

Santiago, cinco de septiembre de dos mil veinticinco.

VISTO:

En este procedimiento ordinario de mayor cuantía de inexistencia y, en subsidio, de nulidad absoluta de contrato de compraventa, y reivindicatoria, seguido ante el Noveno Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol C-22.025-2016, caratulado “[REDACTED] con [REDACTED]”, por sentencia de seis de marzo de dos mil veinte, el tribunal *a quo* rechazó todas las demandas interpuestas, sin costas.

Apelada la decisión de primer grado por la demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por pronunciamiento de ocho de marzo de dos mil veinticuatro, la revocó y, en su lugar, acogió la demanda subsidiaria, declarando nula de nulidad absoluta por falta de voluntad la escritura pública de 28 de agosto de 1991 y ordenó la cancelación de la inscripción de dominio a nombre de la demandada [REDACTED].

En contra de este último fallo, la demandante dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

PRIMERO: Que el recurrente sustenta su recurso de nulidad formal -en primer lugar- en la causal contemplada en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N° 6 del mismo cuerpo legal, esto es, haber sido pronunciada la sentencia de segunda instancia con omisión de la decisión del asunto controvertido.

Sostiene, en síntesis, que los jueces de segundo grado no se pronunciaron sobre la acción reivindicatoria interpuesta en contra del demandado [REDACTED]; omisión que ha influido en lo dispositivo del fallo, toda vez que sin perjuicio de haber sido declarada la nulidad absoluta de la escritura de compraventa de 28 de agosto de 1991 y cancelada la inscripción que dio origen el indicado contrato, se le está privando a la actora -verdadera dueña- de su legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble mediante la respectiva acción reivindicatoria en contra del actual poseedor en los términos que lo dispone el artículo 1689 del Código Civil.

Finaliza pidiendo que se invalide la sentencia y se dicte una de reemplazo, que acoja íntegramente la demanda reivindicatoria, con costas.

SEGUNDO: Que la acertada resolución del cuestionamiento jurídico que propone el recurso de nulidad recién enunciado exige considerar ciertos antecedentes y actuaciones que constan en el proceso:



1) A fojas 1, el 7 de octubre de 2016, el abogado Lucas Sapiain de Lange, en representación de [REDACTED], dedujo demanda de inexistencia y, en subsidio, de nulidad absoluta en contra de [REDACTED], a fin de que declare inexistente o nula de nulidad absoluta la escritura de 28 de agosto de 1991 y se ordene la consecuente cancelación de la inscripción conservatoria del respectivo título de fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

La fundó en que la actora adquirió el inmueble consistente en el Sitio N° [REDACTED] del [REDACTED] de Lampa, Región Metropolitana, actualmente correspondiente al ubicado en calle [REDACTED] N° [REDACTED], comuna de Lampa, por compraventa otorgada por escritura pública de 14 de junio de 1989 e inscrita a su nombre a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1989.

Refirió que la demandante en marzo de 1991 emigró del país, radicándose en los Estados Unidos de América hasta el día de hoy, pero en una visita a Chile en el año 2013, tomó conocimiento que el referido inmueble ya no se encontraba inscrito a su nombre en el conservador, sino que a nombre de una tercera persona totalmente desconocida para ella, la demandada [REDACTED], para quien figuraba comprando [REDACTED].

Sostuvo que en esta nueva inscripción a nombre de la demandada que figura a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Santiago del año 2010, se lee que la propiedad se adquirió por compra a la actora según escritura pública de 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, lo que es totalmente falso atendido que a esa fecha la actora -quien figura como vendedora- se encontraba fuera del país, no pudiendo haber comparecido a la firma del supuesto contrato.

Continúa relatando que la demandada [REDACTED] transfirió el inmueble a un tercero [REDACTED] mediante escritura pública de compraventa de 10 de enero de 2011, rectificada y complementada el 27 del mismo mes y año, figurando actualmente inscrita la propiedad a nombre de este último, a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2011.

Alegó que esta última venta y transferencia del inmueble es totalmente inoponible a la demandante, quien es la verdadera dueña de éste, ya que la supuesta vendedora de [REDACTED] - [REDACTED] - no era dueña al momento de suscribir el contrato por lo que no transfirió derecho alguno y, de esta forma, según el artículo 1815 del Código Civil se trataría de una venta de cosa



ajena, lo que la habilita para demandar acción reivindicatoria en contra del actual poseedor.

En cuanto a los vicios que invoca, afirmó que el acto que pide anular (escritura de 28 de agosto de 1991) carece del requisito de la voluntad, ya que la demandante nunca concurrió a suscribir la supuesta compraventa y, en subsidio, alegó falta de pago del precio porque tampoco nunca recibió suma alguna por la falsa venta, incurriendo en un vicio de nulidad absoluta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1444 y 1681 del Código Civil.

