

C.A. de Santiago

Santiago, ocho de marzo de dos mil veinticuatro.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada de fecha seis de marzo del año dos mil veinte, salvo sus fundamentos, décimo a décimo catorce, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar presente.

Primero: Que son hechos que están debidamente justificados en el proceso, según se fijó por el tribunal en la resolución que recibió la causa a prueba, y las probanzas rendidas en la causa los siguientes:

1.- Que con fecha 14 de junio de 1989 [REDACTED] compró a [REDACTED] el sitio [REDACTED] del [REDACTED] de Lampa Región Metropolitana, calle [REDACTED] N° [REDACTED] comuna de Lampa, compraventa que se redujo a escritura pública con esa fecha, ante Notario Público Mario Baros González. Repertorio N°3261.

La propiedad fue debidamente inscrita ante el Conservador de Santiago, Fojas 52515 N° 33313 de 1989.

2.- Que la demandante vive en Estado Unidos de Norteamérica y tiene residencia definitiva en dicho país. Salió de Chile el 30 de marzo de 1991 e ingresó el 29 de septiembre de ese año, retornando el 28 de diciembre de 1991. Ingresó el 31 de marzo de 2010 saliendo el 21 de abril de ese año, con viajes intermitentes a Chile no volviendo a residir en el país.

3.- A fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del CBR de Santiago del año 2010, el inmueble referido precedentemente aparece inscrito a nombre de [REDACTED]. Según se lee, ésta lo habría adquirido por compraventa celebrada por escritura de fecha 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaria de Arturo Carvajal, Repertorio Número [REDACTED], de [REDACTED] a [REDACTED], C.I N° [REDACTED], quien compró para doña [REDACTED], en su nombre y representación.

4- Con fecha 1° de enero de 2011 don [REDACTED] adquirió el inmueble de marras, compareciendo don [REDACTED] y doña [REDACTED], como vendedores.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

Refiere el documento, que la vendedora [REDACTED] adquirió de su tío abuelo [REDACTED], que acepta para sí la compra efectuada a doña [REDACTED], según escritura de 28 de agosto de 1991 otorgada en Notaria de Arturo Carvajal.

Dicha escritura no figura en registro de Notaria ni archivo judicial. La inscripción a nombre del demandado [REDACTED] rola a Fojas [REDACTED] N° [REDACTED].

5.- Que entre el año 2009 y 2010, constan copias de certificados de pago de contribuciones por parte de la demandante [REDACTED]

6.- Que, al 28 de agosto de 1991, época en que la compradora [REDACTED], representada por Rubén Soto, habría adquirido el inmueble a la demandante, ésta se encontraba viviendo fuera del país.

7.- Que el Repertorio N° [REDACTED]-[REDACTED] de la Notaría de Arturo Carvajal Escobar corresponde a una escritura que no dice relación alguna con el inmueble de marras ni con los litigantes de estos autos, que se celebró el 27 de marzo de 1991, por la cual [REDACTED] y [REDACTED], terceros ajenos al juicio, modifican otra escritura pública, otorgada el de 4 de septiembre de 1990.

Segundo: Que en consecuencia el *quid* que debe resolver esta Corte es si adolece de nulidad absoluta la escritura de compraventa de fecha 28 de agosto de 1991, celebrada presuntamente entre la demandante y [REDACTED], quien aparece representada por Rubén Soto, por no haber sido suscrita por la actora ni por mandato con poder suficiente; y los efectos de la declaración de nulidad absoluta de dicha escritura de compraventa, por no cumplir las formalidades legales.

Tercero: Que, lo primero que despeja el tribunal y alegándose la falta de voluntad de quien aparece como vendedor en la escritura que sirvió de fundamento a la compraventa y restantes actuaciones en que intervinieron los demandados, se hace necesario pronunciarse respecto si nuestro derecho sanciona dicha falta con la inexistencia, como se pretende a lo principal de la demanda.

Al respecto, habiéndose debatido largamente y desde antiguo, la cuestión por nuestra doctrina y jurisprudencia, descartará este Tribunal la procedencia de declarar la inexistencia de los autos



Este documento tiene firma electrónica
El original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

impugnados, efecto que no se contempla como sanción genérica en nuestro sistema jurídico, razón por la que se rechazará la demanda principal.

En el mismo sentido ha fallado la Corte de Apelaciones de Santiago, al expresar que “este Tribunal de Alzada, es de la opinión que no es dable demandar de “inexistencia”, pues ésta causal de ineficacia jurídica no otorga acción que pueda sustentarse a través de una “demanda de inexistencia”, dado que de la “nada” no nace acción alguna que pueda hacerse valer...” (Rol 5710-2011).

