

Santiago, diez de agosto de dos mil quince.

En cumplimiento de lo resuelto y atendido lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de **reemplazo**.

**VISTOS:**

Se reproduce el fallo de primer grado, salvo la letra g) del Considerando octavo, que se elimina; y en el considerando decimotercero letra b) de este último fallo, después de la frase “un vicio de nulidad absoluta”, se reemplaza la coma que le sigue, por un punto aparte, eliminándose el resto del párrafo de esa letra. Se reproducen también los considerandos 4 al 11 (relativos a la excepción de cosa juzgada) de la sentencia que se invalida por la casación en el fondo.

Igualmente, deben tenerse en consideración, del fallo de casación que antecede, los razonamientos séptimo y decimoquinto.

**Y teniendo en su lugar y además presente:**

**PRIMERO:** Que declarada judicialmente la nulidad de un acto o contrato, surge para las partes el derecho a ser restituidas al estado anterior a la celebración del acto nulo, conforme a lo prescrito en el artículo 1687 del Código Civil. Si el contrato declarado nulo constituía un título traslativo de dominio, como la compraventa, que versa sobre un inmueble, y se ha efectuado la subsecuente tradición, por inscripción conservatoria, que es el caso de este proceso, el efecto restitutorio implica dejar asimismo sin efecto esa inscripción tradición. Esa tradición (efectuado por inscripción) queda ineficaz porque le ha faltado un requisito propio de ella: la existencia de un título traslativo válido, como lo dispone el artículo 675 del código civil.

**SEGUNDO:** Que el efecto restitutorio consignado en el citado artículo 1687 implica, ciertamente, restituir lo que se ha recibido en virtud del contrato, tanto material como jurídicamente. Aplicado lo dicho al caso en litigio, implica, fundamentalmente, que el vendedor habrá de restituir el precio recibido y el comprador la cosa comprada; en la especie, el adquirente deberá restituir materialmente el inmueble comprado, dejándolo a disposición de la vendedora, y jurídicamente, cancelándose la inscripción

conservatoria que se había practicado a su nombre, con lo cual recobrará vigencia la del vendedor, sin perjuicio de otras anotaciones que el Conservador de Bienes Raíces practique para mantener el orden del Registro, todo conforme al art. 728 del Código Civil.

**TERCERO:** Que en sus caracteres específicos, estas restituciones se concretan con las reglas del inciso segundo del citado artículo 1687 y, en lo demás, se completan con las reglas de las prestaciones mutuas, contenidas en la regulación de la acción reivindicatoria (en los artículos 904 y siguientes), que se tienen, con el respaldo de la doctrina y una sostenida jurisprudencia, por las reglas generales para diversas restituciones, entre ellas para los efectos de la nulidad judicialmente declarada (sin perjuicio de normas especiales en ciertas situaciones).

**CUARTO:** Que, como puede leerse a fojas 48 y siguientes, precisamente a fojas 50 vuelta, en su demanda el actor formuló estas peticiones de restitución.

**QUINTO:** Que para que proceda ordenar estas restituciones no hace falta desatar una controversia diversa posterior, porque constituyen el efecto, consecuencia inmediata y lógica, de la nulidad que ha sido declarada. Por lo demás, el citado precepto no pide expresamente una declaración posterior separada, ni puede deducirse de su tenor.

Por estas consideraciones, lo dispuesto en los artículos 170, 254, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y lo prescrito en los artículos 1444, 1445, 1681, 1682, 1683 y 1687 del Código Civil, se resuelve: se rechaza la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado en segunda instancia; y se confirma la sentencia de primer grado, de veintiocho de abril de dos mil diez, escrita fojas seis cientos trece y siguientes.

Redacción del abogado integrante don Daniel Peñailillo Arévalo.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Rol N° 25.143-14.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sres. Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Sra. Rosa

Maggi D., Sr. Juan Fuentes B. y Abogado Integrante Sr. Daniel Peñailillo A.

No firma el Abogado Integrante Sr. Peñailillo, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ausente.

Autorizado por la Ministro de fe de esta Corte Suprema.

En Santiago, a diez de agosto de dos mil quince, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.