de nulidad absoluta para que sea declarado nulo el acto o contrato. Así, puede hacerse valer, por consiguiente, por todas las personas a quienes afecta el acto o contrato nulo y desde luego la pueden alegar las personas que aparecen ejecutando o celebrado el contrato con el vicio o defecto que lo anula, pues basta “justificar un interés pecuniario actual, directo o indirecto, en la declaración de la nulidad para que esta declaración pueda pedirse”. (Claro Solar, Luis; “Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado”, tomo XII, Nro. 1926, pág. 605), aspecto en el que tanto los autores como la jurisprudencia están de acuerdo, puesto que el artículo 1683 del Código Civil se refiere a



las personas que tienen un interés pecuniario o patrimonial en la declaración de nulidad, o sea, la nulidad puede ser alegada por cualquiera a quien aproveche su declaración, interés del que el demandante se encuentra evidentemente premunido según ha establecido el fallo, al asentar que *“aparece de forma notoria el interés patrimonial en la declaración de nulidad, toda vez que en virtud de lo establecido en el artículo 1687 las partes tienen derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato una vez declarada la nulidad por medio de la sentencia definitiva, por lo que declarada la nulidad se reintegraría lo dado o pagado por la parte demandante respecto del contrato prometido de compraventa”*.

QUINTO: Que, ahora bien, el contrato de promesa previsto en el artículo 1554 del Código Civil se trata de un contrato preparatorio que debe constar por escrito, referido a un contrato prometido que se explicita en la promesa con los elementos que lo distinguen en su esencia y al que la ley le reconozca eficacia, señalándose para éste un plazo o una condición que fije el momento de su celebración. Añade la norma que la convención que reúna tales características autorizará para instar por su ejecución.

A su turno, la jurisprudencia ha dicho que la promesa es “la convención por la cual los interesados se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o en el evento de una condición” y “aquel por el cual las partes se obligan a celebrar otro contrato determinado en cierto plazo o en el evento de cierta condición.” (R.D.J. T.58, sec. 1ª, pág. 179 y T. 60, sec. 2ª, pág. 85).

En este contexto, se advierte que este contrato solemne, principal y preparatorio, válidamente celebrado, da origen a relaciones, acciones y derechos personales y, particularmente, una obligación de hacer, cual es la de celebrar el contrato prometido.



SEXTO: Que al tenor de la sentencia recurrida y del recurso que la impugna, de las exigencias previstas en el mencionado artículo 1554 del código sustantivo corresponde analizar con detención la prevista en el numeral 4º por haber sido cuestionada por los sentenciadores y, en particular, lo relativo a la singularización del inmueble, cuya insuficiencia ha sido constatada por los jueces. Ese aspecto de la convención debe ser estudiado más a la luz de la calificación que se ha hecho de él que del principio de autonomía de la voluntad que permite a las personas llegar a diferentes entendimientos preparatorios de un contrato definitivo, pues se está ante un contrato de promesa de celebrar un contrato, de modo que quienes lo acuerden deben satisfacer los requerimientos del legislador para otorgarle validez y cumplir su reglamentación que es perentoria, ya que solamente en ese caso le reconoce validez.

SÉPTIMO: Que, en efecto, la exigencia del N° 4 del artículo 1554 del Código Civil constituye un requisito que ha contemplado el legislador con el objeto de que los contratantes estén en perfecto y total conocimiento sobre las obligaciones que deberán cumplir con ocasión del contrato prometido. En opinión de la doctrina, la “especificación del contrato significa que éste se individualice de tal modo que se sepa de qué contrato se trata y se precisen sus características para que no se confunda con otro.”... “La especificación del contrato que se promete se justifica sobradamente. La promesa, de otro modo, sería prácticamente ineficaz; quedaría abierta la puerta para futuras discusiones acerca del alcance de lo estipulado. La especificación del contrato garantiza el cumplimiento de la obligación u obligaciones de las partes y hace posible, en su hora, recabar su ejecución compulsiva”. (Ramón Meza Barros, Manual de Derecho Civil, “De las Fuentes de las Obligaciones”, Tomo I, Novena Edición Actualizada, Editorial Jurídica, 2011, página 37).



