

VENTA DE DOS O MÁS INMUEBLES EN UN PRECIO ÚNICO O TOTAL

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau

Profesor de Derecho Civil
Facultad de Derecho
Universidad Gabriela Mistral

El presente trabajo, más que una inquietud intelectual, constituye una preocupación profesional, por cuanto con demasiada frecuencia nos topamos, muy especialmente a propósito de estudios de títulos, con escrituras de compraventa donde aparecen vendiéndose dos o más inmuebles en un precio único o total, lo cual ha provocado confusiones, ya que hay quienes han estimado que tales contratos adolecerían de nulidad absoluta por indeterminación del precio de cada uno de los inmuebles.

Tal criterio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces¹, además, puede traer aparejado un rechazo de inscripción del título respectivo en el competente Conservador.

Como se podrá apreciar, la tesis anterior produce graves consecuencias prácticas, provocando inseguridad jurídica y poniendo serias trabas a la "libre circulación de los bienes", principio expresamente consagrado en el Mensaje de nuestro Código Civil.

El autor es Profesor de Derecho Inmobiliario y Registral y Magister en Economía y Gestión.

¹ Artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces: "El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: *deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción*".

Incluso más, tal es la inseguridad jurídica que ha provocado esta opinión que, en la práctica, muchos abogados al redactar un contrato de compraventa en el cual se venden dos o más inmuebles en un precio único, además de señalar el precio total de venta, a continuación e indicando que es "para todos los efectos legales a que hubiere lugar", le asignan a cada inmueble, muchas veces en forma bastante arbitraria, un valor. Nos parece que ello en nada altera la realidad de las cosas, es decir, que se trata de una sola compraventa de varios inmuebles por un precio total.

Parece ser que la opinión que venimos comentando tiene su principal sustento en un fallo de fecha 3 de marzo de 1980, de la Corte de Apelaciones de Temuco (Raquel Díaz Aguilera con René Guenin Guenin), el que por diversas razones declaró de oficio la nulidad absoluta de un contrato de compraventa. Una de tales razones fue el "no estar determinado el objeto de la obligación del comprador", expresándose a este respecto, en el considerando décimo, lo siguiente: "Que el contrato de compraventa a que se refiere la litis comprende, por otra parte, dos bienes perfectamente individualizados, a saber, la casa y sitio N° 7 de la manzana N° 21 de la localidad de Pailahueque y los derechos o cuota hereditaria en la sucesión de don Rosalín Inostroza, ambos bienes adquiridos por la vendedora por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal habida con su marido don Alfredo Guzmán Larenas, según escritura otorgada ante el Notario Suplente de Victoria don Agustín Olivares Lara, con fecha 12 de julio de 1976. Pues bien, el precio de venta fijado por las partes comprende ambos bienes, sin que aparezca ningún dato que permita su especificación, de tal modo que no es posible determinar a cuanto asciende el precio del inmueble y cual es el precio de los derechos hereditarios en la sucesión del mencionado causante. El artículo 1793 del Código Civil define la compraventa, considerando la cosa vendida y el precio que se paga por ella, y el artículo 1808 dice que el precio debe ser determinado o determinable, lo que demuestra que si el contrato abarca dos o más cosas específicas, debe precisarse el precio de cada una de ellas, materia que reviste importancia para determinados efectos legales (resolución del contrato por la mora parcial, 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, etc.). Es así como la falta de determinación del precio específico de los bienes vendidos en el contrato de autos, constituye una infracción al artículo 1461 del Código Civil, que dice que las cosas objeto de una declaración de voluntad deben estar determinados a lo menos en cuanto a su género (en relación con los artículos 1793 y 1808, ya citados). Esto, que es una regla general en las obligaciones contractuales, reviste mayor importancia en los

contratos bilaterales, atendida la interrelación de las obligaciones de las partes"².

Desde ya queremos adelantar que esta sentencia, la que recae sobre un inmueble y un derecho real de herencia, y al menos en lo que dicen relación con el considerando que hemos transcrito, nos parece bastante pobre en cuanto a sus fundamentos.

