

Rancagua, ocho de julio de dos mil diecinueve.

Vistos:

Por compartirse los fundamentos de la resolución enalzada y atendido lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia definitiva apelada de dos de junio de dos mil diecisiete, escrita desde fojas 132 a 155.

Acordada con el voto en contra del ministro suplente señor Advis, quien fue de la opinión de revocar la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda de autos en los términos que se dirá, en virtud de las siguientes consideraciones.

1° Que, conforme lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, *“la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato”*.

2° Que, según entiende este disidente, tal es el caso de autos.

En efecto, el contrato de promesa materia de esta causa adolece de un vicio que resulta evidente de la sola lectura del instrumento en que consta, pues el acto jurídico prometido (la compraventa de un inmueble) no reúne las condiciones previstas en el número 4 del artículo 1554 del señalado cuerpo legal, en cuanto dicha norma requiere que éste se halle especificado de modo tal “que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

Cabe tener presente que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1793 del código de Bello, *“la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”* y, conforme lo prevenido en el artículo 1461 de ese código, el inmueble que se prometió vender -que es lo que se prometió vender- debió estar determinado.

Y ello no ocurre porque, según se advierte en la cláusula primera del instrumento en que consta la promesa, no existe ninguna nota que



dilucide con precisión qué es lo que se promete vender, limitándose a decir que lo que habrá de venderse es un inmueble de mil metros cuadrados resultante de la subdivisión del *“lote A-8 de la parcela número veinticinco del proyecto de parcelación”* sin entregarse mayores detalles, falta de determinación que queda aún más patente cuando, en la estipulación quinta, se fija para la celebración del contrato el *“momento en que se encuentre inscrita y delimitada la propiedad”*.

3° Que, entiende el discrepante, no es óbice para obrar de oficio la circunstancia de que quien demanda la nulidad sea una de las partes del contrato de promesa y, en tanto tal, impedido de instar por la declaración, ya que se trata, en los términos del artículo 1683 del Código Civil, de quien ejecutó el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba, pues la anulación, en un caso como el de autos y conforme lo prevé la norma recién citada, *“puede y debe ser declarada por el juez”*, estatuyendo de este modo el legislador un deber para el juzgador que se encuentra sustentado en consideraciones de interés general y de orden público.

4° Que, en virtud de lo anterior, el disonante estuvo por hacer lugar a la demanda en forma parcial, atendido el derecho de las partes a ser *“restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”*, como lo manda el artículo 1687 del Código Civil, y disponer -por ende- la restitución de lo pagado por el actor a la demandada en razón del contrato anulado, vale decir, la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000), entero se encuentra suficientemente justificado con los documentos incorporados en el escrito de fojas 102 y con la absolucón de posiciones ficta y al tenor de la pregunta N° 3 del pliego agregado a fojas 129, con más los reajustes que se devengaren desde que quede ejecutoriada la sentencia.

Regístrese y devuélvase.

Redactó el señor Advis, ministro suplente.



Rol N° 974-2018 Civil.

No firma el Ministro Suplente Sr. Advis, por haber cesado en sus funciones; no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Ricardo Pairican G. y Abogado Integrante Mario Barrientos O. Rancagua, ocho de julio de dos mil diecinueve.

En Rancagua, a ocho de julio de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.