Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Nº 194
AÑO LXI
JULIO - DICIEMBRE 1993
Fundada en 1933

ISSN 0303 - 9986

REVISTA DE DERECHO

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

LA DETERMINACION DEL PRECIO EN LA COMPRAVENTA DE PLURALIDAD DE COSAS

CARLOS ALVAREZ CID
Profesor Departamento de
Derecho Privado

MARIO F. ROJAS SEPULVEDA
Abogado

I. INTRODUCCION

Este trabajo tiene por objetivo resolver si resulta jurídicamente admisible, desde el punto de vista de las reglas legales sobre determinación del objeto, la compraventa de una pluralidad de cosas, por un precio único y global; o si, de contrario, dicha hipótesis implica la presencia en el acto de un vicio que puede conducir a la declaración de su nulidad absoluta.

Debe advertirse que tal análisis se aborda en estas líneas exclusivamente en el marco del derecho positivo; de modo que queda excluida la cuestión de mérito o demérito de la solución que se obtiene a partir de ese contexto normativo.

Culminada la lectura de este trabajo, que concluye categóricamente en la plena admisibilidad jurídica de la figura enunciada, podrá el lector estimar que no han existido razones que justifiquen la labor abordada.

Sin embargo, poderosos motivos empíricos nos han sugerido el análisis de esta temática.

Como se explicará, la Corte de Apelaciones de Temuco, en sentencia redactada por su abogado integrante don Jorge Mera Molina[1], ha declarado, de oficio, la nulidad absoluta de un contrato de compraventa, entre otras razones, por indeterminación del objeto, fundando esto último en que ese acto incidía en dos bienes, habiéndose pactado sólo un precio único y global.

Esa sentencia de alzada figura citada en el Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilena, atinente al Código Civil, mediante la mención de un extracto de la tesis que plantea[2]. No figuran allí comentarios al fallo.

[1] Autor de la obra denominada "Exposición de la Teoría de la Causa", Memoria de Prueba, Santiago 1940, ampliamente conocida y, con justicia, elogiada.

[2] Suplemento Nº 1, artículo 1808, fallo Nº 3, página 154.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

A más de ello, el autor Raúl Diez Duarte, en su difundida obra *La Compraventa en el Código Civil Chileno*, dentro del Capítulo IX, denominado "Jurisprudencia relevante dictada sobre Cosa y Precio del Contrato de Compraventa", ha transcrito la tesis del fallo en la forma en que aparece en el Repertorio antes citado, bajo el siguiente epígrafe: "La compraventa de dos o más cosas específicas requiere la determinación del precio por cada una de las especies"[3]. El señor Diez Duarte no plantea a este respecto en su obra ningún comentario; de ello, y del epígrafe, parece surgir una tácita aceptación.

Es probable que el prestigio de la Corte de Temuco, unido al del redactor, así como la elogiosa calificación que el fallo merece en su análisis de otra materia[4], tanto como su cita en obras de consulta permanente, sin más análisis, sean circunstancias formales eventualmente conducentes a un ambiente de favorable recepción a la tesis que formula el fallo sobre indeterminación de objeto.

No habría a esa recepción, en nuestra opinión, otras explicaciones.

En efecto, se trata de un fallo aislado que, no correspondiendo a una reiteración constante de pareceres judiciales, no forma jurisprudencia. Luego, la sentencia no fue revisada por la Corte Suprema. Agréguese que no está adecuadamente fundada, en la parte que se analiza. Finalmente, rompe de modo frontal con principios jurídicos establecidos desde antiguo y recogidos en nuestro Código Civil, así como en otros textos legales extranjeros coetáneos.

A todo evento, es lo cierto que la sentencia puede crear distorsiones en el tráfico jurídico, especialmente a través del estudio de títulos de inmuebles, indispensable al desarrollo de las actividades económicas.

Sirva ello, entonces, para dar justificación a las líneas que destinamos al análisis de la materia esbozada.

II. REFERENCIA EMPIRICA DEL ANALISIS [5]

1. Elementos relevantes del caso [6]

1.1. Doña Raquel Díaz Aguilera celebró un contrato de compraventa con don René Guenin Guenin, mediante escritura pública otorgada con fecha 2 de septiembre de 1977, ante el Notario Público Suplente de Collipulli.

1.2. La compraventa recayó sobre una pluralidad de cosas. A saber:

-la casa y sitio Nº 7 de la manzana Nº 21, ubicada en la localidad de Pailahueque; y

-derechos hereditarios en la sucesión por causa de muerte de don Rosalín Inostroza.

[3] Editorial Jurídica Ediar-Conosur Limitada. Santiago, 1988. Página 135.

[4] Exposición de la teoría de la causa. Ob. cit.

[5] *Revista de Derecho y Jurisprudencia* y *Gaceta de los Tribunales*. Tomo 78. Sección Segunda. Página 1.

[6] Se omiten aquí todos aquellos aspectos planteados por las partes que no se encuentren en relación relevante, directa o indirecta, con la materia que se analiza.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

1.3. Se pactó un precio único y global de $250.000.

1.4. El comprador pagó a la vendedora, de contado, la suma de $50.000; y se pactó la exigibilidad del saldo de precio, ascendente a $200.000, reajustado de acuerdo a la variación del Indice de Precios al Consumidor, para cuando el comprador tuviere "disponibilidades de dinero".

2. Antecedentes procesales relevantes para la debida comprensión de la sentencia

2.1. Don Mario Seguel Cides, en representación de doña Raquel Díaz Aguilera, dedujo, en contra de don René Guenin Guenin, demanda en procedimiento ordinario, solicitando la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa; y, consecuentemente, que se ordenara la restitución a su mandante de los bienes en que había recaído el contrato.

2.2. La petición de declaración de nulidad absoluta se fundó en que el cumplimiento de la obligación del comprador quedó sujeto a un plazo, que reviste la característica de ser un día incierto e indeterminado, de modo que, dijo el demandante, la obligación es de carácter condicional. Agregó que el hecho en que consiste la condición -cuando el comprador tenga "disponibilidades de dinero"- implica que ésta sea de la especie meramente potestativa que depende de la sola voluntad del deudor. Lo que, concluye, redunda en la nulidad del contrato de compraventa que contiene esa obligación.

2.3. El Juez de primer grado acogió la demanda explicada.

2.4. La Corte de Temuco concluyó que, si bien la obligación de pagar el saldo de precio se pactó a día incierto e indeterminado, lo que, según la ley, conforma una verdadera condición, ésta es casual.

De este modo, el Tribunal desestimó la causa de pedir en que el demandante afincaba su solicitud de declaración de nulidad absoluta.

2.5. No obstante, la Corte de Temuco concluyó en que el contrato de compraventa adolecía de vicios de nulidad absoluta, como se pasa a explicar sucintamente.

2.6. La condición a que se sujetó la exigibilidad de la obligación de pagar el saldo de precio es indeterminada, en relación con el tiempo de su realización. Teniendo ello en cuenta, en relación con la naturaleza jurídica de la compraventa como un contrato de carácter bilateral, oneroso y conmutativo, se colige que:

-los rasgos jurídicos antedichos no pueden alcanzarse cuando la obligación de una de las partes reposa sobre una condición indeterminada en cuanto a la época de su realización; en presencia de ésta, se configura un vicio de nulidad absoluta;

-por la misma razón, la obligación de la vendedora adolece de falta de causa, entendida ésta como el fin objetivo de orden económico que cada parte tiene en vista al obligarse, toda vez que aquélla carece de seguridad en orden a obtener efectivamente el pago del precio pactado; siendo así, queda conformado otro vicio de nulidad absoluta.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Y se agregó que al venderse dos bienes por un precio único y global quedan violadas las reglas sobre determinación del objeto de los actos jurídicos, lo cual configura, finalmente, otro vicio de nulidad absoluta.

2.7. Considerando que los vicios descritos aparecían de manifiesto en el contrato de compraventa, la Corte de Temuco declaró, de oficio, su nulidad absoluta.

3. Tesis de la sentencia que se somete a examen en el presente trabajo

La estipulación de un precio único y global de la compraventa de dos bienes diversos impide determinar cuál es el precio de cada uno de ellos[7].

Si el contrato de compraventa abarca dos bienes diversos, debe precisarse el precio de cada uno de ellos[8].

La falta de determinación del precio específico de cada uno de los bienes vendidos infringe el artículo 1461 del Código Civil en relación con sus artículos 1793 y 1808[9]. La indeterminación del precio de cada uno de los bienes vendidos implica un vicio que, de acuerdo al artículo 1682 del Código Civil, conduce a la nulidad absoluta del contrato de compraventa[10].

4. Fundamentos de la tesis examinada[11]

Es notable que el fallo en cuestión, que sienta una tesis contradictoria con principios jurídicos de antigua data y con reglas previstas en nuestro Código Civil, carezca de la sólida fundamentación que le es, obviamente, exigible.

Las motivaciones expresadas en el fallo son las siguientes:

4.1. La estipulación de un precio único y global de la compraventa que contiene dos bienes diversos impide determinar el precio de cada uno de ellos.

4.2. El artículo 1793 del Código Civil define la compraventa considerando la cosa vendida y el precio que se paga por ella; luego, el artículo 1808 del mismo cuerpo legal establece que el precio debe ser determinado o determinable. Ello demuestra que si el contrato abarca dos o más bienes diversos, debe precisarse el precio de cada uno de ellos.

4.3. Esta exigencia, que constituye una regla general en materia de obligaciones contractuales, reviste mayor trascendencia en los contratos bilaterales, atendida la interrelación de las obligaciones de las partes.

4.4. La misma exigencia tiene importancia para determinados efectos legales: resolución del contrato por la mora parcial del comprador, procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme, derechos y obligaciones de las partes en el caso que la cabida del predio vendido fuere mayor o menor que la declarada, etcétera.

[7] Consideración 10a.
[8] Idem.
[9] Idem.
[10] Consideración 13a.
[11] Consideración 10a.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

5. Particularidades probablemente incidentes en la tesis de la sentencia o de necesaria consideración en su evaluación

5.1. La declaración tiene fuente oficiosa, de modo que la tesis aseverada no estuvo precedida por un debate formal entre los abogados de las partes, que motivare un análisis de mayor profundidad acerca de la temática en que incide.

5.2. Los elementos del caso, antes expuestos, revelaban una evidente situación de injusticia para la parte vendedora que, como bien lo dice el fallo, quedó en una situación que no le aseguraba la obtención efectiva del valor económico que había tenido en consideración para enajenar bienes de su dominio.

Adicionalmente, la admisión de cláusulas como la antes explicada es peligrosa en estratos culturales que pueden no advertir sus consecuencias.

Por tales razones, parece evidente que la Corte de Temuco no podía admitir la eficacia de un contrato que contenía la cláusula comentada.

De este modo, como aparece también en la lectura del fallo, el Tribunal acudió a todo un conjunto de instrumentos para culminar en la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa, que le parecía de justicia.

En nuestra opinión, es en el contexto de ese denodado esfuerzo que la Corte de Apelaciones de Temuco sentó una tesis errónea en la materia que se es-

5.3. La sentencia no fue revisada por la Corte Suprema.

6. Gravedad de la doctrina analizada

Estimamos que la tesis afirmada por la Corte de Temuco puede plantear serias consecuencias al adecuado desenvolvimiento del tráfico jurídico.