Por otra parte, lamentablemente, quienes recientemente han escrito sobre esta materia han apoyado la tesis sustentada en el fallo anterior. Es así como el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, don Juan Enrique Gaete Caldera, en la Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, ha escrito lo siguiente: "De la definición que de la compraventa da el art. 1793 del Código Civil, lo establecido en los arts. 1801, 1794, 1826, 1830, 1864, etc., del mismo cuerpo de leyes, y la dada por los autores y la jurisprudencia, se sigue que la venta siempre recae sobre "una cosa", "la cosa", "alguna cosa" o "conjunto de cosas", lo que significa entonces, que el acuerdo de voluntades, y por lo tanto el contrato, se forma en razón de cada cosa o conjunto de cosas individualmente consideradas y así, resultarán entonces, tantos contratos cuantos acuerdos en el precio y la cosa se formen.

La falta de determinación o modo de determinar el precio, de cada uno de los bienes vendidos, obligan al Conservador a rehusar las inscripciones requeridas, que adolecen de ese defecto"³.

Más recientemente, el profesor de Derecho Civil don Juan Andrés Orrego Acuña, en la Revista Lex et Veritas de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Internacional SEK, ha señalado lo siguiente: "Considerando que los artículos 1808 y 1809 exigen que el precio sea determinado por los contratantes o por un tercero, debiéramos concluir que pactar un precio por dos o más cosas infringiría esos preceptos. Aún más, si se trata de la venta de dos o más inmuebles en un solo precio, no sería posible aplicar los artículos 1888 a 1896 del Código Civil, relativo a la rescisión por lesión enorme. Lo anterior pareciera tornarse indiscutible, cuando los

² Revista de Derecho y Jurisprudencia; tomo LXXVIII; sección segunda; pág. 1.

³ Gaete Caldera, Juan Enrique; De la pluralidad de objetos y el precio en el contrato de compraventa; Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile N° 7; años 1997 - 1998; páginas 183 a 187

inmuebles se venden como especie o cuerpo cierto, y en especial, cuando son urbanos"⁴.

Nosotros pensamos que la doctrina que hasta aquí hemos expuesto se basa en una errada interpretación de nuestros textos legales. En efecto, de parte alguna de nuestro Código Civil se desprende que no es posible la venta de dos o más inmuebles en un precio único, es decir, en virtud de un solo contrato de compraventa.

El principal error proviene de no entender que se está en presencia de un solo contrato con pluralidad de objetos en la obligación del vendedor (varios inmuebles) y con objeto único en la del comprador, y de que el Código Civil, en sus artículos 1808 y 1809⁵, lo que exige es la determinación del "precio de la venta", es decir, de la compraventa y no de cada uno de los objetos vendidos⁶.

⁴ Orrego Acuña, Juan Andrés; *Diferencias en los estatutos jurídicos que rigen a los bienes muebles e inmuebles*, en el Derecho Chileno; Lex et Veritas 2003; Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Internacional SEK; páginas 56 a 58

⁵ Artículo 1808 del Código Civil: "El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes.

Podrá hacerse esta determinación por cualquiera medios o indicaciones que lo fijen.

Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa".

Artículo 1809 del Código Civil: "Podrá asimismo dejarse *el precio* al arbitrio de un tercero; y si el tercero no lo determinare, podrá hacerlo cualquier otra persona en que se convinieren los contratantes; en caso de no convenirse, no habrá *venta*.

No podrá dejarse *el precio* al arbitrio de uno de los contratantes".

El Código Civil francés, en sus artículos 1591 y 1592, también contempla la posibilidad de que el precio pueda ser determinado por las partes o por un tercero. El primero dispone que "El precio de la venta deberá ser determinado y designado por las partes"; y el segundo, que "Podrá sin embargo ser confiado al arbitraje de un tercero; si el tercero no quisiere o pudiera hacer la valoración, no habrá venta".

⁶ Véase sentencia citada en cit. 18.