Ahora bien, como el contrato de promesa es distinto del prometido, “la ley no ha exigido que concurran en ella todos los requisitos del contrato prometido y si bien exige casi su totalidad, deja algunos también para después, o sea, para cuando se celebre. Estos requisitos que la ley deja para el momento de celebrarse el contrato prometido (de compraventa) son las solemnidades que las leyes prescriben y la tradición de la cosa. Son los únicos elementos que pueden omitirse en el contrato prometido. De modo que si se omite cualquier otro que no sea alguno de esos dos, aquél ya no se especificaría, como lo exige la ley, y la promesa, por consiguiente, no produciría ninguna obligación” (Arturo Alessandri Rodríguez, “De La Compraventa y De La Promesa De Venta”, Tomo II, Vol. 2, Editorial Jurídica, 2003, página 910).

Sin embargo, una interpretación progresiva que permita aplicar la norma del modo que mejor se avenga al espíritu general de la legislación autoriza a concluir que el objeto del contrato prometido también debe ser especificado, esto es, singularizándolo en términos tales que permita ser cumplido con facilidad, lo que significa que la promesa debe indicar los elementos esenciales del contrato prometido, pudiendo faltar los elementos de la naturaleza y aquellos que las partes pueden agregar como accidentales de común acuerdo al momento de celebrar el contrato prometido.

Y así se ha dicho que “En cuanto a la expresión ‘perfecto’ que utiliza el precepto (artículo 1554 N° 4 del Código Civil), naturalmente no se refiere a un preciosismo jurídico, en orden a que el contrato sea un modelo de estipulación completa, sino a que la promesa sea eficaz, o sea, pueda producir sus efectos, y en consecuencia, si alguna de las partes no la cumple, sea posible otorgar por la vía judicial el contrato definitivo prometido. Para ello es indispensable que se señale el contrato de que se trata, si compraventa, permuta, arriendo, sociedad, innominado de tal clase, etc., y



las estipulaciones esenciales de ellos, como son, en la compraventa, las partes del contrato, la cosa y el precio”.

“En tal sentido va orientándose firmemente la doctrina: Alessandri, Osuna, Fueyo, etc., y la jurisprudencia de los tribunales” (René Abeliuk Manasevich, “Contrato de Promesa, De Opción y Otros Acuerdos Previos”, Legal Publishing Chile, 2012, página 125), mismo sentido en el que se pronuncia Raúl Díez Duarte (“El Contrato De Promesa”, Ediar Conosur, 1989, página 142).

OCTAVO: Que de lo recién explicado es razonable concluir desde ya que el contrato de promesa materia del juicio establece con claridad que la convención prometida es una compraventa de inmueble que ha debido otorgarse una vez cumplida una determinada condición y, en todo caso, dentro del plazo que indica, conteniendo además los elementos de tal convención, es decir, el consentimiento de los contratantes, el precio y la cosa.

Aunque lo que exige el artículo 1554 N° 4 del Código Civil es la especificación “del contrato prometido” –y no de la cosa sobre la que versa aunque- naturalmente la especificación del contrato prometido, al menos en la promesa de compraventa y en un sentido substancial, implica individualizar, entre otros elementos, la cosa, que en el caso es un inmueble.

Y entonces, debe aclararse de qué modo puede ser individualizado un bien raíz, para estos efectos.

Habitualmente se particularizará mediante la mención de sus deslindes, aunque debe tenerse presente que la exigencia del artículo 1554 del código sustantivo de especificar el contrato prometido, al decir de la doctrina, está referida “a que se le individualice por sus requisitos o atributos constitutivos. Como entre éstos no se hallan los deslindes de la cosa que se vende, porque sólo sirven para hacer la tradición de la cosa y



ésta no es un requisito del contrato sino un efecto del mismo, es claro que no tienen por qué figurar en el contrato prometido; su omisión, por consiguiente, no constituye su falta de especificación” (Arturo Alessandri Rodríguez, ob. citada. pág. 900), habida consideración a que, como comenta el referido autor, la indicación de deslindes no constituye una solemnidad de la inscripción sino una mera designación que permite identificar el inmueble, por lo que su omisión no vicia de nulidad a la tradición, al contrato de compraventa ni al de promesa de compraventa.

Podrá ser conveniente señalarlos en este último, pero como su designación no es esencial, su omisión no anula la promesa, en la medida que la individualización de la cosa evite toda duda y posterior discusión sobre ella.

Ante la omisión de designar los deslindes, bien puede acudir a otros elementos que conduzcan a individualizar la propiedad, como puede ser la inscripción conservatoria, que a su vez contiene más datos, o todavía acudiendo a otras circunstancias, como cuando se procede a la entrega material del inmueble a la parte promitente compradora, más si, en tal caso, ese contratante haya realizado edificaciones, o todavía, frente a cualquier otro hecho que en general permita presumir que las partes están contestes en las principales características del inmueble, pues ese conocimiento es el que permitirá la ejecución del fallo sin inconvenientes.