En efecto, cotidianamente, procediéndose de modo jurídicamente correcto, a nuestro juicio, y tratándose de toda clase de bienes, se celebran contratos de compraventa de pluralidad de cosas en que las partes fijan un precio único y global.

Algunas especies de ese tráfico jurídico, tales como las transferencias de inmuebles, de derechos en sociedades de personas, de títulos negociables, o las operaciones caucionatorias, suponen, en la práctica, un previo estudio de regularidad legal.

En el contexto de ese estudio, y en razón de la sentencia en examen, que fue ordenada publicar por el propio Tribunal, pueden plantearse dudas, que es propósito de este trabajo contribuir a despejar.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

III. TESIS PLANTEADA: LA COMPRAVENTA DE PLURALIDAD DE COSAS NO REQUIERE DE LA DETERMINACION DE UN PRECIO A CADA UNA DE ELLAS, BASTANDO EL PACTO DE PRECIO EN BLOQUE

III.1. FUENTES DEL CODIGO CIVIL CHILENO

A. Derecho Romano. El Digesto

En el Derecho Romano se admitía expresamente la hipótesis cuestionada por la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco, asumiéndose esa admisibilidad como una especie de presupuesto para el análisis de otras instituciones.

La Ley 81 del Título I del Libro XVIII del Digesto trataba del caso en que "Ticio recibió prestada cierta cantidad a usura, y dio en prenda o hipoteca algunos predios, y a Lucio por fiador, al cual prometió que lo habría de libertar dentro de los 3 años siguientes; y si no lo hacía en el tiempo determinado, y el fiador pagase la deuda al acreedor, quiso que se tuviesen por comprados los predios que había obligado al acreedor. Preguntó, que si no habiendo libertado Ticio a su fiador Lucio, y pagado éste al acreedor, tendría por comprados los predios referidos: respondí que si se contrajo la obligación, no para que estuviesen obligados, sino para que se tuviesen por comprados, la compra fue bajo condición".

Es evidente que en el evento explicado de compraventa condicional hay un solo precio, conformado por el monto que el fiador Lucio haya debido pagar al acreedor de Ticio, puesto que, conforme al pacto, no hay modo de desentrañar la asignación de un precio por cada predio.

La Ley 42 del Libro XIX del Digesto aludía al evento en "que se vendió dos fundos separadamente, expresándose la cabida de cada uno, y así se entregasen ambos por una misma cantidad...". Luego, la misma Ley 42 del Libro XIX del Digesto contempla la hipótesis a que nos venimos refiriendo: "La misma duda que se ha expresado respecto de dos fundos[12] puede haber si alguno vendiese por el mismo precio dos siervos...".

La Ley 34 del Título I del Libro XXI del Digesto se refería expresamente al caso de venderse dos o más predios por un mismo precio, expresando que allí "no hay más que una sola venta, una emptio est".

B. Las enseñanzas de Pothier

Robert Pothier enseñaba como segunda cualidad del precio, que debe ser cierto y determinado, sin abordar de modo especial la inquietud que aquí nos ocupa[13].

[12]La regla concierne a la obligación de entrega de dos fundos vendidos en relación a la cabida.
[13]*Tratado del Contrato de Venta.* Barcelona, 1880. Tomo V. Página 252.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Sin embargo, diversos pasajes de su obra demuestran, más allá de toda duda, que concebía la compraventa de dos o más cosas por un precio único, sin discusión de licitud. Explicaba, por ejemplo: "Pero si las cosas que han sido vendidas eran independientes las unas de las otras, la acción redhibitoria tendrá lugar con respecto a la parte que tiene el vicio oculto, aunque todas hubiesen sido vendidas por un mismo precio, porque aun cuando esta circunstancia, con el concurso de otras, hace presumir que las cosas no se hubieren vendido la una sin la otra, no es, sin embargo, decisiva por sí sola"[14]. Esta solución, agrega Pothier, estaba contemplada en la "Ley 38, y es la doctrina de otros muchos autores. Véase in Pand. Justin. tit. de Edil. Ed. 63 y 64"[15].

C. El Código Civil francés

A similares conclusiones puede arribarse mediante la lectura del Titulo VI del Código de Napoleón, que trata "De la Venta".

Sus artículos 1591 y 1592 regulan el requisito de determinación del precio de la compraventa, sin referirse a la hipótesis de venta de una pluralidad de cosas; se limita a expresar que el precio de la venta "debe determinarse y designarse por las partes".

Luego, el artículo 1623, tratando de la obligación de tradición de la cosa vendida, se refiere al caso en que "se han vendido dos bienes raíces, por el mismo contrato y por un solo y mismo precio...".

De este modo, el Código Civil francés acepta expresamente la alternativa de determinación del precio cuestionada por la Corte de Temuco.

D. Proyecto de García Goyena

El artículo 1394 del Proyecto de Código Civil de Florencio García Goyena se refiere al caso en análisis, tratando de la obligación de entregar, expresando: "Esto mismo tendrá lugar, cuando sean dos o más fincas las vendidas por un mismo precio...". Cita como su fuente al Digesto[16].

E. Conclusión

Las fuentes que tuvo en vista don Andrés Bello al elaborar las normas de la compraventa admitían, como presupuesto jurídico, plenamente conforme con las reglas generales acerca de determinación de objeto, la posibilidad de compraventa de pluralidad de cosas por un precio único y global.

Esta conclusión es contradictoria con la tesis de la Corte de Temuco, de manera que la conclusión de la sentencia que analizamos sólo podría encon-

[14] Idem. Tomo VI. Página 60.
[15] Idem.
[16] *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil español.* Imprenta de la Sociedad Tipográfico-Editorial. Página 384.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

trar sustento en la medida que nuestro Código Civil declarare viciosa, de manera categórica y expresa, la hipótesis mencionada, puesto que, en las fuentes centrales de nuestro Derecho Civil, tal ilicitud parece no haberse planteado.

III.2. EL CODIGO CIVIL CHILENO. TEXTOS RELEVANTES Y COMENTARIOS GENERALES

A. El artículo 1460

La disposición mencionada previene que toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer.

Comentando esta regla, Eugenio Velasco advierte que ella autoriza que un solo contrato recaiga sobre objeto múltiple, excluyendo que la diversidad de objetos conduzca necesariamente a una pluralidad de contratos[17]. Agrega el mismo autor que no le parece acertado entender como dos contratos distintos a una misma compraventa "por la única circunstancia de recaer sobre dos inmuebles"[18].

Cumple hacer presente que la admisión de la declaración de voluntad con objeto múltiple proviene de una regla que parece ser original en Andrés Bello, concebida así en el Proyecto de 1841-1847 y en el Proyecto de 1853. La disposición no figura así en el Código Civil francés ni en el Código Civil español.

De lo relacionado puede concluirse razonablemente que no amerita objeción la compraventa que incide en dos o más inmuebles y en un solo precio, puesto que sólo ella implica unidad de contrato.

En efecto, si un contrato incide en una pluralidad de bienes, a cada uno de los cuales se asigna un precio específico, hay sustantivamente distintas compraventas. Como los elementos esenciales de este contrato son la cosa vendida y el precio que por ella ha de pagarse, la unión de una y otro configura una unidad de acto aun cuando en un mismo negocio se contemplen varias de estas unidades contractuales.

B. El artículo 1461

Esta regla prescribe que es menester que las cosas que sean objeto de una declaración de voluntad deben estar determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. Agrega que la cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla.

De este modo, la norma comentada no permite directamente arribar a la conclusión sostenida por la Corte de Temuco.

C. El artículo 1793

El precepto dispone que la compraventa es un contrato en que una de

[17] *El Objeto ante la Jurisprudencia.* Editorial Nascimento, 1941. Página 19.
[18] Idem. Página 33.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Agrega que aquélla se dice vender y ésta comprar. Y, finalmente, que el dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

Consideramos que el artículo 1793 debe relacionarse con el artículo 1460 del Código Civil, que admite que una declaración de voluntad recaiga sobre una o más cosas.

Aplicado el artículo 1460 sobre la cosa vendida pueden surgir las siguientes hipótesis:

- que se venda una sola cosa;
- que se venda una pluralidad de cosas.

Luego, aplicado el artículo 1461 sobre el precio, no nos parece que pueda formularse igual distinción, al menos en el sentido que una pluralidad de precios pueda conducir a un solo contrato de compraventa.

En efecto, si se vende una sola cosa y se pacta que el comprador dará por ella diversas cantidades de dinero, el precio será de todos modos uno solo, constituido por la suma de estas cantidades.

Luego, si se vende una diversidad de cosas y a cada una de ellas se asigna un precio específico, en la medida que la unión de una cosa con un precio hace surgir sustantivamente una compraventa, pues tendremos un conjunto de contratos de compraventa. Estimamos que, conceptualmente, no hay otra solución técnica.

En cambio, nos parece que no existe inconveniente alguno en concebir una unidad de contrato de compraventa, en el caso en que la declaración de voluntad de las partes acerca de la cosa vendida es de objeto múltiple, y la declaración de voluntad de ellas mismas en lo concerniente a la cantidad de dinero que se pagará por esas cosas es de objeto único, esto es, recae sobre un precio único y global.

Esa conclusión resulta, en nuestra opinión, de la sola aplicación coherente de los artículos 1460 y 1793 del Código Civil.

D. El artículo 1808

Previene esta regla que el precio de la venta debe ser determinado por los contratantes, pudiendo hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen.

Como se observa, esta disposición no exige que en el evento de pluralidad de cosas vendidas, admitido, como está dicho, por la aplicación conjunta de los artículos 1460 y 1793 del Código Civil, se asigne a cada cosa un precio. Es más. Se ha expresado antes que en el evento en que a cada cosa se asigne por las partes un precio, habrá una diversidad de compraventas, aun cuando ellas se pacten en un mismo acto.

Resulta adecuado, a propósio de esta norma, formular una consideración adicional.

El artículo 1808 del Código Civil, con correcta utilización de vocablos y conceptos, exige determinar el precio "de la venta", y no el precio de la cosa

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

vendida, pues, en rigor, el precio es un elemento del contrato de venta; pertenece a éste, y no a la cosa vendida.

Esta puntualización tiene interés porque la tesis que se comenta en este trabajo reposa en el concepto inverso, en la medida que se funda en que si el contrato abarca dos o más bienes diversos, debe precisarse el precio "de cada uno de ellos". Hay en esa fundamentación un error, puesto que no puede hablarse, técnicamente, del "precio de la cosa vendida", sino que sólo cabe referirse al "precio de la venta".

Ahora bien, si se conviene en la admisibilidad de la venta de una pluralidad de cosas en una unidad sustantiva de acto jurídico, del solo texto del artículo 1808 del Código Civil resulta un argumento de gran fuerza para contradecir el fallo analizado. "La venta" puede incidir en una cosa, o en varias cosas; y tal disposición ordena determinar el precio de "la venta", del contrato único, precio que habrá de ser, por tanto, uno solo.

De este modo, siguiendo estrictamente el artículo 1808 del Código Civil, corresponde la asignación de un precio único.

Por otra parte, si hay pluralidad de cosas vendidas, por cada una de las cuales el comprador se obliga a dar cantidades diversas de dinero, hay varias ventas; cada una de ellas es "la venta" de que trata el artículo 1808; hay unidad formal, pero pluralidad sustantiva, de contratos de compraventa. No cabe pues hablar de "la venta de varias cosas" si el comprador da por cada una de ellas una cierta cantidad de dinero; hay allí una serie de ventas contenidas formalmente en un solo acto.