Dado lo expuesto, pidió que se acogiera la demanda y se declare la inexistencia o, en subsidio, la nulidad absoluta de la compraventa de 28 de agosto de 1991, otorgada por escritura pública ante el Notario Público don Arturo Carvajal Escobar, con oficio en la ciudad de Santiago, Repertorio N° [REDACTED], celebrada supuestamente entre la actora y la demandada [REDACTED].

Al tercer otrosí de fojas 1, fundándose en los mismos hechos ya descritos, [REDACTED] interpuso acción reivindicatoria del inmueble ubicado en calle [REDACTED] N° [REDACTED] de la comuna de Lampa, en contra de [REDACTED], en su calidad de actual poseedor inscrito de la propiedad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1815 del Código Civil, pidiendo que se acoja y se ordene la cancelación de las inscripciones conservatorias posteriores a la que figura a nombre de la demandante, quedando esta última como la legítima y auténtica dueña del inmueble.

2) A fojas 60, el abogado don Cipriano Rodríguez Pino, en su calidad de defensor de ausentes designado por el tribunal, en representación y defensa judicial de la demandada [REDACTED], contestó la demanda, pidiendo que se resuelva el conflicto conforme a derecho y al mérito de las probanzas que rinda la parte demandante, respecto de quien recae la carga de la prueba en los términos del artículo 1698 del Código Civil.

Por último, hizo presente que su representada salió del país con destino a España el 5 de septiembre de 2011, sin constancia de reingreso, por lo que se trata de una persona ausente de quien se ignora su paradero o domicilio conocido, razón por la cual no ha podido tomar contacto alguno con ella para recabar antecedentes de la causa.

3) El demandado [REDACTED] quien fue debidamente notificado, no contestó la demanda, manteniéndose en rebeldía durante todo el juicio.

4) Por sentencia de 6 de marzo de 2020, escrita de fojas 208 a 225, el tribunal de primera instancia rechazó todas las demandas entabladas, sin costas.



5) En contra de la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso recurso de apelación a fin de que la revocara y, en su lugar, acoja la demanda de nulidad absoluta entablada en contra de [REDACTED] y la acción reivindicatoria en contra de [REDACTED]; todo con expresa condena en costas.

TERCERO: Que la sentencia recurrida -que revocó la de primera instancia- tiene por acreditados los siguientes hechos:

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

La propiedad fue debidamente inscrita a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

2.- La actora vive en Estados 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 Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010, el inmueble referido precedentemente aparece inscrito a nombre de [REDACTED].

Según se lee de la inscripción, lo habría adquirido por compraventa celebrada por escritura de fecha 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° [REDACTED], de [REDACTED] a [REDACTED], C.I N° [REDACTED], quien compró para [REDACTED], en su nombre y representación.

4- El 10 de enero de 2011, el demandado [REDACTED] adquirió el inmueble de marras, compareciendo [REDACTED] y [REDACTED], como vendedores.

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 Notaría de Arturo Carvajal Escobar.

Dicha escritura no figura en registro de Notaría ni archivo judicial.

La inscripción a nombre del demandado Aguilar Céspedes rola a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



5.- Entre los años 2009 y 2010, constan copias de certificados de pago de contribuciones por parte de la demandante [REDACTED]

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

7.- El Repertorio N° 1356-1991 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.

Bajo tales supuestos fácticos, la magistratura razona que el conflicto a dirimir es si adolece de nulidad absoluta la escritura de compraventa de 28 de agosto de 1991, celebrada presuntamente entre la demandante y [REDACTED], quien aparece representada por [REDACTED], y los efectos de la declaración de nulidad absoluta de dicho acto por no cumplir con las formalidades legales.

A continuación, el fallo descarta la procedencia de declarar la inexistencia de los actos impugnados, ya que no es un efecto que se contemple en nuestro sistema jurídico, razón por la cual deniega la demanda principal de inexistencia.

Establecido lo anterior, se hace cargo de la demanda de nulidad absoluta por falta de voluntad de la vendedora, reflexionando que es un hecho acreditado en el juicio que la demandante estaba fuera del país al momento en que aparece supuestamente suscribiendo una escritura de compraventa, por lo que falta el requisito del consentimiento para celebrar el acto o contrato.

Agrega que 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 (sic) *[debió decir Código Orgánico de Tribunales]* y 1699 del Código Civil no constituye escritura pública, ya que para ser considerada como tal, debe cumplir con 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.

En este orden de ideas, el tribunal sigue discurriendo que la escritura en mención carece de solemnidad conforme el artículo 1801 inciso segundo del Código Civil, que dispone que la venta de los bienes raíces no se reputa perfecta mientras no se haya otorgado la correspondiente escritura pública.