Lo relevante es, en suma, que no haya dudas sobre la individualización del predio, puesto que ese elemento es el que permitirá tener por concurrente el requisito del N° 4 citado y tener por especificado al contrato prometido, tanto en su aspecto formal como material.

NOVENO: Que en el caso de la promesa sub lite, la mención que se hace del objeto del contrato prometido, esto es, *“la propiedad raíz que mide aproximadamente mil metros cuadrados, resultante de Predio LOTE*



A-8, de la parcela número veinticinco del Proyecto de Parcelación Libertad de Malloa, ubicada en la Comuna de Malloa, Provincia de Cachapoal, y cuya inscripción se encuentra en trámites administrativos debido a la reciente subdivisión...” evidentemente impide tenerlo como suficientemente individualizado, pues se desconoce su ubicación, orientación y deslindes particulares. El defecto tampoco puede subsanarse con la alusión a la inscripción dominical que se menciona en el título, pues naturalmente esa información se refiere al predio de mayor extensión dentro del cual se encuentra el que en el futuro cobraría existencia material y jurídica mediante una subdivisión predial.

Siendo así, de esa indefinición surge una importante conclusión, reconocida en la sentencia: la promesa adolece de un vicio de aquellos previstos en el artículo 1682 del Código Civil que conllevan su nulidad absoluta, “por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos”.

DÉCIMO: Que, no obstante haber concluido el fallo que la parte demandante cumple el requisito del interés pecuniario que lo habilita para la declaración de nulidad –pues de ese modo podrá obtener la restitución de lo pagado- rechaza la pretensión al estimar que esa parte incurre en la hipótesis contenida en el citado artículo 1683, por haber celebrado el contrato de promesa de compraventa sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba.

Como ha sido doctrina reconocida por esta Corte, para estar en el supuesto de limitación que impone el mencionado precepto legal, no basta con ser parte del contrato, sino que además debe haberse celebrado el contrato sabiendo o debiendo saberse el vicio que lo invalidaba.



En el caso, en la prueba rendida no hay elemento alguno que obligue legalmente a concluir que el demandante conocía efectivamente el vicio. La afirmación de los jueces en orden a que ese conocimiento deviene del hecho de haber concurrido personalmente el demandante a la suscripción del contrato no aparece suficientemente razonada ni es concluyente, en la medida que esa comparecencia solo puede dar cuenta de su voluntad para celebrarlo y asumir sus efectos, como de hecho lo ha alegado esa parte durante el transcurso del juicio.

Tampoco es dable colegir tal conocimiento de ilicitud al que se refiere la ley por estar el demandante al tanto de que existía una subdivisión simple, que faltaban trámites administrativos y que por esas circunstancias no era posible individualizar y determinar los deslindes de la propiedad.

Para que el actor se vea alcanzado por la norma en aquella parte que limita su legitimación para pedir la nulidad, no es suficiente aplicar el conocimiento presunto de la ley que emana del artículo 8° del Código Civil, sino que ha debido acreditarse que esa parte sabía que las circunstancias descritas invalidaban el contrato de promesa. Ese conocimiento tampoco se probó en el juicio ni es posible presumirlo de la actividad que desempeña, considerando que compareció a la escritura de promesa de compraventa señalando ser “empleado” y, al juicio, como “mueblista”, ocupaciones que no suponen necesariamente un conocimiento del Derecho y menos, de que la exigua descripción de inmueble conllevaba la invalidación del acto. Más aún, tal fue su voluntad de concurrir a un acto válido que pagó anticipadamente el precio convenido, tal como reconoce el fallo al asentar su interés en la declaración de nulidad.

En estas condiciones, mal pudo la sentencia imponerle al actor un grado de conocimiento y diligencia como el que le exige, soslayando, en fin,



que sus actuaciones además encuentran asilo en el principio general de buena fe que ha debido presumirse.

UNDÉCIMO: Que, por lo demás, como el defecto aparece de manifiesto en el acto y contrato, al tenor del mandato imperativo del artículo 1683 del mismo código el sentenciador podía y debía declarar la nulidad absoluta aun sin petición de parte y no lo hizo, máxime si en el contrato o aun en el proceso no existen otros elementos que autoricen a colegir que los contratantes coinciden en la singularización del bien, con lo que se cumple el requisito relativo al perjuicio que, entre otros, requiere toda nulidad.