El hecho de que el Código haya utilizado, en el artículo 1793⁷, al definir la compraventa, y en otros artículos la expresión "cosa", en caso alguno constituye prueba de que la compraventa necesariamente debe tener por objeto una sola cosa (por lo demás, en otros artículos emplea la palabra "cosas"). El Código utilizó la expresión "cosa" en su sentido genérico. La palabra "cosa" está tomada en su sentido más extenso, comprendiendo todo lo que puede ser parte de un patrimonio, "cosas corporales o incorpóreas, cuya enajenación no esté prohibida por ley" (artículo 1810 del Código Civil).

Hay otras razones legales para estimar que la venta de dos o más inmuebles en un precio único es totalmente lícita; es así como:

1. El artículo 1460 del Código Civil admite la posibilidad de que un contrato tenga por objeto "*una o más cosas* que se trata de dar, hacer o no hacer"; norma con la cual, precisamente, debe ser relacionado el referido artículo 1793. En este mismo sentido, Marcel Planiol y Georges Ripert afirman que "el objeto de la venta puede ser una cosa única; asimismo, puede consistir en dos o más cosas diversas"⁸.

Si son varias las cosas que se venden en un precio único, hay una sola compraventa. En cambio, si a cada cosa que se vende se le fija un precio, aún cuando se vendan en un mismo instrumento, en principio, hay varias compraventas. Sin embargo, tal como se ha reconocido en un fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha 11 de enero de 1892 (José Francisco Valencia con Convento de San Francisco), el que "se haya hecho división de la cantidad del precio, esta circunstancia por sí sola no basta para justificar que las partes se propusieran vender dos cosas distintas". En este caso, la Corte de Apelaciones de Santiago, a pesar de que se dividió la cantidad, llegó a la convicción de que ciertos inmuebles y otros derechos

⁷ Artículo 1793 del Código Civil: "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio".

El Código Civil francés, en su artículo 1582, la define de la siguiente manera: "La venta es un contrato por el cual una parte se obliga a entregar una cosa y la otra a pagarla.

Puede ser llevada a cabo mediante escritura pública o privada".

⁸ Marcelo Planiol - Jorge Ripert; Tratado práctico de Derecho Civil francés; tomo X; Los contratos civiles; primera parte; Cultural S.A.; La Habana - Cuba; 1946; página 23.

objeto de un contrato de compraventa se habían vendido en un sólo precio. Es así como en la parte pertinente del considerando undécimo de este fallo se expresa lo siguiente: "Que es evidente que se ha vendido una sola cosa por un solo precio, y si en la cláusula citada se dividió la cantidad de este último, asignando una parte al lote Santa Lucía y el resto a los demás terrenos y derechos vendidos, ello fue ocasionado, como lo ha explicado plausiblemente Valencia, por la circunstancia de estar el terreno Santa Lucía sujeto a un contrato de arrendamiento en una de cuyas cláusulas se estipulaba que el arrendatario tenía derecho para comprarlo en caso que el Convento enajenara la propiedad"⁹.

2. No hay infracción al artículo 1461 del Código Civil, por cuanto lo único que exige esta norma es que las cosas "estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género", lo que se cumple a cabalidad en los contratos que venimos analizando.
3. El artículo 1811 declara válida "*la venta*", es decir el contrato de compraventa, "*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*".

Don Arturo Alessandri Rodríguez, explicando esta disposición, señala que "si esa designación no se hace por escritura pública, la venta es nula, porque aquí la escritura se exige como requisito esencial del contrato cuya omisión no puede suplirse por ninguna otra prueba. Y es de advertir que en este caso, la venta debe otorgarse por escritura pública, sea que recaiga sobre inmuebles, sea que verse sobre muebles, por cuanto el artículo 1811 no distingue"¹⁰.

4. El artículo 1831 del Código Civil, en sus incisos 5º y 6º, a propósito de la venta de predios rústicos con relación a su cabida o como especies o cuerpos ciertos, dispone lo siguiente: "*Lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta.*"

⁹ Gaceta de los Tribunales 1891; sentencia 601; página 293.