El tema, entonces, no consiste en determinar si en el caso de venta de varias cosas basta la asignación de precio único o es menester la asignación de un precio a cada cosa. El punto verdaderamente relevante consiste en saber si es jurídicamente posible "la venta", única, con unidad sustantiva de acto, de varias cosas; si se colige que tal hipótesis es factible -conclusión a la que se arriba categóricamente en nuestro ordenamiento-, el artículo 1808 del Código Civil manda fijar el precio, y éste habrá de ser necesariamente único.

E. El artículo 1811

Esta regla dispone que es nula la venta de todos los bienes presentes y futuros o de unos y otros, ya se venda el total o una cuota; pero, dice, será válida "la venta" de todas las especies, géneros y cantidades, que se designen por escritura pública aunque se extienda a cuanto el vendedor posea o espere adquirir, con tal que no comprenda objetos ilícitos.

Como se sabe, la norma prohíbe la venta de la universalidad compuesta por el activo patrimonial de una persona. Pero admite que un sujeto venda a otro una pluralidad de cosas determinadas o determinables.

Luego, hay que tener presente que el artículo comentado previene que en el evento en que un sujeto venda la totalidad de las cosas determinadas que posea o espere adquirir, hay un solo contrato de compraventa. En efecto, el inciso primero le trata como "la venta", es decir, como una unidad de contrato.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Ahora bien, como ha quedado expresado, la única alternativa conceptual posible de que haya una sola venta consiste en que el comprador pacte dar un solo precio por la totalidad de las cosas en que incide el contrato.

De modo que es razonable concluir que es a esta hipótesis a la que se refiere el precepto.

Esto último se puede colegir de la idea de la regla, que consiste, primeramente, en prohibir la venta de la universalidad patrimonial, como cosa única, o de una cuota de ella, también como cosa única. En tal hipótesis, que es la idea matriz de la norma, no se ve cómo podría estipularse una pluralidad de precios por una misma cosa.

F. El artículo 1831

Esta norma trata de las modalidades en que puede venderse un predio rústico, estableciendo que puede la venta efectuarse en relación a su cabida, o como una especie o cuerpo cierto, regulando cuándo tiene lugar una u otra.

El inciso quinto de este artículo dispone que "lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta".

Claramente, el precepto admite que la declaración de voluntad sobre la cosa vendida incida en una pluralidad de bienes raíces, conformándose con la regla general del artículo 1460 del Código Civil.

Luego, dispone que en la hipótesis a que se refiere hay "una sola venta".

En función de los mismos argumentos antes relacionados, la regla sólo puede referirse al caso en que se venden dos o más inmuebles por un solo precio, puesto que si a cada uno se le atribuyese un precio diverso habría una pluralidad de contratos, y a cada uno de éstos se le aplicarían los incisos precedentes para determinar si se ha vendido en relación a la cabida o como especie o cuerpo cierto; no es ésta la situación a que se refiere la ley.

En relación a esta norma, deben tenerse en cuenta las fuentes tenidas a la vista por Andrés Bello, entre las que se encuentran, en lo pertinente, el artículo 1623 del Código Civil francés y la Ley 42 del Libro XIX del Digesto, que conducen a idéntica conclusión.

G. El artículo 1864

Esta regla prescribe que "vendiéndose dos o más cosas juntamente, sea que se haya ajustado un precio por el conjunto o por cada una de ellas, sólo habrá lugar a la acción redhibitoria por la cosa viciosa y no por el conjunto; a menos que aparezca que no se habría comprado el conjunto sin esa cosa; como cuando se compra un tiro, yunta o pareja de animales o un juego de muebles".

La norma será analizada con mayor detalle más adelante.

No obstante, cumple advertir que la norma, en una primera lectura, puede conducir a confusión, puesto que parece dar a entender que hay un solo contrato de compraventa, tanto si se vende en el mismo acto una pluralidad de co-

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

sas por un precio único y global, como si se vende una diversidad de cosas atribuyendo a cada una un precio específico.

La regla no puede entenderse en ese sentido.

Ella concierne a la hipótesis de venta en un mismo acto, en sentido formal, y por ello dice "juntamente". Pero la regla no dice que haya en todo caso una sola venta.

Si la pluralidad de cosas se vende por un mismo precio, habrá un solo contrato de compraventa. Si la diversidad de cosas se vende con atribución a cada una de un precio específico, habrá un conjunto de contratos de compraventa. Pero, en uno y otro evento, por haberse procedido "juntamente", es decir, en un mismo acto en sentido formal, se aplicarán normas especiales en cuanto a la acción redhibitoria. De modo que la norma no rompe con la sistemática conceptual que se ha venido explicando.

El precepto, atendida la particularidad en que se basa, tiene en cuenta que a la venta de la diversidad de cosas, o a las ventas de cosas específicas, se puede haber procedido con una motivación unitaria, lo cual no implica que haya una sola venta. De este modo, cuando ello ha sido así, la acción redhibitoria procederá por el conjunto; si no ha sido así, la misma acción será admisible sólo por la cosa viciosa.

A todo evento, la norma razona sobre la base, que expresa en su texto, de plena admisibilidad jurídica de la hipótesis objetada por la Corte de Temuco.

H. Conclusión

Los textos legales que se han citado precedentemente, conformándose con sus fuentes, admiten la juridicidad de la alternativa de compraventa de pluralidad de cosas por precio único.

A partir de los artículos 1831 y 1864 del Código Civil, esa conclusión se obtiene de modo prístino y directo, que no vemos de qué modo se pueda cuestionar.

Advirtamos, desde ya, que no puede sostenerse que la dicha alternativa contractual sea admisible tan sólo respecto de bienes cuya naturaleza jurídica encuadre con aquélla respecto de las cuales sean aplicables las instituciones a que se refieren; esto es, que sea aplicable sólo respecto de bienes inmuebles rústicos, porque a ellos aluda el artículo 1831; o sólo respecto de bienes corporales[19], y a todo evento raíces o muebles[20], porque sólo a ellos se aplica la acción redhibitoria, conforme al artículo 1857 del Código Civil.

No puede llegarse a esa conclusión porque los artículos 1831 y 1864 del Código Civil no son los que establecen la admisibilidad de la hipótesis de venta de varias cosas por un precio único ni los que regulan los efectos generales de esa hipótesis.

[19] Se matizará este punto más adelante.

[20] Debe tenerse presente que en el caso fallado por la Corte de Temuco uno de los bienes era una cuota de derechos hereditarios, es decir, un bien incorporal y, según la doctrina dominante, ni raíz ni mueble.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

De contrario, esos artículos, simplemente teniendo en cuenta la admisibilidad de la alternativa de contratación que se analiza, que emana de las reglas generales, regulan sus efectos específicos en dos determinadas instituciones, que son las modalidades de venta de los predios rústicos y la acción redhibitoria.

En cuanto a las demás reglas que se han citado, su contenido, relacionado con la imposibilidad conceptual de la existencia de unidad sustantiva de compraventa, en el evento que incida sobre varias cosas, atribuyéndose a cada una un precio específico, conducen a la misma conclusión, completamente contradictoria con la tesis de la Corte de Temuco.

III. 3. CODIGOS CIVILES EXTRANJEROS. TEXTOS LEGALES RELEVANTES Y COMENTARIOS GENERALES

A. El Código Civil de Francia

El artículo 1619, ubicado entre las reglas que norman las modalidades de venta de inmuebles, y sus efectos, dispone que "en los demás casos, ya sea que la venta haya sido de un cuerpo cierto y limitado, o que haya tenido por objeto bienes raíces distintos y separados...", tendrán lugar ciertas consecuencias a las que no interesa aquí aludir.

El precepto, por tanto, contempla la situación en que el contrato recae sobre pluralidad de bienes raíces, expresando que hay allí una sola venta. Como está dicho, para que ello pueda tener lugar, ambas cosas habrán de haber sido vendidas por un solo precio.

Se ha citado antes, entre las fuentes del Código de Bello, el artículo 1623 del Código de Napoleón, que plantea categóricamente la admisión de la hipótesis que se analiza.

B. Código Civil de Argentina

No existe regla alguna que imponga la asignación de un precio por cada cosa vendida cuando la venta comprenda una pluralidad de bienes.

De contrario, existen normas que admiten, implícita o explícitamente, la juridicidad de la estipulación de precio único en la compraventa de objeto múltiple.

Los artículos 13 y 14 del Título III establecen la prohibición de venta de la integridad del activo patrimonial de una persona, admitiendo la que recae en un conjunto de bienes específicos, aun cuando comprendan todo lo que el vendedor posea, asumiendo que hay allí una sola venta.

Surgen de ello los mismos comentarios formulados respecto del artículo 1811 del Código Civil de Chile.

El artículo 18 del cuerpo legal que se estudia dispone que "la venta puede ser hecha por junto, o por cuenta, peso o medida. Es hecha por junto cuando las cosas son vendidas en masa, formando un solo todo y por un solo precio".

El artículo 27, tratando de la obligación de entregar bienes raíces vendi-

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

dos, se refiere al caso en que "la venta ha sido de dos o más inmuebles por un solo precio, con designación del área de cada uno de ellos...".

C. Código Civil de Uruguay

En este cuerpo legal tampoco se encuentran reglas que establezcan la necesidad de fijación de un precio específico por cada cosa que se incluya en la misma venta.

De contrario, en el artículo 1654, a propósito de la obligación de entregar inmuebles, se refiere al caso en que "en un mismo contrato se han vendido dos o más terrenos por un mismo precio". Luego, el artículo 1683 consagra la misma regla prevista en el artículo 1864 del Código Civil chileno, en términos casi idénticos.

D. Código Civil de España

Nuevamente este texto legal no formula la exigencia de la sentencia que en este trabajo se analiza.

De otra parte, con motivo de la normativa de la obligación de entregar bienes raíces, el inciso segundo del artículo 1471 se refiere al evento que "sean dos o más fincas las vendidas por un mismo precio".

El artículo 1491 dispone que "vendiéndose dos o más animales juntamente, sea en un precio alzado, sea señalándolo a cada uno de ellos, el vicio redhibitorio de cada uno dará solamente lugar a su redhibición y no a la de los otros; a no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano o sanos sin el vicioso". Luego, el artículo 1492 previene que "lo dispuesto en el artículo anterior sobre la venta de animales se entiende igualmente aplicable a la de otras cosas".

E. Código Civil Alemán

Como es ya tradicional, este Código no establece reglas en el sentido indicado en el fallo que se estudia.

Y, en contraposición con ello, diversas reglas contemplan, como presupuesto, la admisión de la tesis que el presente trabajo sostiene.

El artículo 469 dispone que "si entre varias cosas vendidas sólo una estuviese afectada de vicio, no podrá exigirse la resolución sino respecto de esta última, aun cuando se haya fijado un precio en globo para todas", salvo el caso en que se hayan vendido, de modo que no puedan separarse para estos efectos.

El artículo 471 previene que en el caso "de venta de varias cosas por un precio en globo, si la resolución sólo tiene lugar respecto de algunas de ellas, deberá reducirse el precio total según la proporción que al tiempo de la venta existiere entre el valor de las cosas exentas de vicio y el de las que motivan la resolución".