En este caso -dice el fallo- los eventuales efectos el documento que aparece bajo el Repertorio N° [REDACTED] se radicaron en la demandada [REDACTED], toda vez que quien aparece compareciendo como comprador [REDACTED] lo



adquiere para Pamela Román Soto, quien a su vez se lo vendió a [REDACTED], por lo que es evidente en que los efectos del acto de 28 de agosto de 1991 se radicaron en el patrimonio de la demandada [REDACTED]

Con lo razonado, los jueces del fondo deciden acoger la demanda de nulidad absoluta por la concurrencia del vicio de falta de consentimiento de la vendedora en la escritura de 28 de agosto de 1991, en virtud de los artículos 1681 y 1682 del Código Civil y, en consecuencia anulado dicho contrato y desaparecidos sus efectos, procede ordenar la cancelación de las inscripciones posteriores, pues es el efecto propio de la declaración de nulidad absoluta de la escritura mencionada.

Respecto a la inscripción de la propiedad a nombre de [REDACTED], indica la sentencia que a pesar de que fue válidamente emplazado y se mantuvo rebelde, la escritura de compraventa que le dio origen a su inscripción fue suscrita por [REDACTED] como comprador y como vendedores [REDACTED] y su cónyuge [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.

Termina expresando que habiendo sido acogida la demanda de nulidad absoluta deducida en el primer otrosí de fojas 1, se omitirá pronunciamiento respecto de las peticiones subsidiarias.

Con todo lo expuesto y razonado, el tribunal de alzada revoca el fallo apelado solo en la parte que rechazó la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta de voluntad y, en su lugar, la acoge, declarando la nulidad absoluta de la escritura pública de 28 de agosto de 1991 extendida en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° [REDACTED] y ordenó la cancelación de la inscripción de fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2010 que figura a nombre de [REDACTED].

CUARTO: Que, de la reseña que antecede se advierte que los sentenciadores de segunda instancia deciden revocar el fallo de primer grado solo en la parte que rechazó la demanda de nulidad absoluta por falta de consentimiento y, en su lugar, la acogen, declarando nula de nulidad absoluta la escritura de 28 de agosto de 1991 por falta de consentimiento y ordenando la cancelación de la inscripción que dio origen a nombre de la demandada [REDACTED], de fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del año 2010.

Sin embargo, de una atenta lectura del fallo se aprecia que éste no se pronunció de la demanda reivindicatoria interpuesta al tercer otrosí del libelo de fojas 1, por [REDACTED] en contra de [REDACTED], la que si bien en la suma del escrito se lee: “TERCER OTROSÍ:



En subsidio, demanda reivindicatoria”, en el cuerpo de dicha demanda, la acción entablada no fue en forma subsidiaria sino como consecuencia de la declaración de nulidad del contrato de compraventa que produce efectos en contra de terceros, en este caso, la acción reivindicatoria en contra del actual poseedor. En otras palabras, la acción reivindicatoria entablada no es más que el efecto de declarar nula de nulidad absoluta la compraventa de 28 de agosto de 1991, en virtud de los artículos 1689, 889 y 1815 del Código Civil.

En mérito de lo expuesto y razonado, debió la judicatura pronunciarse de todas las acciones y excepciones interpuestas en la causa, lo que no hizo, por lo que tal omisión constituye el vicio formal del artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N° 6 del mismo cuerpo legal.

QUINTO: Que, por las razones expresadas en las motivaciones anteriores, se acogerá el recurso de casación en la forma impetrado por la parte demandante por la causal invocada, siendo innecesario pronunciarse de la otra causal alegada.

Por estas consideraciones y conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 766, 768, 786, 806 y 808 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado Ignacio Frías Rodríguez, en representación de la parte demandante y, en consecuencia, **se invalida** la sentencia de ocho de marzo de dos mil veinticuatro, escrita de fojas 290 a 294, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero en forma separada.

Debido a lo resuelto, téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante.

Regístrese.

Redacción a cargo de la ministra Sra. Repetto.

Rol N° 18.688-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señor Jorge Zepeda A., señor Miguel Vázquez P. y señora Dobra Lusic N.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 05/09/2025 09:13:35

MARIO ROLANDO CARROZA
ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 05/09/2025 09:13:36



JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO(S)
Fecha: 05/09/2025 09:13:37

MIGUEL EDUARDO VÁZQUEZ PLAZA
MINISTRO(S)
Fecha: 05/09/2025 09:13:37

DOBRA FRANCISCA LUSIC NADAL
MINISTRO(S)
Fecha: 05/09/2025 09:13:38



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

MARCELO DOERING CARRASCO
MINISTRO DE FE
Fecha: 05/09/2025 15:26:31

En Santiago, a cinco de septiembre de dos mil veinticinco, notifiqué en
Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

MARCELO DOERING CARRASCO
MINISTRO DE FE
Fecha: 05/09/2025 15:26:31