¹⁰ Alessandri Rodríguez, Arturo; De la compraventa y de la promesa de venta; Soc. Imprenta Litografía Barcelona; Santiago - Chile; 1917; tomo I; páginas 242 y 243.

En todos los demás casos se entenderá *venderse el predio o predios* como un cuerpo cierto".

Don Arturo Alessandri Rodríguez, comentando ambos incisos, expresa que "para los efectos de la aplicación de estas reglas es indiferente que los predios vendidos sean uno o varios. Eso si que es menester que todos se vendan por una sola venta y por un mismo precio. En caso contrario habría tantas ventas como predios se vendieran y cada uno se consideraría separadamente para los efectos de estos artículos. Si todos se venden por un solo contrato estas reglas se aplican sobre el conjunto, para lo cual se consideran como un solo todo y sobre ese conjunto se aprecia la diferencia entre la cabida real y la declarada"¹¹.

El mismo autor, al comentar el artículo 1832 del Código Civil, refiriéndose específicamente al caso en que se venden dos o más predios con relación a su cabida, explica que para que "todos los predios se entiendan vendidos en 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 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". Y a continuación cita a Laurent, quien también señala que "si además de la unidad del documento, hay unidad de precio no habrá sino una sola venta"¹².

Finalmente, don Arturo Alessandri Rodríguez, al analizar el artículo 1833 del Código Civil, comenta que "pueden venderse uno o varios predios como cuerpo cierto. Cuando la venta tiene por objeto dos o más inmuebles pueden suscitarse algunas dificultades acerca de la manera de calcular el déficit del terreno. Estas dificultades, sin embargo, surgen únicamente cuando en la venta se señalan los deslindes de cada predio, porque si la venta se hace sin señalar deslindes, no hay necesidad de calcular ese valor, desde que no hay derecho para pedir una rebaja del precio o para desistirse del contrato.

Cuando se venden varios predios con señalamiento de deslindes, hay que distinguir si a cada predio se le asigna un

¹¹ Alessandri Rodríguez, Arturo; ob. cit. 10; tomo I; página 1042.

¹² Alessandri Rodríguez, Arturo; ob. cit. 10; tomo I; página 1070.

precio diferente o si todos ellos se venden en conjunto por un mismo precio.

En el primer caso hay tantas ventas como predios, pues cada uno es un objeto diverso e independiente que tiene un precio distinto"¹³.

Precisar si las reglas contenidas en los artículos 1831, 1832 y 1833 del Código Civil sólo tienen aplicación a los predios rústicos o si ellas, también, se aplican a los predios urbanos, es una discusión que excede los límites del presente trabajo. Lo que sí debe interesarnos es que el Código Civil, sin dejar lugar a dudas, admite que es perfectamente posible "la enajenación de dos o más predios por una sola venta". No hay razón lógica alguna para pensar que sería posible vender dos o más predios rústicos en un precio único y que no sería posible hacerlo respecto de dos o más predios urbanos.

El Código Civil francés, a propósito de la venta de inmuebles con relación a su extensión, también admite expresamente la venta de dos inmuebles por un mismo precio. Su artículo 1623 dispone lo siguiente: "Si se hubieren *vendido dos fincas por el mismo contrato, por un solo y mismo precio*, con designación de la medida de cada una, y se encontrara menor extensión en una y mayor en la otra, se efectuará compensación hasta su debida concurrencia; y la acción, bien de suplemento o bien de disminución del precio, sólo tendrá lugar según las reglas más arriba establecidas".

A su vez, el artículo 1619 del mismo Código, expresa lo siguiente: "En los demás casos bien que *la venta* fuera hecha de un cuerpo cierto y limitado, bien que *tuviera por objeto fincas distintas y separadas*, bien que comenzara por la medida, o por *la designación del objeto vendido seguido de la medida*, la expresión de esta medida no dará lugar a ningún suplemento de precio, a favor del vendedor, por el exceso de medida, ni en favor del comprador, a ninguna disminución de precio por la menor medida, en tanto que la diferencia entre la medida real y la expresada en el contrato fuera de una vigésima parte en más o menos, teniendo en cuenta *el valor de la totalidad de los objetos vendidos*, si no existiere estipulación en contrario".