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

F. Conclusión

Para no incurrir en reiteraciones, hagamos aquí presente que pueden formularse las mismas deducciones ya planteadas respecto del Código Civil chileno.

III.4. ANALISIS INTEGRAL. DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

A. En nuestra opinión, la licitud de la venta de pluralidad de cosas por precio único, en el contexto del Código Civil chileno, no admite duda plausible.

Se ha explicado que esa aceptación es incuestionable en el Derecho Romano; que no dudaba de ella el jurisconsulto Robert Pothier; que lo mismo ocurre respecto del Código Civil francés, así como en el Proyecto de García Goyena, todas las cuales constituyen fuentes directas del Código de Bello.

De otro lado, los códigos civiles coetáneos al chileno contienen, implícita y explícitamente, esa admisión jurídica.

De modo que la tesis que aquí se afirma encuentra sustento en las fuentes de nuestro Código Civil y en el Derecho Comparado contemporáneo a su promulgación.

B. De lo expresado, así como de cuanto se dirá en lo que sigue, resulta que la licitud de la figura que se analiza ha sido, en el pasado, y continúa siendo hoy, un principio general de todos los sistemas jurídicos de origen románico, y no una cuestión puntual de ordenamientos determinados.

Puede haber en ello una explicación de carácter histórico.

Es sabido que la compraventa encuentra su origen en la aparición del dinero; antes de este fenómeno histórico, el tráfico de bienes tenía lugar a través del simple trueque, actualmente nominado como contrato de permuta; de este modo, la compraventa comienza a definir sus rasgos propios a partir del contrato de permuta y en relación con él.

Pues bien, es evidente que resultaba perfectamente admisible, en esas épocas pretéritas, la permuta de un bien por una pluralidad de bienes; más que ello era necesariamente admisible, atendido que no es concebible la introducción de un elemento de tan extraordinaria dificultad a la circulación, como lo habría sido el imperativo de cambiar sólo unidades de bienes.

Siendo así, la venta de pluralidad de cosas por un solo precio encuadraba perfectamente con su origen jurídico, que se encuentra en el contrato de permuta; es posible que ello explique la circunstancia de no haberse planteado controversias acerca de la admisibilidad de la hipótesis negocial que se estudia en este trabajo, que surgía perfectamente natural. De modo que los juristas, como se demostrará más adelante, obviando el estudio de admisibilidad, se dedicaron a estudiar soluciones a los problemas que de tal hipótesis podían emanar.

C. En cuanto a los argumentos del texto, que se obtienen a partir del análisis estricto del Código Civil chileno, podemos separarlos en tres grandes ramas:

- los que surgen de la interpretación armónica de los artículos 1460 y 1793:

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

- los que emanan de las diversas disposiciones del Código que contemplan la venta de pluralidad de cosas, asumiendo expresamente que hay en ella unidad contractual; y,

- los que resultan del análisis del artículo 1864 del Código Civil.

Respecto de dichos fundamentos se recapitula y abunda en las letras que siguen.

D. En lo que concierne a los dos primeros grupos de argumentos, para que tengan fuerza de tales, resulta previo dar por establecido que, en la técnica del Código Civil, sólo hay unidad contractual de venta de pluralidad de cosas en la estricta medida en que se estipule un precio único y global; consecuentemente, que no hay una sola venta, sino un conjunto de ventas diversas, aunque celebradas a un tiempo, en el evento que a cada cosa se asigne un precio específico.

En efecto, si fuera técnicamente concebible la existencia de una sola venta en este último caso, resulta que la aplicación de los artículos 1460 -que admite la declaración de voluntad con objeto múltiple- y 1793 del Código, no llevarían unívocamente, del modo que ya quedó expuesto, a la admisión de la tesis que se aborda.

Luego, en igual predicamento, las reglas del Código que se refieren a la venta de diversidad de cosas, asumiendo que hay allí un solo contrato, tampoco llevarían a esa conclusión incuestionable.

Siendo así, es necesario demostrar la afirmación que hemos formulado.

E. La fundamentación técnica de la proposición antes señalada se encuentra ya debidamente explicada a propósito del abordado estudio de los artículos 1460, 1793 y 1864 del Código.

Sin embargo, parece propio robustecer lo que allí se dijo, adicionando la cita de autores de mérito.

Laurent ha enseñado que "si por un mismo contrato se venden dos fundos por precios diferentes, habrá dos ventas distintas aunque se hagan al mismo tiempo y en una sola escritura; la unidad del documento no acarrea la unidad del contrato, pues sucede a menudo que contratos diferentes se hacen al mismo tiempo y por una sola escritura. Pero si además de la unidad del documento hay unidad de precio no habrá sino una sola venta" [21].

Alessandri concuerda expresamente con esta opinión. Sostiene que "para que todos los predios se entiendan vendidos por un mismo contrato se requieren dos condiciones: a) que la venta se haga por una sola escritura, pues de lo contrario, dice Ricci, desaparece la unidad de la venta y quedan varias ventas, cada una independiente de las otras; y, b) que la venta se haga por un solo y único precio, pues éste es uno de sus elementos esenciales, de manera que si hay varios precios hay varias ventas"[22]. Lo mismo había aseverado el autor en el contexto del análisis del inciso segundo del artículo 1814 del Código Civil [23].

[21] Citado por Alessandri Rodríguez, Arturo. *De la Compraventa y de la Promesa de Venta.* Santiago, 1917. Tomo I. Página 1.070.
[22] Idem.
[23] Idem. Página 267.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La conclusión técnica nos parece irrefutable. La unión de un precio específico con una cosa también específica, incidiendo en aquélla el consentimiento de las partes, genera un contrato de compraventa. Si existen varias de esas uniones consentidas, habrá varios contratos de compraventa.

La conclusión de Laurent y Alessandri no ha sido discutida en la doctrina chilena, al menos en la habitualmente difundida y que nos es conocida.

Puede citarse, también en este sentido, un interesante fallo dictado por la Corte de Apelaciones de Santiago. El Convento de San Francisco de Valparaíso, por una sola escritura pública, vendió a don José Francisco Valencia una gran cantidad de terrenos. En dicha escritura pública se asignó un precio al terreno denominado Santa Lucía; y se asignó otro precio a una pluralidad de inmuebles. El Convento pretendió la rescisión de la compraventa de este segundo conjunto de inmuebles, por causa de lesión enorme. El señor Valencia sostuvo que era improcedente la rescisión sólo de este último, basándose en que hubo, en realidad, un solo contrato de compraventa, por precio único; puesto que las partes habían pactado un precio en globo o en bloque, que comprendía el terreno de Santa Lucía y todos los demás inmuebles. Agregó que la asignación de dos precios no correspondía a la voluntad interna de las partes, sino sólo a fines especulativos. El precio, pues, era uno solo; y la compraventa configuraba una unidad contractual. La Corte de Apelaciones de Santiago, teniendo en cuenta diversos antecedentes probatorios, y, entre otras, la razón indicada, aceptó la pretensión del demandado señor Valencia, considerando que las partes habían consentido en realidad en un solo contrato de compraventa, incidente en una pluralidad de cosas, por las cuales el comprador se obligó a dar un precio único, concluyendo, entonces, en la inadmisibilidad de la solicitud del Convento de rescindir el contrato respecto del conjunto de inmuebles ya aludido, con exclusión del terreno llamado Santa Lucía[24].

F. Al examinar el artículo 1864 dijimos que los términos de la disposición no debían llevar a estimar que pueda haber una sola venta en el caso de asignación de un precio específico a cada cosa en que recae el acuerdo de las partes.

Desde luego, la disposición no lo dice así expresamente. Sólo alude a que dos o más cosas se venden "juntamente", esto es, en un mismo acto en sentido formal.

La parte final de la regla se refiere, para determinados efectos, al caso en que, a más de haberse vendido dos o más bienes juntamente, "aparezca que no se habría comprado el conjunto sin la cosa" viciosa. Ello concierne sólo al evento en que las cosas vendidas juntamente estén "tan unidas y relacionadas entre sí que una sin otra no sirvan de nada"[25]; o, como dice el profesor argentino Borda, al caso en que "la venta era indivisible en el espíritu del comprador"; pero ello no implica decir que se trate de un solo contrato técnicamente[26]. De manera que

[24] *Gaceta de los Tribunales*, 1891. Sentencia 601. Página 293.
[25] Alessandri. Obra citada. Tomo II. Página 316.
[26] *Tratado de Derecho Civil*. Contratos. Tomo I. Editorial Perrot. Página 196.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

ni siquiera en esta situación, que es excepcional dentro del propio artículo 1864, hay una sola compraventa.

G. De la conclusión que se ha sentado emana un argumento de extrema contundencia en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco, en nuestra opinión suficiente por sí solo para demostrar su demérito técnico.

Si en los casos en que se venden varias cosas en un mismo acto, atribuyéndose a cada una un precio específico hay un conjunto de compraventas -no una unidad contractual-, y en la medida que el fallo exige, a todo evento, que se proceda de ese modo, pues ocurre que, de seguirse el criterio que contiene, la venta de una pluralidad de cosas como entidad contractualmente única, sería un fenómeno jurídico completamente imposible.

Y esa consecuencia, que se extrae directamente del fallo cuestionado, resulta ser en todo insostenible en el ordenamiento jurídico chileno, puesto que nuestro Código Civil, como antes se ha explicado, admite varias hipótesis de existencia de una sola venta, lo que asume expresamente, aun cuando ella incida en diversidad de cosas.

H. Pero, de idéntica conclusión, resultan otras consecuencias.

En primer lugar, la interpretación armónica de los artículos 1460 y 1793 del Código Civil, en cuanto pueda aplicarse al contrato de compraventa el mandato del primero de esos preceptos, que admite que la declaración de voluntad recaiga sobre objeto múltiple, queda restringida a la venta de diversidad de cosas por un precio único.

En efecto, es obvio que no son concebibles varios precios para una misma cosa; luego, si se venden varias cosas, cada una por un precio específico, hay, en realidad, una pluralidad de consentimientos, cada uno de los cuales conforma un contrato de compraventa diferente; de este modo, para lograr tal interpretación armónica, sólo resta, precisamente, la hipótesis que objetó la Corte de Temuco. Si dicha alternativa es excluida no resultaría posible aplicar el artículo 1460 del Código Civil, en lo pertinente, al contrato de compraventa.

En segundo lugar, si sólo hay unidad de venta, con pluralidad de cosas, en el evento que se pacte un precio único, pues se colige que en todos los casos que el Código Civil chileno trata de hipótesis en que el dicho contrato recae sobre diversidad de cosas, asumiendo expresamente que hay allí una sola venta, sólo se ha podido referir, excluyentemente, a la situación anunciada de unidad de precio. Por ejemplo, en los artículos 1811 y 1831 de ese cuerpo legal.

I. El artículo 1864 del Código Civil admite expresamente la venta de dos o más cosas por un precio único y global.

Resulta incuestionable que tal precepto contempla esta hipótesis como una modalidad válida de contrato de compraventa.