DUODÉCIMO: Que, en estas condiciones, la decisión de los jueces quebranta el artículo 1683 del Código Civil, en relación al artículo 1682 del mismo cuerpo legal, infracción suficiente para privar de valor a la sentencia, ya que de ese error ha seguido una decisión necesariamente diversa a la que se habría debido arribar en caso contrario, con lo que se satisface el requisito de que los yerros tengan influencia decisiva en lo resuelto. De este modo y sin que sea necesario analizar las demás infracciones de derecho denunciadas, la casación debe ser acogida.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767, 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo impetrado por el abogado Osvaldo Zapata Abarca, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Rancagua de ocho de julio de dos mil diecinueve, la que, en consecuencia, se invalida y se reemplaza por la que se dicta separadamente y a continuación.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro señor Biel M.

N° 21.276-2019.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Maggi D., Sr. Arturo Prado P., Sr. Rodrigo Biel M. (s), Sr. Juan Manuel Muñoz P. y Sr. Juan Pedro Shertzer D.

No firman la Ministra Sra. Maggi y el Ministro Sr. Shertzer no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por ambos haber cesado en sus funciones.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 09/12/2021 13:12:52

RODRIGO FRANCISCO JAVIER BIEL
MELGAREJO
MINISTRO(S)
Fecha: 09/12/2021 15:18:27

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO
MINISTRO(S)
Fecha: 09/12/2021 13:12:53



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 09/12/2021 18:59:44

En Santiago, a nueve de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en
Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 09/12/2021 18:59:44



Santiago, nueve de diciembre de dos mil veintiuno.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce el fallo en alzada, previa eliminación de su fundamento décimo séptimo.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Lo razonado en los considerandos segundo y cuarto a undécimo del fallo de nulidad, y también:

1.- Que tal como se concluye en el fundamento décimo cuarto del fallo en alzada y por las razones expresadas en los basamentos octavo y noveno del fallo de casación que antecede, el contrato de promesa de compraventa materia del juicio incumple la exigencia prevista en el N° 4 artículo 1554 del Código Civil, incurriendo en un vicio que conlleva su nulidad absoluta.

2.- Que la sentencia en alzada ha reconocido que asiste al demandante un interés patrimonial en esa declaración de nulidad, aspecto que no fue impugnado por la demandada. Tal interés, conforme lo dispone el artículo 1687 del Código Civil, está constituido por el reintegro de la suma pagada anticipadamente por concepto de precio de la compraventa prometida que no llegará a celebrarse, monto que de acuerdo a los antecedentes del proceso asciende a \$12.000.000 conforme dan cuenta los antecedentes inobjutados de autos y la confesional ficta de la demandada.

3.- Que, asimismo, la circunstancia de haber concurrido a celebrar el contrato en cuestión y haberlo suscrito pese a contener una exigua descripción del inmueble prometido no permite configurar el conocimiento del vicio que conlleva la invalidación de lo pactado, por lo que no se



encuentra impedido de reclamar la nulidad, por las razones suficientemente explicadas en el fallo de casación.

4.- Que esta Corte comparte el razonamiento del juez a quo en lo relativo a las indemnizaciones contractuales reclamadas, pues fueron previstas considerando supuestos que la declaración de nulidad del contrato no autoriza a tener por concurrentes.

5.- Que por no haber sido totalmente vencida, se eximirá a la demandada del pago de las costas.

Y visto además lo previsto en los artículos 144 y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de dos de junio de dos mil diecisiete y en su lugar se declara que **se acoge** la demanda, solo en cuanto se declara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes mediante escritura pública de 2 de junio de 2015 otorgada en la notaría de Rengo a cargo de Edmundo Figueroa Álvarez, debiendo la demandada restituir al actor la cantidad de \$12.000.000, con reajustes que deberán calcularse a contar de esta fecha y hasta el día de su pago efectivo.

En lo demás, se la rechaza.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Redacción a cargo del ministro señor Biel M.

N° 21.276-2019.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Maggi D., Sr. Arturo Prado P., Sr. Rodrigo Biel M. (s), Sr. Juan Manuel Muñoz P. y Sr. Juan Pedro Shertzer D.

No firman la Ministra Sra. Maggi y el Ministro Sr. Shertzer no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por ambos haber cesado en sus funciones.



ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 09/12/2021 13:12:54

RODRIGO FRANCISCO JAVIER BIEL
MELGAREJO
MINISTRO(S)
Fecha: 09/12/2021 15:18:28

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO
MINISTRO(S)
Fecha: 09/12/2021 13:12:54



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 09/12/2021 18:59:45

En Santiago, a nueve de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en
Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 09/12/2021 18:59:45

