

Santiago, cinco de septiembre de dos mil veinticinco.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos décimo al décimo cuarto, que se eliminan.

Asimismo, se modifica:

-En el motivo sexto, tercera línea, donde dice “5 de diciembre de 2012”, debe decir “30 de junio de 1989”; y en la antepenúltima línea, se agrega entre las palabras “transferido a” y “[REDACTED]”, la siguiente frase “[REDACTED] por compra que le hizo”.

-En el basamento octavo, última línea, donde dice “inexistente” debe decir “nulo”.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Los razonamientos desarrollados en los fundamentos segundo, cuarto y quinto del fallo de casación, que se dan por reproducidos y, considerando, asimismo:

1º) Que la demandante dedujo, en primer lugar, la acción de inexistencia del acto jurídico, en subsidio, de nulidad absoluta por falta de consentimiento (o voluntad) y, en subsidio, de nulidad absoluta por falta de pago del precio en contra de [REDACTED], a fin de que se declare inexistente o nulo de nulidad absoluta el contrato de compraventa otorgado por escritura pública de 28 de agosto de 1991 en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° [REDACTED], que dio origen a la inscripción practicada el 22 de noviembre de 2010, a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

2º) Que la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de primer grado que rechazó las demandas, pidiendo que se revocara y, en su lugar, se acogiera tanto la demanda de nulidad absoluta como la reivindicatoria, por lo que esta Corte no analizará la demanda principal de inexistencia por no ser objeto del recurso.

3º) Que comenzando el análisis de la causal invocada de falta de consentimiento, cabe recordar que la nulidad es la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto según su especie, y la calidad o estado de las partes que en él intervienen y que consiste en el desconocimiento de sus efectos jurídicos, estimándose como si nunca hubiese sido ejecutado (Arturo Alessandri Besa, “La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tomo I, p. 20).



El primer requisito de existencia de todo acto jurídico es la voluntad, y para que ésta produzca efectos jurídicos es menester que se cumplan dos requisitos copulativos: a) La voluntad debe manifestarse, de modo que se pueda conocer; y b) La voluntad deber ser seria, en el sentido de perseguir efectivamente un fin reconocido o tutelado por el derecho (Víctor Vial del Río, “Teoría General del Acto Jurídico”, Editorial Jurídica de Chile, Quinta Edición, año 2015, p.47).

En el caso del primer requisito de la voluntad, la ley exige para ciertos actos que ésta se manifieste de una manera determinada exigiendo una solemnidad para la existencia del acto o contrato, sin el cual el acto no se perfecciona ni produce efecto alguno. Uno de los casos que se exige tal solemnidad es en el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

En efecto, el artículo 1801 del Código Civil dispone: “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvas las excepciones siguientes. La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”.

De la norma transcrita se desprende que la ley exige para la venta de bienes raíces una solemnidad para la existencia misma del contrato, esto es, que se otorgue por escritura pública y este requisito no constituye uno de existencia independiente de la voluntad, ya que la solemnidad no es más que la manera de manifestarla. (Op. Cit. Vial, p.216).

Entonces, frente a la ausencia de la solemnidad exigida por ley (escritura pública), trae como consecuencia la ausencia de voluntad jurídicamente relevante, lo que conlleva como sanción la nulidad absoluta del acto (Ramón Domínguez Ávila, “Teoría general del negocio jurídico”, Editorial Jurídica de Chile, Segunda Edición actualizada, año 2014, pp. 122-123).

4º) Que, mediante las probanzas rendidas en la causa por la parte demandante, en especial, la documental consistente en copias de escrituras, copias de inscripciones de dominio, certificado de viajes extendido por el Departamento de Control de Fronteras de la Policía de Investigaciones y copias de informes policiales elaborados por la misma institución, y la testimonial, permiten tener por establecidos los siguientes hechos:

1.- El 14 de junio de 1989, por escritura pública otorgada ante Notario Público don Mario Baros González, Repertorio N° [REDACTED] la demandante compró a José Gregorio Segundo Peñaloza el sitio N° [REDACTED] del [REDACTED], comuna de Lampa, Región Metropolitana, de una superficie aproximada de 2.000 metros cuadrados. El título fue inscrito a nombre de la actora a fojas [REDACTED] N°



██████ 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 del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010, el inmueble referido aparece inscrito a nombre de la demandada [REDACTED].

Según se lee de la inscripción, [REDACTED] lo habría adquirido por compraventa celebrada por escritura de fecha 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría Santiago de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° 1356, de [REDACTED] a [REDACTED], quien compró para [REDACTED].

4.- Por escritura pública de 10 de enero de 2011, rectificada y complementada el 27 del mismo mes y año, el demandado [REDACTED] [REDACTED] adquirió por compraventa el inmueble de marras, compareciendo [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED]

En la cláusula primera se indica que [REDACTED] es dueña del sitio N° [REDACTED] del [REDACTED] de Lampa. Lo adquirió por compra que le hizo su tío abuelo [REDACTED], que aceptó para sí la compra efectuada a doña [REDACTED], según escritura de 28 de agosto de 1991 otorgada en Notaría de Arturo Carvajal Escobar.

Por su parte, en la cláusula segunda se expresa que [REDACTED] [REDACTED] conforme al artículo 1749 del Código Civil (como administrador de la sociedad conyugal) y debidamente autorizado por su cónyuge [REDACTED] [REDACTED], declara vender, ceder y transferir la propiedad a Edward Aguilar Céspedes.