Cuarto: Que conforme a la doctrina, la nulidad absoluta ateniéndose a lo prescrito por el Código Civil en su artículo 1681, sindicando como regla general que es nulo el acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo, según su especie y calidad o estado de las partes; y al expresar enseguida que la nulidad puede ser absoluta o relativa, ha calificado de absoluta, la que se refiere a la falta de requisito exigido para el valor del acto o contrato según su especie, es decir, su naturaleza. Los requisitos a que este artículo se refiere son tanto los requisitos externos o formalidades, como los requisitos internos; y por eso el artículo 1682 del Código Civil, al referirse, después de indicar el objeto ilícito y la causa ilícita, a la omisión de algún requisito o formalidad prescrito por la ley para el valor del acto o contrato en consideración a su naturaleza, hace alusión a algún requisito interno, que designa con la palabra requisito, además del objeto y causa ilícitos, y a algún requisito externo, que designa con la palabra formalidad. Sobre los caracteres de esta clase de nulidad, el jurista Claro Solar señala que el legislador es preciso en establecer que debe ser declarada por juez, es decir, no ocurre de pleno derecho. Además, puede ser alegada por todo aquel que tenga interés en el acto ejecutado, exceptuando la parte que haya ejecutado el acto a sabiendas de la nulidad.

Quinto: Que, la doctrina y la jurisprudencia chilena al examinar el texto del artículo 1683 del Código Civil, han estado de acuerdo en que la norma se refiere a quienes tienen un interés económico o patrimonial en la declaración de nulidad absoluta, o sea a quien derive de la satisfacción de la pretensión un beneficio pecuniario, quedando excluido, según lo dice Claro Solar, el interés puramente moral.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

Menester es recordar que el artículo 582 del Código Civil, establece que el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno, y la doctrina clásica que tiene su origen en el derecho romano, entiende que para adquirir el dominio, es necesario un título y un modo de adquirir.

Sexto: Que los contratos reales se perfeccionan con la entrega de la cosa sobre la que versan, mientras que los contratos solemnes se perfeccionan con el cumplimiento de la solemnidad exigida por la ley. En materia de formación del consentimiento la doctrina tradicional señala que en los contratos reales y solemnes el consentimiento sólo se forma por la entrega o por el cumplimiento de la solemnidad de que se trata. Vale decir, en los contratos reales y solemnes, la tradición o entrega de la cosa y el cumplimiento de la solemnidad constituye la forma de manifestar la voluntad, de manera que el negocio es inválido como tal si no adopta la forma exigida y la misma consecuencia se deriva para el consentimiento que se ha formado. En este sentido y a propósito de la compraventa de inmuebles – contrato solemne por excelencia-, la doctrina ha señalado que desde la autorización del notario la escritura pública está perfeccionada, de manera que si ambas partes han firmado pero una de ellas se arrepiente y retira la firma antes que el notario autorice la escritura, no existe consentimiento.

Por lo demás, de la lectura del artículo 1443 del Código Civil, que define a los contratos solemnes como aquellos que están sujetos a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no producen ningún efecto civil; no es posible colegir tal inferencia en la medida que el legislador entiende que la solemnidad y la manifestación de la voluntad no constituyen términos homologables

Por lo anterior, resulta más adecuado sostener que la forma requerida por el ordenamiento, en cada caso, es necesaria para que se constituya válidamente el negocio. En este sentido se dice que la solemnidad es constitutiva. En estos casos –la solemnidad cumple el papel de presupuesto de la existencia misma del contrato y por consiguiente de su validez -y sólo cuando la solemnidad se ha realizado- puede decirse que el contrato ha nacido a la vida jurídica y se ha perfeccionado.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

En estos casos un acuerdo de voluntades con prescindencia de la solemnidad, es nulo como negocio jurídico.

Séptimo: Que establece el artículo 1445 del Código Civil que “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1º que sea legalmente capaz; 2º que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º que recaiga sobre un objeto lícito; 4º que tenga una causa lícita”. Por su parte, dispone el artículo 1444 del mismo cuerpo legal que “Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”.

Octavo: Que siendo un hecho acreditado en el juicio que la demandante estaba fuera del país al momento en que aparece supuestamente suscribiendo una escritura de compraventa, falta el requisito del consentimiento para celebrar el acto o contrato. Consta también en el proceso, que la escritura de 28 de agosto de 1991 no fue incorporada al protocolo notarial por lo que conforme a los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1699 del Código Civil, no constituye escritura pública. En efecto, para ser considerada como tal, deben concurrir tres requisitos copulativos, a) Ser otorgada por competente notario; b) Ser otorgada con las solemnidades legales establecidas en los artículos 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales; y c) Ser incorporada al protocolo o registro público del notario que extiende. De no cumplir estos requisitos no es escritura pública.