Ello es así porque la regla regula la acción redhibitoria, que sólo nace de un contrato de compraventa plenamente válido, y no de uno de carácter írrito. Hay en ello comprometido, además, una cuestión de principios, en el sentido que el derecho positivo, en relación con sus diversas instituciones, tales como la acción redhibitoria y las modalidades de venta de inmuebles, regula los efectos

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

de actos jurídicos válidos, toda vez que a ellos cabe atribuir consecuencias jurídicas, resultantes de la operación normal y natural de esos actos. A menos, claro, que expresamente se estén regulando los efectos de la declaración judicial de nulidad, cuyo no es el caso, como es de toda evidencia.

De otro lado, como se ha expresado antes, el artículo 1864 no es el que establece la admisibilidad jurídica de la figura que se analiza, sino que sólo la recoge, y regula un efecto específico de ella, en relación con la acción redhibitoria; para esta regulación distingue entre dos situaciones, a partir de la divisibilidad o indivisibilidad del espíritu del comprador.

Siendo así, a la luz de esta disposición expresa y categórica, no se ve cómo puede sostenerse la tesis. que aquí se cuestiona, de la Corte de Temuco.

J. La consideración del artículo 1864 del Código Civil presenta interés especial, en el sentido que es la única disposición contenida en la normativa chilena del contrato de compraventa que, expresamente, se refiere al caso de venta de varias cosas por un precio único, motivo por el cual es conveniente analizarla con mayor detalle. en relación con la materia que en este trabajo se aborda.

Digamos aquí que, a través del ejercicio de la profesión, hemos constatado cierta tendencia. probablemente intuitiva, a restringir el alcance de la regla. Como ello, en nuestra opinión, es completamente injustificado, se robustece la motivación de este análisis.

Expresemos también que esas restricciones tienden a considerar que se trata de una disposición aplicable tan sólo a bienes muebles; o a un inmueble que se vende con sus accesorios; o a una universalidad de hecho; o, por último, a un conjunto de bienes que reúne similares características.

Esas pretendidas restricciones del alcance del precepto son, en realidad, completamente injustificadas, lo que nos proponemos demostrar en lo que sigue.

1. Desde luego, debe tenerse en cuenta que el artículo 1864 simplemente recoge, para los efectos específicos de la acción redhibitoria, una hipótesis de general aceptación en el derecho; lo cual, por sí solo, debiera desterrar pretensiones limitativas que no aparecen de su expresión formal.

2. La regla se ubica dentro del Párrafo VIII del Título XXIII del Libro IV del Código Civil, el cual trata "Del Saneamiento por Vicios Redhibitorios".

Ello lleva a estimar que el alcance de la regla se limita a los bienes corporales, excluyéndose a los incorporales, puesto que la jurisprudencia de nuestros tribunales ha resuelto que sólo aquéllos pueden adolecer de vicios redhibitorios, toda vez que los bienes corporales son los únicos susceptibles de uso[27]. Esta conclusión es discutida por Alessandri, quien considera que no hay razón alguna para excluir a los bienes incorporales, citando el ejemplo de las acciones emitidas por una sociedad anónima que, en virtud de una resolución judicial, se

[27] *Gaceta de los Tribunales*. 1879. Sentencia Nº 324. Página 208. *Gaceta de los Tribunales*. 1926. Segundo Semestre. Sentencia Nº 16. Página 86.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

encuentren privadas del goce de los dividendos[28]. Sea así o no, cuestión que no es materia de este trabajo, es lo cierto que por esta vía se puede pretender limitar el alcance del precepto.

Desde otro punto de vista, el artículo 1857 del Código Civil dispone que los vicios redhibitorios son aquéllos ocultos de que adolece la cosa vendida, sea "raíz o mueble". Esta caracterización, que parece llevar a una completa amplitud de alcance, encierra, no obstante, una limitación. En efecto, siguiendo el precepto, ocurre que no es admisible la acción redhibitoria respecto de aquellos bienes que exceden a la calificación de muebles o inmuebles, como el derecho real de herencia, que escapa a ella conforme a la tesis dominante en la doctrina y en la jurisprudencia[29]. El fallo de la Corte de Temuco incide en un caso en que uno de los bienes vendidos era una cuota hereditaria.

Lo cierto es que el alcance del artículo 1864 del Código Civil es limitado, en el sentido que no comprende al derecho real de herencia ni, en general, a los bienes que escapan a la clasificación en muebles e inmuebles. Y, de seguirse la tesis jurisprudencial, es también limitado, en cuanto no comprende a los bienes incorporales.

Sin embargo, es preciso evitar la confusión de las instituciones jurídicas. La limitación del alcance del artículo 1864 deriva de su destinación específica a la regulación de determinados aspectos de la acción redhibitoria, de modo que es una mera consecuencia de las limitaciones de esta última. Sin embargo, no puede por esto decirse que sea jurídicamente írrita la venta por un precio único de un conjunto de bienes dentro del cual se comprenden bienes incorporales, o bienes que no son muebles ni inmuebles; porque el artículo 1864 no tiene por objeto limitar en modo alguno el principio general de derecho de admisión de venta conjunta de todo tipo de bienes por precio en bloque, hipótesis a la que simplemente alude para determinados efectos, propios de la redhibición.

3. No puede sostenerse que el artículo 1864 quede limitado en su alcance a los bienes muebles, por una diversidad de razones.

En primer lugar, porque la acción redhibitoria, en cuyo contexto se ubica, es plenamente aplicable a los bienes inmuebles, de conformidad con el artículo 1857 del Código Civil, que zanjó, en ese sentido, la discusión que al efecto había tenido lugar en Francia.

En segundo lugar, el artículo 1864 se refiere al evento en que se venden "dos o más cosas juntamente", sin restricción alguna.

En tercer lugar, nuestro Código Civil reúne en una sola regla las dos normas que contempla el Código Civil español, texto que le era contemporáneo. En efecto, el artículo 1491 de este último contempla una regla casi idéntica al artículo 1864 en comentario, pero referida a animales. Seguidamente, el artículo 1492 hace aplicable la misma norma respecto de toda clase de cosas, sin

[28] Obra citada. Tomo II. Página 293.

[29] Véase Peñailillo Arévalo, Daniel. *Los Bienes*. Santiago, 1979. Editorial Jurídica de Chile. Página 172. Véase también Silva Segura, Enrique. *Acciones, Actos y Contratos sobre Cuota*. Editorial Samver. Páginas 245 y siguientes. Véase, especialmente, la nota 555.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

restricciones. Parece, desde todo punto de vista, que don Andrés Bello simplificó correctamente el principio normativo, puesto que si se aplica respecto de toda clase de cosas, carece de sentido referirlo primeramente a animales y luego extenderlo a todo tipo de bienes.

En cuarto lugar, Andrés Bello cita expresamente como fuente del artículo 2045 del Proyecto de 1853, correspondiente al artículo 1864 del Código, al Proyecto de García Goyena[30]. Y es de tener en cuenta que el inciso segundo del artículo 1394 de este último se refiere expresamente al caso en que "sean dos o más fincas las vendidas por un solo precio"; García Goyena cita, a su vez, al Digesto, el cual, como ya se ha explicado, jamás contempló limitación alguna en cuanto a la clase de cosas que pueden venderse por un precio único[31].

En quinto lugar, lo mismo que se ha dicho respecto del Proyecto de García Goyena es aplicable a las enseñanzas de Pothier y al Código Civil francés, que expresamente contemplan la venta de inmuebles por un precio en bloque.

En sexto lugar, el decano Alessandri, en su famosa y citada obra atinente al contrato de compraventa, no formula restricción alguna en el sentido que se examina[32]. Diez Duarte, aunque en un análisis en extremo general del precepto, ni siquiera se plantea el problema[33].

En séptimo lugar, la jurisprudencia de nuestros tribunales no ha planteado la restricción a bienes muebles; de contrario, en el fallo que antes se ha citado de la Corte de Apelaciones de Santiago, el artículo 1864 del Código Civil ha sido especialmente analizado respecto de una compraventa de pluralidad de bienes inmuebles. Téngase en cuenta que, en la especie, el demandante afincaba especialmente su pretensión en la aplicación analógica de este precepto a la lesión enorme; y que el Tribunal de Alzada desechó la demanda, basado en otras motivaciones, sin plantear siquiera que hubiese imposibilidad de analogía por referirse el artículo 1864 sólo a bienes muebles, limitación que, entonces, descartó, pareciéndole impropio desechar la demanda del Convento San Francisco en razón de ella.

En octavo lugar, si bien es cierto que la parte final del artículo 1864 contempla ejemplos relativos a bienes muebles, consistentes en un tiro, yunta, o pareja de animales, o un juego de muebles, es también preciso no confundir los conceptos en este punto.

El artículo en comentario contempla dos hipótesis generales:

a) que las partes pacten un contrato de compraventa, que recae sobre un conjunto de cosas, por las cuales el comprador se obliga a pagar una cantidad única de dinero, esto es, un solo precio; y,

b) que las partes pacten, a un tiempo, una diversidad de contratos de compraventa, cada uno de los cuales incide en una cosa, a la que se le atribuye un precio.

[30] Proyecto de Código Civil. Santiago, 1853. Páginas 617 y 813.
[31] Obra citada. Página 385.
[32] Obra citada. Tomo II. Páginas 315 y siguientes.
[33] Obra citada. Página 169.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Luego, la regla distingue dos situaciones específicas, las cuales pueden concurrir en cualquiera de las hipótesis generales ya descritas:

a) que aparezca que una de las partes, el comprador, no hubiere concurrido al contrato de compraventa, o a los contratos de compraventa, según corresponda, por el conjunto de cosas, sin la cosa que adolece de vicio redhibitorio; como dice elegantemente Borda, que había indivisibilidad de espíritu del comprador; y,

b) que aparezca lo contrario, es decir, que el comprador de todos modos habría concurrido con su voluntad, por el resto de las cosas.

Pues bien, las alusiones a conjuntos de bienes muebles son tan sólo ejemplos de la subhipótesis específica en que concurre indivisibilidad de espíritu del comprador, de modo que no es propio, a partir de ellos. pretender una comprensión integral de todo el artículo 1864.

Luego, la alusión a conjuntos de animales y a un juego de muebles constituyen meros ejemplos de la concurrencia de la subhipótesis de indivisibilidad de espíritu del comprador; la regla no es taxativa, de modo que, como dice Alessandri, "lo dispuesto en él no sólo se aplica a los casos allí señalados, sino a todos los semejantes, pues han sido colocados por vía de ejemplo"[34].

La historia fidedigna del establecimiento del artículo 1864 confirma que se trata de meros ejemplos. Al igual que el inciso segundo del artículo 1491 del Código Civil de España, el Proyecto de 1853 disponía que la indivisibilidad de espíritu, en esos casos, se presumía; lo cual podría conducir a una idea de taxatividad, puesto que las presunciones establecidas por la ley son de derecho estricto; la redacción se varió en el texto definitivo, transformándose en simples ejemplos de apariencia categórica de esa indivisibilidad.

Todavía más. Según Alessandri, los ejemplos señalados, así como todas las situaciones similares, deben entenderse como presunciones de apariencia de voluntad indivisible, pero de carácter simplemente legal, pudiendo probarse en contrario, criterio que parece razonable[35].

Todo lo que se ha dicho conduce a una conclusión unívoca, en el sentido que la pretensión de comprender la integridad del precepto, a partir de meros ejemplos, que lo son de eventos de presunción contra las que se admite prueba, limitados además a una subhipótesis de dos situaciones de contenido más amplio, parece profundamente desmedido y erróneo.