¹³ Alessandri Rodríguez, Arturo; ob. cit. 10; tomo I; página 1087.

Planiol y Ripert, refiriéndose a los artículos anteriores, señalan que “en caso de que los inmuebles hayan sido vendidos por un solo y mismo precio, hay que presumir que las partes han estimado en el mismo valor la unidad de medida de los diversos inmuebles; en ese caso la compensación se produce entre las diversas cabidas y las reglas establecidas en los arts. 1617 a 1621 (art. 1623) sólo funcionarán en relación a la cabida total”¹⁴.

Otras legislaciones también reconocen expresamente la posibilidad de vender dos o más inmuebles en un precio único; así ocurre, por ejemplo, con:

- A. El artículo 1471 del Código Civil español: “En la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no en razón de un tanto por unidad de medida o de número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato.

Esto mismo tendrá lugar cuando sean *dos o más fincas las vendidas por un solo precio; pero, si, además de expresarse los linderos, indispensables en toda enajenación de inmuebles, se designaren en el contrato su cabida o número, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato; y, si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o número, a no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló”.*

- B. El artículo 1344 N° 6 del Código Civil argentino: “La venta de un inmueble determinado puede hacerse: 6. O de *muchos inmuebles*, con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia, sea más sea menos, no producirá en el contrato efecto alguno”.

A su vez, el artículo 1348 del mismo Código dispone lo siguiente: “Si la venta ha sido de *dos o más inmuebles por un solo precio*, con designación del área de cada uno de ellos, y se encuentra menos área en uno y más en otro,

¹⁴ Marcelo Planiol - Jorge Ripert; ob. cit. 8; tomo X; Los contratos civiles; primera parte; página 278.

se compensarán las diferencias hasta la cantidad concurrente, y la acción del comprador y del vendedor sólo tendrá lugar según las reglas establecidas".

Don Jorge Mosset Iturraspe, al comentar esta última norma, arriba a la misma conclusión que hemos planteado y que nos parece la correcta: "Se trata de una sola venta, con pluralidad de objetos en la prestación del vendedor (varios inmuebles), pero con un objeto único en la del comprador (un solo precio). No hay pluralidad de ventas que darían cabida a reajustes independientes"¹⁵.

- C. El artículo 1578 del Código Civil peruano: "Si en la compraventa de *varios bienes homogéneos por un solo y mismo precio*, pero con indicación de sus respectivas extensiones o cabidas, se encuentra que la extensión o cabida es superior en alguno o algunos e inferior en otro u otros, se hará la compensación entre las faltas y los excesos, hasta el límite de su concurrencia.

Si el precio fue pactado por unidad de extensión o medida, el derecho al suplemento o disminución del precio que resulta después de efectuada la compensación, se regula por los artículos 1574 a 1576".

- D. El artículo 603 del Código Civil boliviano: "Cuando por *un solo contrato y por un solo precio se han vendido dos o más inmuebles, designándose la medida de cada uno*, y resulta que la medida es menor en el uno y mayor en el otro, se establece la compensación hasta el límite respectivo.

El derecho a la disminución o suplemento del precio así como el desistimiento por parte del comprador, proceden conforme a las disposiciones anteriores".

5. El artículo 1864 del Código Civil, ubicado entre las normas que reglamentan la obligación del vendedor de sanear los vicios redhibitorios, también reconoce la posibilidad de vender dos o más cosas conjuntamente por un mismo precio, al prescribir lo siguiente: "*Vendiéndose dos o más cosas conjuntamente*, 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

¹⁵ Mosset Iturraspe, Jorge; Compraventa inmobiliaria; Ediar; Buenos Aires - Argentina; 1976; página 134.