Noveno: Que asimismo, atendido lo anterior, la escritura arriba mencionada, carece de solemnidad, conforme al artículo 1801 inciso 2 del Código Civil, que dispone que la venta de los bienes raíces, no se reputa perfecta mientras no se ha otorgado escritura pública. En este caso, el documento que aparece bajo repertorio N° 1356-1991, que no se constituye en escritura pública por la falencias ya indicadas, sus eventuales efectos se radicaron en [REDACTED]



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

■ toda vez que quien aparece compareciendo como comprador ■ lo adquiere para ■.

Luego y tal como se dejó establecido en los hechos acreditados, el sitio N° ■ del ■ de Lampa, como señala el certificado de dominio del Conservador de Bienes Raíces, figura inscrita el año 2010, a nombre de ■, por cuanto ■ adquirió para ella, propiedad que posteriormente por escritura pública celebrada el 10 de enero de 2011 entre ■ y ■ venden y transfieren a ■, quien válidamente emplazado se mantuvo en rebeldía en el juicio.

Décimo: Que en relación a la supuesta escritura de 28 de agosto de 1991, donde comparece ■, que adquiere para ■, actuando en su representación, es dable señalar que el mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, y en este caso, es claro que ■ actuó o compró para la demandada, por lo que en ella se radican patrimonialmente los derechos y obligaciones que se derivan de la supuesta escritura pública de compraventa, que no existió, pues nunca fue suscrita por la vendedora, la que no concurrió con su voluntad ni cumplió con las solemnidades legales.

Undécimo: Que, como se señaló, en subsidio de la demanda principal, la demandante pide la nulidad absoluta de los mismos actos y contratos, para el caso de que estimara este Tribunal improcedente declarar su inexistencia. El artículo 1682 del Código Civil dispone que *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”*.

Duodécimo: A su vez, se establece en el artículo 1683 del mismo cuerpo legal que *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio*



Este documento tiene firma electrónica
invalidada
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años”.

El artículo 1682 contempla, en el inciso segundo, este caso especial en que falta el consentimiento; y en el inciso primero es perfectamente posible ubicar cualquiera otra falta de consentimiento entre aquellos “requisitos que se exigen para el valor de un acto o contrato, en atención a su naturaleza y no al estado o calidad de las partes que lo ejecutan o acuerdan”.

En efecto, el consentimiento es un requisito que se exige en todo acto jurídico, en consideración a su naturaleza de tal, de su calidad de voluntario, por lo cual es esencial, para que sea eficaz, que el o los interesados manifiesten su voluntad de generarlo. En consecuencia, la falta de voluntad o de consentimiento es un causal de nulidad absoluta que queda comprendida en el citado artículo 1682.

Que, a su vez, anulado el contrato antedicho y desaparecidos sus efectos, se ordenará la cancelación de las inscripciones posteriores, pues es el efecto propio de la declaración de nulidad absoluta de la escritura de 28 de agosto de 1991, la que no puede producir efectos.

Décimo tercero: Que respecto a la inscripción de la propiedad a nombre de [REDACTED], a pesar que fue válidamente emplazado y se mantuvo rebelde, la escritura de compraventa la suscribe como comprador y, como vendedora [REDACTED] pero además el cónyuge de esta última, [REDACTED], en calidad de jefe de la sociedad conyugal, el que no fue demandado en el presente juicio, por lo que a su respecto no se podrá declarar la nulidad de dicha escritura pública y la consecuente inscripción conservatoria.

Décimo cuarto: Que habiendo sido acogida la demanda de nulidad absoluta deducida en el primer otrosí de folio 1, se omitirá pronunciamiento respecto de las peticiones solicitadas subsidiariamente.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 186 del Código de Procedimiento Civil; **SE REVOCA**, la sentencia de seis de marzo de dos mil veinte, que rechazó la demanda y se declara, en cambio, que se acoge la demanda, declarándose la nulidad absoluta de la escritura pública de 28 de agosto de 1991.



Este documento tiene firma electrónica
su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

extendida en la notaria de Arturo Carvajal, repertorio N° 1356-1991 y en, consecuencia, se cancela la inscripción del registro de propiedad de Fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del año 2010 a nombre de [REDACTED]; y se determina que cada parte soportará sus costas.

Redacción de la ministra suplente Zúñiga Alvayay.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE.

N Civil 13494-2020

Pronunciada por la Novena Sala, integrada la Ministra señora Marisol Rojas Moya, la Ministra (S) señora Isabel Margarita Zúñiga Alvayay y el Abogado Integrante señor Euclides Ortega Duclercq, quien no firma, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por ausencia.

En Santiago, ocho de marzo de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



Marisol Andrea Rojas Moya

Ministro

Corte de Apelaciones

Ocho de marzo de dos mil veinticuatro
11:09 UTC-3



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF

Pronunciado por la Novena Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Marisol Andrea Rojas M. y Ministra Suplente Isabel Margarita Zuñiga A. Santiago, ocho de marzo de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a ocho de marzo de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CXXXXMXCLTF