Así, no hay ninguna razón seria para restringir el alcance del artículo 1864 a las compraventas que inciden en bienes muebles, excluyendo a los inmuebles.

4. Tampoco puede decirse que el artículo 1864 cubra, excluyentemente, los casos en que se vende un inmueble, con sus accesorios. Esta situación, a lo más, puede ser indiciaria de indivisibilidad de espíritu del comprador, en el caso que el vicio redhibitorio afecte al inmueble por naturaleza, o a algún accesorio muy preciado; esto último, en casos de laboratorio. Es decir, en el mejor de los

[34] Obra citada. Tomo II. Página 317.
[35] Idem.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

casos, se refiere a una subhipótesis, y no a todo el precepto.

5. La palabra "conjunto", que emplea el artículo 1864, puede conducir a estimar que el precepto alude sólo a los casos en que se vende una agrupación de bienes como una universalidad de hecho; y no a la simple situación de venta de una diversidad de cosas.

Este criterio es igualmente errado, por diversas razones.

En primer lugar, el vocablo de que se trata no significa más que una agrupación de cosas; y el solo hecho de encontrarse incluidas en un contrato de compraventa, o en varios de ellos comprendidos en un mismo acto, en sentido formal, les otorga tal carácter. Exigir más que ello para la concurrencia de la norma comentada, simplemente excede la ley.

En segundo lugar, las universalidades de hecho son agrupaciones de cosas que exigen un vínculo de igual destino, generalmente económico[36], circunstancia que, obviamente, no requiere el artículo 1864.

En tercer lugar, la caracterización del conjunto de cosas como universalidad de hecho podría estimarse, a lo más, indicativa de la tantas veces aludida indivisibilidad de espíritu del comprador, esto es, puede relacionarse, a lo más, con una presunción de una subhipótesis comprendida en la norma, y no comprensiva de toda ésta; y ello, sólo en algunos casos, en la medida que la cosa viciosa sea especialmente relevante en el contexto de la universalidad de hecho.

En cuarto lugar, es sabido que nuestro Código Civil no consagra el concepto teórico de la universalidad de hecho; a lo más, le presupone, aplicándolo, según enseña la doctrina autorizada, en un caso, relativo a los ganados y rebaños, conforme al artículo 788. Siendo así, parece del todo extraño estimar que el artículo 1864 concierna sólo a las universalidades de hecho.

En quinto lugar, en términos relativos, el concepto de universalidades de hecho es moderno. Y ocurre que la regla del artículo 1864 consagró en nuestra legislación una regulación en extremo antigua, proveniente, al menos, del Código de Justiniano[37]. Así, es desmedidamente forzado estimar que, en esa época, los juristas limitaban el principio que figura en el artículo 1864 a las universalidades de hecho.

En sexto lugar, la problemática que se plantea el legislador en el artículo 1864 es, desde toda óptica, diversa a la configurada por las universalidades de hecho. Lo que preocupa a la ley en el texto comentado, en relación con la acción de redhibición, consiste en determinar si el comprador habría concurrido o no con su voluntad de haber conocido el vicio oculto de una de las cosas compradas y, consecuentemente, si es aconsejable o no que la acción redhibitoria se ejerza respecto de la totalidad de las cosas compradas. Esa temática es igualmente preocupante tanto si la agrupación de cosas configura una universalidad de hecho, como si no es así. De este modo, la limitación de alcance del artículo 1864 carece incluso de coherencia con la ratio legis.

[36] Peñailillo Arévalo, Daniel. Obra citada. Página 42.
[37] Véase Pothier, Robert. Obra citada. Tomo IV, Página 60.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

En séptimo lugar, las universalidades de hecho, según tiene señalado la doctrina, agrupan sólo bienes muebles; y, se ha dicho ya, la Corte de Apelaciones de Santiago ha analizado la regla en relación con bienes inmuebles, en el caso varias veces aludido del convento de San Francisco.

En octavo lugar, la Corte Suprema[38] ha descartado expresamente esta limitación.

Don Oscar Dávila Izquierdo demandó a don Francisco Urrutia, ejerciendo la acción de redhibición respecto de la totalidad de un lote de animales, compuesto de 240 novillos, basándose en que muchos de ellos se encontraban enfermos a la época de la compraventa, e invocando, entre otras reglas, el artículo 1864. La demanda fue acogida en sentencia revocatoria expedida por la Corte de Apelaciones de Santiago. El demandado interpuso recurso de casación de fondo, alegando que el artículo 1864 del Código Civil resultaba aplicable sólo a cosas universales, "y no puede aplicarse a una simple venta de un lote de animales"[39]. Es evidente que el recurrente se refería a la especie de las universalidades de hecho y no a las universitas juris.

La Corte Suprema resolvió que "el artículo 1864 del Código Civil no contempla la compra de cosas de carácter universal, sino que se refiere a un conjunto de cosas, lo que es distinto. En nuestra legislación no se considera a las cosas de carácter universal"[40].

6. Finalmente, no nos parece ajustado a Derecho el criterio conforme al cual el artículo 1864 sólo resulte aplicable a un conjunto de cosas que reúnan similares características.

Cumple dejar constancia, sin embargo, que así lo ha establecido, en una oportunidad, la Corte Suprema[41]; aparentemente, no ha tenido ocasión de volver a pronunciarse sobre el punto. Dijo, en aquella oportunidad, que "el conjunto de cosas de que trata el artículo 1864 supone una agrupación o porción de cosas determinadas de una misma especie, o género, o calidad, o característica"[42].

El Tribunal Supremo introdujo, entonces, una limitación a la aplicación del artículo 1864. Sin embargo, tanto como ello, es una limitación de extrema latitud, toda vez que basta que las cosas reúnan una característica común; no se exige que sean de un mismo género, ni todas muebles ni todas inmuebles, puesto que basta una misma característica, cualquiera sea ésta.

Para no confundir el objeto central de este trabajo, digamos que esta tesis de la Corte Suprema tampoco justifica el fallo de la Corte de Apelaciones de Temuco que se cuestiona. Le daría fundamento sólo en la medida que se dijere, primero, que la hipótesis de venta de pluralidad de cosas por un precio global encuentra único amparo en el artículo 1864 del Código Civil -lo que, se ha de-

[38] Revista de Derecho y Jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales. Tomo 50. Sección Primera. Página 174.
[39] Consideración 9a. del fallo de casación de fondo.
[40] Consideración 10a del fallo de casación de fondo.
[41] Véase nota 38.
[42] Consideración 10a. del fallo de casación de fondo.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

mostrado sobradamente, no es así-, y, luego, que un inmueble y una cuota hereditaria no reúnen entre sí ni siquiera una característica común.

En cualquier caso, no vemos justificación alguna al criterio sentado por la Corte Suprema; aquélla no se encuentra en el fallo, que no expresa, en lo atinente, fundamento alguno, quizás porque no interesaba al caso, en que se trataba de 240 novillos.

La limitación que estableció el Tribunal máximo no resulta claramente ni de la norma ni de su texto ni de la doctrina ni de sus antecedentes históricos.

Finalmente, la solución a que conduce el criterio de la Corte Suprema parece carecer de lógica.

Recuérdese que el artículo 1864 consagra una regla especial, en el sentido que la acción se ejercerá sólo respecto de la cosa viciosa, y no respecto de todas las cosas compradas. De este modo, si la norma no se aplica en la medida que las cosas no reúnan características comunes, la acción se ejercerá respecto de todas las cosas compradas.

La solución adecuada parece ser exactamente la contraria. Si las cosas no son similares, no hay ninguna razón que haga aconsejable que la acción redhibitoria se ejerza respecto de la totalidad de las cosas compradas; puede tratarse de una simple agrupación de cosas que el comprador ha adquirido juntamente por meras razones prácticas, de conveniencia, de oportunidad o conducentes a la concreción del negocio. Más bien, la similitud de las cosas parece hacer aconsejable la redhibición íntegra, puesto que puede constituir un factor indicativo de una voluntad de compra indivisible.

De modo que el criterio de la Corte Suprema, en esta parte, introduce una limitación que carece, en nuestra opinión, de justificación, y que conduce a una solución desaconsejable.

K. Luego, la doctrina autorizada no formula la exigencia de asignación de precio específico a cada cosa que ha consagrado en su fallo la Corte de Temuco.

Alessandri, a propósito de diversas instituciones, analiza sus efectos distinguiendo, en la situación de venta de pluralidad de cosas, si se ha fijado un precio único, o si, por el contrario, se ha atribuido un precio a cada cosa.

Alessandri analiza ambas alternativas en los casos en que nuestro Código Civil contempla la hipótesis de precio único; respecto del artículo 1831, que la consagra implícitamente en su inciso quinto, estudia la venta de dos o más predios en relación a la cabida y por un precio único[43], y estudia también la venta de dos o más predios como cuerpos ciertos por un solo precio[44]; y respecto del artículo 1864, que la considera explícitamente[45].

[43] Obra citada. Tomo I. Páginas 1.070 y siguientes.
[44] Obra citada. Tomo I. Páginas 1.089 y siguientes.
[45] Obra citada. Tomo II. Páginas 305 y siguientes.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Más allá de ello, Alessandri, al examinar los efectos de otras instituciones, cuyas normativas ni siquiera se refieren a la hipótesis de precio único, para precisar esos efectos distingue respecto de si se ha fijado precio en bloque o si se ha asignado precio individual. Procede de este modo tratando de la venta en que faltaba una parte considerable de las cosas al tiempo de su perfeccionamiento[46]; y obra de la misma manera a propósito de la rescisión por lesión enorme de la venta que comprende dos o más inmuebles[47].

Lo mismo ocurre con la doctrina extranjera. En este sentido puede consultarse a los diversos autores que cita el propio Alessandri en las secciones de su obra antes mencionada, tales como Guillouard, Aubry et Rau, Troplong, Huc, Baudry-Lacantinerie y Fuzier-Herman. Por nuestra parte agreguemos a Pothier[48], Degny[49], Planiol et Ripert[50] y Borda[51]. Ninguno de estos autores cuestiona la admisibilidad de la figura objetada por la Corte de Temuco.

L. La jurisprudencia de nuestros Tribunales ha analizado diversos casos en que se trataba de un contrato de compraventa sobre pluralidad de cosas con precio único, sin que en ocasión alguna se la haya cuestionado en su validez. Debe tenerse presente que en todos los casos el pacto de precio único aparecía de manifiesto en el contrato, por manera que, de estimarse procedente, se pudo haber decretado oficiosamente la nulidad, tal como lo hizo la Corte de Temuco[52].

Hay dos casos resueltos por los Tribunales que ofrecen especial interés.

En primer lugar, el ya citado litigio entre el convento San Francisco de Valparaíso y Francisco Valencia; en éste, pese a que se había fijado por las partes un precio para un bien raíz y otro precio para un conjunto de otros predios, la Corte de Apelaciones de Santiago, por medio de una labor elogiable de análisis de la prueba rendida, concluyó que, en realidad, la voluntad interna de las partes fue la de pactar un solo precio por la totalidad de los inmuebles y, en función de esta conclusión, evacuó la sentencia que rechazó la demanda. Parece muy forzado estimar que la Corte, en base a una conclusión que llevare a un contrato viciado de nulidad absoluta, expidiere su dictamen; y más forzado aún que atribuyere consecuencias jurídicas a un contrato írrito.