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".

Conforme a lo que venimos diciendo, sólo habrá una compraventa cuando se vendan conjuntamente dos o más cosas en un solo precio; de lo contrario, en principio, habrán varias compraventas. Reiteramos que es en principio, ya que tal como se concluye en el fallo citado de la Corte de Apelaciones de Santiago (José Francisco Valencia con Convento de San Francisco) y, también, según más adelante se verá, lo reconoce don Arturo Alessandri Rodríguez, si al interpretarse el respectivo contrato se desprende claramente que la intención de los contratantes (artículo 1560 del Código Civil) ha sido considerar las cosas vendidas en su conjunto, como un todo indivisible, a pesar de asignarse un precio a cada una, habrá una sola y única compraventa. En realidad, en este caso, se estima que hay un solo precio que ha sido dividido entre las distintas cosas.

Don Juan Andrés Orrego Acuña estima que, "dado que los ejemplos que proporciona el precepto sólo aluden a cosas muebles - y a nuestro juicio, a aquellas cosas que conforman "universalidades de hecho", lo que podría explicar por qué el precepto admite un solo precio -, podría estimarse que sólo dichas cosas podrían venderse en un mismo precio, así como también un inmueble por naturaleza y los inmuebles por adherencia y por destinación que le pertenecen". Agrega que, en cambio, si se trata de dos o más inmuebles por naturaleza, nos parece imprescindible desglosar el precio por cada uno de ellos, en especial cuando se venden como especie o cuerpo cierto"¹⁶.

Tal opinión nos merece dudas: en primer lugar porque la norma no distingue y la acción redhibitoria, según el artículo 1857 de Código Civil, dice relación con "los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios"; y en segundo lugar, porque nuestro Código es ajeno al concepto de "universalidad de hecho", tal como lo reconoce en su considerando décimo una sentencia de la Corte Suprema, de fecha 30 de mayo de 1953 (Adelaida Izquierdo de Dávila y otros con Francisco Urrutia), al expresar lo siguiente: "Que, desde

¹⁶

Orrego Acuña, Juan Andrés; ob. cit. 4; página 58.

luego, el artículo 1864 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"¹⁷.

6. En nuestro ordenamiento jurídico, cuando por algún motivo excepcional se ha estimado necesario que se indique separadamente el precio de dos o más inmuebles que se venden en virtud de un mismo instrumento, se ha dicho expresamente. Así ocurre con el artículo 1º de la Ley Nº 19.590 de 1998, luego que fue sustituido por el artículo único de la Ley Nº 19.690 de 2000, el cual dispone lo siguiente: "Sin perjuicio de las normas legales sobre la materia, en los actos o contratos destinados a transferir, a título oneroso o gratuito, el dominio de parcelas, sitios o derechos sobre bienes comunes derivados del proceso de reforma agraria o en los de promesas de los mismos, pertenecientes a asignatarios originarios o adjudicatarios en la liquidación de cooperativas o sociedades agrícolas, tales como las constituidas de acuerdo al artículo 1º del Decreto Ley Nº 2.247 de 1978, *deberá singularizarse en forma separada cada uno de los bienes y derechos incluidos en el acto o contrato y su respectivo precio o valor*".

La razón de ser de esta norma legal, según se consignó en la respectiva moción parlamentaria, es la protección a los pequeños agricultores, a fin de evitar, tal como había ocurrido en el pasado, que cometieran errores o fueran engañados vía la inducción a suscribir un solo instrumento por el que enajenaran distintas clases de bienes, en circunstancias que su voluntad real era transferir sólo alguno de ellos individualmente¹⁸. Es decir, la norma tiene por finalidad permitir que se percaten con toda claridad de lo que están transfiriendo.