En segundo lugar, nos parece relevante la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 15 de julio de 1937.

En la especie, doña Balbina Toro viuda de Arcos, representada por un tercero, vendió a doña Ofelia Henríquez dos bienes raíces por un precio único. La señora Toro pidió se declarara la nulidad del contrato de compraventa en lo referente a uno de los inmuebles, por falta de consentimiento -por cuanto el

[46] Obra citada. Tomo I. Páginas 267 y siguientes.
[47] Obra citada. Tomo II. Página 1.089.
[48] Obra citada. Tomo VI. Página 60.
[49] *La compraventa*. Madrid, 1957. Página 175.
[50] *Traité Pratique de Droit Civil Français*. Tomo X. Página 311.
[51] Obra citada. Tomo I. Páginas 63 y 196.
[52] *Gaceta de los Tribunales*. 1868. Sentencia Nº 2.071. Página 918. *Gaceta de los Tribunales*. 1884. Sentencia Nº 2.030. Página 1.244. *Gaceta de los Tribunales*. 1887. Tomo I. Sentencia 1.292. Página 778. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*. Tomo L. Sección I. Página 173.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

mandato para vender conferido al tercero no se refería a ese bien raíz-, y en cuanto al otro inmueble, por indeterminación del precio.

El juez de primera instancia acogió la nulidad en relación al primer inmueble. Sin embargo, en cuanto al segundo bien raíz, la desechó, puesto que "el precio de venta está determinado por el contrato de fojas uno, o se puede determinar por medio de informes periciales".

La Corte de Apelaciones de Santiago declaró también la nulidad en cuanto al segundo inmueble, puesto que, sostuvo, si la voluntad de la vendedora comprendía un solo inmueble, vendido por un cierto precio, y la voluntad de la compradora dos inmuebles, comprados por ese mismo precio, este último quedó indeterminado; una de las partes lo entendía aplicable a dos bienes, y la otra a un solo bien.

El caso relatado ofrece muchas perspectivas de interés, vinculadas algunas con otras instituciones, como la representación jurídica. En esta parte sólo nos interesa destacar que ni el demandante ni el juez de primera instancia ni la Corte de Santiago, comparten la tesis de la Corte de Temuco.

Si el demandante pretendía la nulidad, y siguiere el criterio que cuestionamos, debió haber planteado la causa de pedir consistente en haberse fijado un solo precio por dos inmuebles. La Corte de Santiago sigue un camino extremadamente artificioso para fundar su declaración de nulidad integral; le hubiere bastado el criterio de la Corte de Temuco, pudiendo haber dictaminado la nulidad absoluta de oficio; si no lo hizo, ello implica que no comparte el criterio discutido. Lo que se dice es más claro respecto del juez de primera instancia. Este sostiene expresamente que el precio quedó suficientemente determinado con el señalamiento en bloque en la escritura pública correspondiente, así como que para los efectos que sean relevantes, puede señalarse respecto de uno de los inmuebles previo informe pericial; estos efectos no tienen relación, obviamente, con la determinación del objeto como condición de validez del acto.

M. Así las cosas, en conclusión, la tesis planteada por la Corte de Temuco, en materia de determinación de precio, carece de asidero en nuestro ordenamiento jurídico; y no se sustenta tampoco en la doctrina autorizada, nacional y extranjera, ni en la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores.

III. 5. CRITICA DE LOS FUNDAMENTOS DEL FALLO DE LA CORTE DE APELACIONES DE TEMUCO, EN LO PERTINENTE

1. Primer fundamento: "La estipulación de un precio único y global de la compraventa que contiene dos bienes diversos impide determinar el precio de cada uno de ellos".

La respuesta a esta argumentacion surge evidente de todo cuanto se ha explicado.

El ordenamiento jurídico no exige, como condición de validez del acto, que se fije un precio a cada bien en que incide el contrato de objeto múltiple. De contrario, es plenamente admisible la celebración del contrato de compraventa de pluralidad de cosas con precio único; modalidad de ese contrato que se

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

reconoce desde antiguo; al menos desde el Derecho Romano, que le denominaba compra "per aversionem".

Cuestión distinta es que, para otros efectos, relacionados con la operación de distintas instituciones, sea necesario fijar un valor a cada cosa: ésta es temática diversa, que se analizará más adelante.

2. Segundo fundamento: "El artículo 1793 del Código Civil define la compraventa considerando la cosa vendida y el precio que se paga por ella; luego, el artículo 1808 del mismo cuerpo legal establece que el precio debe ser determinado o determinable. Ello demuestra que si el contrato abarca dos o más bienes diversos, debe precisarse el precio de cada uno de ellos".

Esta argumentación corresponde a una interpretación del mero texto de dos disposiciones legales, que no tiene en cuenta otros muchos preceptos de la normativa chilena del contrato de compraventa ni sus antecedentes históricos ni los principios generales de derecho. Por tanto, se trata de una interpretación que viola las reglas previstas en los artículos 19 y siguientes del Código Civil; de la aplicación adecuada de estas reglas de interpretación de la ley resulta exactamente el entendimiento contrario al sostenido por el Tribunal de Alzada de Temuco.

Luego, el precio es un elemento del contrato de compraventa, y no del o de los bienes en que incide.

3. Tercer fundamento: "Esta exigencia, que constituye una regla general en materia de obligaciones contractuales, reviste mayor trascendencia en los contratos bilaterales, atendida la interrelación de las obligaciones de las partes".

Este argumento debe analizarse en relación con el fundamento cuarto, que se pasa a transcribir.

4. Cuarto fundamento: "La misma exigencia tiene importancia para determinados efectos legales: resolución del contrato por la mora parcial del comprador, procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme, derechos y obligaciones de las partes en el caso que la cabida del predio vendido fuere mayor o menor que la declarada, etcétera".

A. Es claro que el contrato de compraventa de pluralidad de cosas por precio único implica ciertas consecuencias en otras instituciones. Sin embargo, la Corte de Apelaciones de Temuco parece plantear, tácitamente, que tales consecuencias son técnicamente inadmisibles, o bien, que carecen de solución en el ordenamiento legal; en lo que, en nuestra opinión, se equivoca frontalmente.

B. Primeramente, debe hacerse presente que, demostrado que ha sido que el Código Civil chileno, al igual que sus contemporáneos y los ordenamientos pretéritos, admite la figura que se analiza en el presente trabajo, tal admisión debe ser simplemente acatada, puesto que un entendimiento contrario implica, necesariamente, una infracción de ley que no puede aceptarse.

C. Luego, en el contexto de ese necesario acatamiento, y en cuanto a la relación de la admisión demostrada con otras instituciones, tales como las que cita el fallo, han de buscarse las soluciones que resulten ajustadas a Derecho. Puede plantearse, en abstracto, que esas soluciones serán las que exprese el Código Civil cuando así procede, como en el caso de la acción de redhibición o, en

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

caso contrario, las que resulten compatibles con los principios que impregnan la regulación de las demás instituciones involucradas, con los principios generales de derecho y con la equidad natural. Ello es lo que corresponde a un adecuado proceso de interpretación de la ley.

D. Un entendimiento contrario lleva a conclusiones completamente erróneas.

Por ejemplo, como está dicho, el artículo 1864 del Código Civil contempla la hipótesis de venta de diversidad de cosas por precio único; y dispone que, en tal caso, en principio, la acción redhibitoria afectará sólo a la cosa que adolece de vicio, quedando liberados de ella los demás bienes.

Ocurre que la redhibición, de acuerdo al artículo 1860 del Código Civil, da derecho al comprador para exigir que se rescinda la compraventa, caso en el cual deberá, por cierto, restituírsele el precio.

Si se ha fijado un precio único por un conjunto de cosas diversas, y la redhibición afecta sólo a una de ellas, pues, ¿qué cantidad de dinero deberá restituir el vendedor?

Obviamente, no habrá de restituir la integridad del precio del contrato de compraventa. Entonces, ¿qué cantidad devolverá al comprador? Tal problema no está resuelto por el artículo 1864 del Código Civil.

Siguiendo el criterio de la Corte de Temuco, ¿deberemos descartar el acatamiento y aplicación del artículo 1864 del Código Civil, porque conduce a una solución cuyos alcances la ley no resuelve completamente? ¿O, como es evidentemente correcto, habremos de culminar el proceso de interpretación de ley, y encontrar uno de los aspectos de la solución que la regla legal no expresa directamente?

La doctrina, desde antiguo, sigue este último criterio, y recurre a lo que se denomina "ventilación" del precio; distribuyéndolo, para este efecto, entre los diversos bienes, de acuerdo a su valor económico[53]. Los tribunales chilenos siguen este camino, acudiendo a la práctica de informes periciales; así lo ha resuelto un Juzgado de Santiago, en fallo de 24 de marzo de 1887, confirmado luego por la Corte de Apelaciones de Santiago [54-55].

E. En relación a "la resolución del contrato por mora parcial del comprador", no nos percatamos de qué dificultad ha observado la Corte de Temuco.

En efecto, si la figura examinada corresponde a una unidad de contrato, y el comprador incurre en mora parcial, pues el Tribunal respectivo declarará resuelto el contrato, de acuerdo a las reglas generales; se trata, como se ha explicado antes, de un solo acto jurídico, sustantivamente, sin que se pueda dividir en parcialidades para los efectos de la acción de resolución por mora.

Desde luego, sólo se plantean dificultades en la medida que se pretenda

[53] Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra citada. Tomo II. Página 323.
[54] *Gaceta de los Tribunales*. 1887. Tomo I. Sentencia Nº 1.292. Página 778.
[55] Lo que se ha dicho respecto de la sanción de rescisión es aplicable del mismo modo respecto de la sanción de rebaja del precio.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

seccionar el contrato, generando diversidad de contratos de compraventa, en base a cada inmueble. Claramente, en tal caso, podrá no saberse a cuál contrato afecta la mora, puesto que las partes no han asignado precio a cada bien raíz. Pero esa división en un contrato que responde a una unidad sustantiva de acto, a más de forzada, resulta técnicamente inadmisible.

F. En lo que concierne a la "procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme", séanos permitido decir, antes que nada, que si las dificultades que observa la Corte de Temuco han sido resueltas por doctrina del prestigio de Alessandri[56], Baudry-Lacantinerie, Laurent, Marcadé, Delvincourt y Aubry et Rau[57], entre otros autores, desde bastante tiempo, parece notable que el fallo simplemente aluda a ellas, como si no existiera solución y sin análisis más detenido. Estos autores, que no dudan acerca de la plena validez jurídica de la venta de pluralidad de inmuebles por precio único, acuden a los instrumentos de interpretación para otorgar las soluciones a las dificultades que la admisión de tal figura plantea.

G. Desde luego, la hipótesis que este trabajo analiza plantea el problema de determinar cómo se resuelve si hay o no lesión. Existen dos alternativas fundamentales:

-Recurrir al procedimiento de "ventilación" del precio único, asignando un valor a cada inmueble, comparándolo con su justo precio; consecuentemente, dividir la compraventa en diversas unidades, para el efecto de la institución de la lesión y la rescisión a que conduce; o,

-Considerar el justo precio del conjunto de los inmuebles, comparándolo con el precio único pactado; otorgándole al contrato de compraventa el tratamiento de unidad sustantiva de acto.