Por otra parte, tampoco nos parece un buen argumento para descartar la tesis que creemos que es la que verdaderamente se ajusta a Derecho, el señalar que podrían presentarse problemas de aplicación de ciertas instituciones jurídicas, especialmente con la rescisión por lesión enorme. Fuera de que pensamos que tal argumento por sí sólo nada prueba, tampoco es cierto que tal institución, al igual que otras, no resulte aplicable. Obviamente que tendrá que aplicarse teniendo en

¹⁷ Revista de Derecho y Jurisprudencia; tomo L; sección primera; página 173.

¹⁸ Sepúlveda Larroucau, Marco Antonio; Estudio de títulos de inmuebles; Editorial Metropolitana; Santiago – Chile; 2002; 1ª edición; páginas 330 y 331.

vista las especiales características del contrato, es decir, se deberá apreciar el justo precio del conjunto de los inmuebles vendidos en virtud de una misma compraventa. El precio de compraventa habrá que apreciarlo en relación con el valor de la totalidad de los inmuebles¹⁹.

Don Arturo Alessandri Rodríguez, al formular la pregunta de "¿cómo se rescindirá la venta por causa de lesión enorme si comprende a la vez dos o más inmuebles?", responde lo siguiente: "Si por ambos se han fijado precios distintos, de suerte que cada uno constituye un contrato independiente, la cuestión es muy clara. Cada inmueble se considera separadamente para los efectos de saber si hay o no lesión y si el precio de uno la constituye, pero no el del otro, sólo se rescindirá la venta de aquél, manteniéndose la del otro. En esta hipótesis la rescisión de una venta no acarrea la de la otra.

Pero si los inmuebles se venden por un precio único y forman un solo cuerpo o constituyen un objeto indivisible de tal modo que aparezcan ambos como una sola cosa, es evidente que aquí hay una venta y un solo precio. Luego, debe considerarse el conjunto del precio para determinar si hay lesión, sin que pueda hacerse, a nuestro juicio, una investigación para averiguar el precio de cada uno y ver así si puede rescindirse la venta por alguno de ellos. El objeto de la venta es indivisible y,

¹⁹ A la misma conclusión llegó la Corte Suprema, con fecha 31 de agosto de 1970 (Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo LXVII, sección primera, página 366), al confirmar un fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazó una acción de lesión enorme en la compraventa de dos predios agrícolas en un precio único. En su considerando 7º se consigna lo siguiente: "Que los sentenciadores desestimaron la acción del recurrente sobre el particular, estimando que la aludida convención celebrada entre los interesados *constituye un solo acto jurídico que corresponde calificar como compraventa de los predios de los demandados, adquisición que el comprador pagó en la forma que señala; y que dándose precisamente aplicación a las disposiciones que ahora invoca el recurso, llegan a la conclusión que el señor Jordán debe computar todo lo que él se obligó a pagar a través de casa y dinero con el valor de los predios que compró, lo que hace -en consecuencia- inaceptable la lesión enorme, puesto que -como se deja en evidencia- los fundos no valían menos de la mitad de lo que se pagó como precio por el adquirente, toda vez que el justo valor de la casa dada en parte de pago, unido a la suma que entregó en efectivo, no es superior al doble del valor que en el contrato se fijó a los predios adquiridos, ya que éstos se estimaron en \$12.000.000, y en \$11.786.890 lo que el recurrente entregó como pago de ellos". Y en el considerando 5º se consigna lo siguiente: "Que, como hechos de la causa, quedaron sentados en el fallo recurrido, los siguientes: a) que por escritura de 23 de noviembre de 1956, el actor de este juicio don Jorge Jordán Niemeyer compró a los demandados Héctor Carrasco Valdés y César Rojas Rojas, los predios agrícolas "La Escuadra" y "La Invernada del Cura", por el precio de \$8.000.000; ...".*

por consiguiente, o se rescinde por el todo, cuando el precio total constituya lesión enorme con relación al justo precio de todos los inmuebles conjuntamente, o se mantiene por el todo; pero no es posible rescindirla por partes.