Alessandri considera conforme con el Derecho esta última alternativa, porque se trata de un solo contrato de compraventa, que no resulta posible seccionar[58]. Desde luego, esa solución se ajusta a la técnica jurídica; en evento de precio único, hay contrato también único.

Agreguemos que, en nuestra opinión, hay un argumento adicional para sostener que la acción de rescisión por lesión enorme debe aplicarse respecto de la integridad del acto. Como se ha expresado antes, la disposición del artículo 1864 del Código Civil, que permite aplicar la acción redhibitoria respecto de una sola de las cosas integrantes del conjunto objeto del mismo contrato de compraventa, es especial; en los demás casos, por tanto, las acciones comprenderán la integridad del contrato de compraventa.

De este modo, interpretando correctamente la ley, no existe la dificultad que avizora la Corte de Temuco.

H. Queda una interrogante adicional, que se han planteado Alessandri, Baudry-Lacantinerie, Laurent, Marcadé, Delvincourt y Aubry et Rau[59].

[56] Obra citada. Tomo II. Páginas 1.089 y 1.093.
[57] Citados por Alessandri. Véase nota 56 precedente.
[58] Obra citada. Tomo II. Página 1.088.
[59] Obra citada. Tomo II. Página 1.094.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

¿Es procedente la acción de rescisión por causa de lesión enorme respecto de un contrato de compraventa de precio único que comprende inmuebles, pero a la vez muebles?

Se han planteado dos soluciones:

-Para los autores precedentemente citados, no es posible eludir la regla que concede acción por lesión enorme respecto de bienes inmuebles. Siendo así, y en virtud de ese imperativo establecido por la ley, sólo puede entenderse conforme con ésta recurrir al procedimiento de "ventilación" del precio que antes se ha explicado, separando así los muebles de los inmuebles. Concretado ello, se determinará si hay o no lesión respecto de los inmuebles, siendo admisible la acción rescisoria, en su caso.

-Huc y Guillouard, de otra vera, si bien aceptan en principio la alternativa precedentemente descrita, la niegan excepcionalmente en los casos en que los muebles y los inmuebles conforman un todo no separable naturalmente, y en aquellos en que la intención de las partes demuestra rasgos de indivisibilidad[60].

En nuestra opinión, puede plantearse razonablemente una tercera solución. Al efecto, debe tenerse en cuenta que las reglas del Código francés son diversas de las normas del Código Civil chileno, de modo que las alternativas que son válidas en ese país no pueden aplicarse integralmente en Chile.

En el Código de Napoleón, la acción rescisoria por lesión enorme no procede tratándose de bienes muebles, porque su normativa previene expresamente que ella es admisible sólo respecto de inmuebles, en diversas reglas[61].

No ocurre lo mismo en Chile. Acá se llega a esa conclusión por la vía del artículo 1891, que dispone que "no habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles".

La distinción no es ociosa.

En efecto, en Francia no es posible siquiera concebir la alternativa de rescisión por lesión de bienes muebles, porque la institución, por definición, es inaplicable a éstos.

En cambio, no nos parece que pueda sostenerse lo mismo en Chile. En efecto, la regla del artículo 1891 es especial, toda vez que, tratándose del contrato de compraventa, la regla general es la admisibilidad de la rescisión por lesión enorme, en lo que concuerda, por ejemplo, el decano Alessandri[62]. Procede, entonces, aplicar la regla especial sólo dentro de su alcance estricto.

Veamos cuál es este alcance. La regla dispone que no es admisible la rescisión por lesión en "las ventas de bienes muebles". Por tanto, para determinar la admisibilidad o inadmisibilidad de la pretensión, es necesario calificar el contrato de "venta"; sólo y exclusivamente si ésta puede calificarse como "de bienes muebles", tiene lugar la inadmisibilidad.

Pues bien, si el contrato de compraventa es único, y comprende, a la

[60] Citado por Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra citada. Tomo II. Página 1.095.
[61] Véanse los artículos 1674 y 1675.
[62] Obra citada. Tomo II. Página 1.087.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

vez, bienes muebles e inmuebles, en nuestra primera opinión, que podrá profundizarse en otra oportunidad, no puede calificarse como "venta de inmuebles"; pero tampoco, y por la misma razón, como "venta de muebles".

Siendo así, la regla especial de inadmisibilidad de la acción rescisoria no afecta a la situación que examinamos, de modo que ella es admisible, por cuanto debe aplicársele la regla general de procedencia de la pretensión en el contrato de compraventa. Y comprendiendo el contrato más de una cosa, lo que aquí ocurre por definición, habrá de utilizarse el procedimiento de "ventilación" del precio.

A todo evento, y cualquiera sea la alternativa correcta, es lo cierto que la dificultad que observa la Corte de Temuco no existe en nuestro ordenamiento, puesto que el problema tiene solución en el contexto de éste; se trata sólo de un problema de interpretación .

I. ¿Es admisible la rescisión por lesión si el contrato de compraventa de precio único comprende bienes inmuebles y bienes que escapan a la clasificación de la que aquéllos resultan, tales como las cuotas hereditarias?

Debe recordarse que ésta era la situación del contrato sometido al conocimiento de la Corte de Temuco.

Por las mismas razones expresadas antes, creemos que es admisible la acción rescisoria por lesión enorme; ella queda excluida sólo tratándose de ventas de bienes muebles; y no es éste el caso[63].

A todo evento, aunque se opine en contrario, ello no mejora la opción técnica de la sentencia que examinamos en este trabajo; si no es admisible la acción en relación con cuotas hereditarias, el punto no se relaciona con la tesis criticada.

J. Por último, el fallo considera las dificultades que produciría la admisión de compraventa de objeto múltiple con precio único en relación con los "derechos y obligaciones de las partes en el caso que la cabida del predio vendido fuere mayor o menor que la declarada".

Baste aquí decir que esta problemática tiene plena solución en el Derecho chileno; el tema ha ocupado antes, extensamente, al decano Alessandri, cuyos planteamientos tienen sólido sustento y corresponden a un idóneo proceso de interpretación de la ley[64].

K. De este modo, todas las dificultades a que se refiere la Corte de Temuco, por una parte, deben resolverse a través de la interpretación legal, puesto que es jurídicamente inadmisible sostener que, ante su sola existencia, haya de optarse por la inadmisibilidad de la figura estudiada, pese a ser plenamente váli-

[63] El problema es arduamente discutido en la doctrina y en la jurisprudencia. Véase Alessandri, obra citada, Tomo II. Páginas 1.103 y siguientes. Véase también Silva Segura, Enrique, obra citada. Página 287. Fundamentalmente, se sostiene que en los actos que recaen sobre el derecho real de herencia, como universalidad jurídica, es muy difícil determinar el justo precio. No nos parece que, por esta vía, pueda concluirse en la inadmisibilidad de la acción rescisoria por lesión, toda vez que son concebibles las hipótesis en que el justo precio se pueda precisar; la cuestión es de hecho y no puede, en rigor, conducir a inadmisibilidad.

[64] Obra citada. Tomo II. Páginas 1.070 y siguientes.

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

da y a encontrarse aceptada por nuestro ordenamiento; tal criterio implica infracción de ley; de otra parte, tales dificultades son meramente aparentes, puesto que tienen, en el contexto de nuestro ordenamiento, plena solución.

5. En conclusión, los argumentos esbozados en la sentencia del Tribunal de Alzada de Temuco carecen de suficiente sostén técnico en nuestro Código Civil.

IV CONCLUSIONES

1. El contrato de compraventa de pluralidad de cosas por precio único y global no infringe las reglas generales de los actos jurídicos sobre determinación del objeto, ni las reglas especiales sobre determinación del precio.

2. Consecuentemente, dicho contrato de compraventa es, desde esta óptica, un acto jurídico válido.

3. La sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco, en el sentido contrario al indicado en lo que precede, no se conforma con una adecuada interpretación del Código Civil chileno.

V. REFERENCIA A ESTUDIOS DE TITULOS DE BIENES CORPORALES INMUEBLES

A. No conocemos sentencias publicadas correspondientes a litigios en que se haya planteado por las partes la nulidad absoluta del contrato de compraventa de diversidad de cosas inmuebles por precio en bloque; de lo que resulta que el problema analizado, desde el punto de vista de litigiosidad eventual, ha carecido de importancia práctica.

B. No obstante, reviste especial interés desde el punto de vista de los estudios de títulos, en que se plantea frecuentemente la necesidad de analizar contratos de compraventa de varios bienes raíces por un solo precio; habitualmente, se trata de lotes emanados de un proceso de subdivisión predial simple, o de un loteo.

C. De acuerdo con todo lo expuesto en este trabajo, no existe fundamento alguno para formular objeciones a esa clase de contratos de compraventa de bienes corporales inmuebles.

D. No hay objeciones desde el punto de vista sustantivo, puesto que tales contratos de compraventa corresponden a una figura jurídica plenamente válida y profundamente enraizada en nuestro ordenamiento jurídico, así como en los contemporáneos, y que data, al menos, desde el Digesto; cuya validez no ha sido cuestionada por la doctrina nacional y extranjera, sino expresamente admitida.

E. No las hay, tampoco, en la óptica formal, toda vez que la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco corresponde a un fallo aislado, contradictorio con la jurisprudencia tradicional, con la doctrina más autorizada y habitualmente difundida. Adicionalmente, el fallo no fue revisado por la Corte Suprema de Justicia. Finalmente, no está dotado, en la parte que analizamos, de suficiente

Artículo: La determinación del precio en la compraventa de pluralidad de cosas
Revista: Nº194, año LXI (Jul-Dic, 1993)
Autor: Carlos Álvarez Cid

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

fundamentación; la que brevemente esboza, está suficientemente rebatida, a nuestro juicio, en este trabajo.

F. Si se planteare la nulidad genérica de esta clase de contratos, al menos debe aceptarse su validez dentro de las órbitas de aplicación de los artículos 1831 y 1864 del Código Civil, que la admiten categóricamente. Habiéndose demostrado que la primera de dichas disposiciones es aplicable a inmuebles rústicos, no ha de discutirse la validez a su respecto; y habiéndose demostrado también que la segunda regla alcanza al menos a los bienes corporales, muebles e inmuebles, no es discutible la validez de la figura en lo que concierne a ellos. Siempre en este contexto, que recurre a disposiciones de admisión expresa de la figura, y que acepta la validez sólo en los casos comprendidos por esas normas legales -criterio a nuestro juicio completamente erróneo-, ha de tenerse presente que la limitación al artículo 1864 del Código Civil, que le considera aplicable sólo a bienes que son de la misma calidad, especie, calidad o característica, no afecta a estos estudios de títulos, que comprende sólo bienes inmuebles, y por lo tanto de la misma calidad o característica.

G. Los antecedentes históricos de admisión de plena validez de la figura, provenientes del Derecho Romano, son especialmente categóricos en lo relativo a bienes corporales inmuebles.

H. Finalmente, teniendo en cuenta que en la figura planteada hay unidad de contrato de compraventa, de modo que la regla general consiste en que cualquier sanción aplicable en relación con el acto afecta a toda su integridad, el abogado que estudia títulos debe considerar con el mayor detalle todos los aspectos que puedan afectar a uno u otro inmueble, puesto que las eventuales sanciones, en general, se ligarán a todos los bienes comprendidos en el contrato respectivo.