Y esta solución debe darse aún cuando a cada inmueble se señale un precio diferente, siempre que ambos sean partes o porciones de un mismo terreno, predio o edificio, o cuando de las demás cláusulas del contrato y del espíritu de los contratantes aparezca claramente que su intención fue considerarlos como un solo objeto y el contrato como única convención. La apreciación de estas circunstancias es cuestión de hecho que queda al arbitrio de los jueces de la causa. Estos determinarán si la venta es de un solo objeto o de varios; si lo primero, rechazarán la acción rescisoria por lesión enorme que se deduzca respecto de uno de los inmuebles, porque o se rescinde o se mantiene por el todo; y si lo segundo, se admitirá la demanda por la parte lesionada²⁰. Así falló la Corte de Apelaciones de Santiago en la sentencia que antes hemos citado (José Francisco Valencia con Convento de San Francisco).

Finalmente, hay un argumento a favor de nuestra tesis que nos parece de la mayor importancia: el de la intención de los contratantes (autonomía de la voluntad), la que es determinada por las "razones de negocio" que cada uno de ellos tiene en vista al contratar. Se trata de un argumento basado en la realidad de las cosas. En efecto, no es difícil imaginar una serie de casos en que la compraventa de dos o más inmuebles es celebrada en atención a que es considerada como un todo y único negocio jurídico; así, por ejemplo, la de un departamento con estacionamiento y bodega; o de dos o más inmuebles para construir un condominio, o para destinarlos a la explotación del giro de una determinada empresa, o por cuyo conjunto se obtiene un importante descuento en el precio total; o de un inmueble con sus derechos de aprovechamiento de aguas²¹;

²⁰ Alessandri Rodríguez, Arturo; ob. cit. 10; tomo II; páginas 1089 y 1090.

²¹ Don Juan Andrés Orrego recomienda que, "incluso, si se venden derechos de aprovechamiento de aguas, conjuntamente con un predio, resulta aconsejable desglosar el precio, asignando una suma para el terreno y otra para las aguas, dado que, de conformidad al artículo 3º del Código de Aguas, "Atendida su naturaleza, las aguas son muebles, pero destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble se reputan inmuebles". El agua, por tanto, es considerada como un inmueble por destinación. ¿Significa esto que necesariamente debemos asignar un precio a los derechos de aprovechamiento de agua, cuando se venden conjuntamente con el

etc. En la práctica, esto ocurre con mucha frecuencia en las ventas forzadas que se hacen en pública subasta.

En conclusión, nos parece que no hay razón legal alguna para dudar sobre la plena validez de la venta de dos o más inmuebles en un precio único o total. Lo contrario es esforzarse en buscar nulidades donde no las hay, entabándose la libre circulación de los bienes. Incluso, fuera de los textos legales tampoco divisamos motivaciones de interés general de la sociedad que pudieren aconsejar impedir que se realicen ventas de tales características.

inmueble al que están destinados? No creemos que se pueda ir tan lejos, considerando el tenor del artículo 1830 del Código Civil, que dispone "en la venta de una finca se comprenden naturalmente todos los accesorios, que según los artículos 570 y siguientes se reputan inmuebles. Tradicionalmente, se ha entendido que al decir el Código Civil que se comprenden naturalmente en la venta de la finca los muebles que se reputan inmuebles por destinación (las aguas entre ellos), no resultaría necesario fijar un precio por ellos, separado del precio del inmueble" (Orrego Acuña, Juan Andrés; ob. cit. 4; página 57).

No compartimos la opinión anterior, por cuanto las aguas, a pesar de reputarse inmuebles por destinación, por expresa disposición del artículo 317 del Código de Aguas, "En los actos y contratos que importen la transferencia del dominio de un bien raíz o de un establecimiento para cuya explotación se requiera utilizar derechos de aguas, deberá señalarse expresamente si incluyen o no tales derechos. Si así no se hiciera, se presumirá que el acto o contrato no los comprende". Nos parece que las verdaderas razones para estimar que no es forzoso asignar un precio a los derechos de aprovechamiento de aguas, en caso que se venden conjuntamente con un inmueble, son aquellas que hemos expuesto en el presente trabajo.