El título se inscribió a nombre del demandado [REDACTED] a fojas 7066 N° 10.646 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

5.- La escritura mencionada en la inscripción a nombre de la demandada [REDACTED], que habría sido otorgada el 28 de agosto de 1991 en la Notaría de Santiago de don Arturo Carvajal Escobar bajo el Repertorio N° [REDACTED], corresponde a una que no dice relación alguna con el inmueble de marras ni con los litigantes de estos autos, ya que según los registros notariales, ésta se celebró el 27 de marzo de 1991, por medio de la cual don [REDACTED]



y don [REDACTED], terceros ajenos al juicio, modifican otra escritura pública, otorgada el 4 de septiembre de 1990.

6.- La demandada [REDACTED] se encuentra ausente del país e inubicable, figurando con una salida con destino a España el 5 de septiembre de 2011 y sin registro de entrada.

5º) Que los supuestos fácticos reseñados, permiten a esta Corte tener por establecido que efectivamente -a la época de la supuesta suscripción del contrato de compraventa el 28 de agosto de 1991- la actora se encontraba viviendo fuera del país, por lo que no pudo haber comparecido a suscribir la supuesta escritura en la Notaría en Santiago.

Lo anterior, se ve reforzado con la circunstancia que la escritura que es citada en la inscripción conservatoria a nombre de la demandada, otorgada el 28 de agosto de 1991, ante el Notario Público de Santiago don Arturo Carvajal Escobar bajo el Repertorio N° [REDACTED] no existe, por cuanto la que figura bajo tal registro corresponde a otra escritura distinta a una compraventa, suscrita en otra fecha y entre distintas partes.

6º) Que, en ese orden de ideas, no habiéndose otorgado la compraventa del inmueble sub-lite con las solemnidades que exige la ley para la existencia del acto, como es que se haya otorgado por escritura pública en los términos que exige el artículo 1801 del Código Civil, en relación con el artículo 1699 del mismo cuerpo legal y el artículo 426 N° 2 del Código Orgánico de Tribunales, el contrato carece de voluntad por no haberse manifestado.

7º) Que establecido que el contrato de compraventa celebrado el 28 de agosto de 1991 carece de un requisito de existencia del acto, como es la voluntad de la vendedora, corresponde determinar si la acción de nulidad absoluta fue correctamente entablada, ya que la sentencia de primer grado denegó la demanda por no haberse emplazado a [REDACTED], quien figura como parte contratante en la compraventa.

Como se ha dejado asentado en el motivo cuarto de este fallo, en la supuesta escritura de compraventa [REDACTED] compró para [REDACTED], el Sitio N° [REDACTED] del [REDACTED] Lampa. Luego, la propiedad se inscribió a nombre de esta última en el registro conservatorio el año 2010, para a continuación venderla a [REDACTED] [REDACTED] por compraventa de 10 de enero de 2011, rectificadora y complementada el 27 del mismo mes y año.

8º) Que en los términos descritos, si bien no se puede determinar en qué calidad compareció [REDACTED] en la supuesta compraventa de 28 de agosto de 1991, esto es, si lo hizo en virtud de un mandato o si celebró una



estipulación en favor de otro, es indudable que los efectos jurídicos de dicho acto recayeron en la demandada [REDACTED] por haberse inscrito la propiedad a su nombre en el registro conservatorio, ya sea como mandante ya sea como beneficiaria, siendo la legitimada pasiva de la presente acción de nulidad al ser la titular pasiva que le alcanzará total y exclusivamente los efectos de cosa juzgada y no al señor Soto Cornejo, quien solo celebró la compraventa en nombre o en beneficio de la primera. En definitiva, se encuentra correctamente trabada la relación procesal en autos, al contrario de lo decidido por el tribunal de primera instancia.

9º) Que conforme lo que se ha venido reseñando, es posible concluir que en el contrato de compraventa de 28 de agosto de 1991 faltó la voluntad de la vendedora y, consecuentemente, atento lo prescrito en los artículos 1444, 1801, 1681 y 1682 del Código Civil, el consentimiento en el contrato no se ha producido, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda subsidiaria y declararlo nulo de nulidad absoluta.

En consecuencia, esta Corte revocará el fallo en la parte que denegó la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta de voluntad y, en su lugar, se acogerá en la forma que se expresará.

Atento lo resuelto, se omitirá pronunciamiento sobre la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta del pago del precio.

10º) Que acogida la demanda de nulidad absoluta corresponde pronunciarse de la acción reivindicatoria entablada en el tercer otrosí del libelo de fojas 1, por la actora en contra de [REDACTED] por ser el actual poseedor material e inscrito de la propiedad de autos, fundada en que el título por medio del cual se inscribió el inmueble a nombre de este último, le es inoponible a la demandante, por ser venta de cosa ajena, pidiendo que se ordene la restitución del referido bien y la cancelación de la inscripción conservatoria que figura vigente a nombre del demandado [REDACTED], recobrando plena vigencia la inscripción a nombre de la actora.

Al respecto, cabe precisar que los efectos de la nulidad judicialmente declarada se producen entre las partes del acto o contrato nulo y respecto de terceros.

En cuanto a los efectos que produce la nulidad para las partes, el principio general que los determina se encuentra establecido en el artículo 1687 inciso primero del Código Civil que dispone: “La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”.



En virtud de la indicada norma, las partes tienen el derecho de ser restituidas al mismo estado o situación en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, para lo cual la ley establece dos mecanismos, según sea el caso, la extinción de las obligaciones que engendró el acto y/o las restituciones mutuas.

En lo referente a los efectos de la nulidad judicialmente declarada en relación con terceros, la ley concede la acción reivindicatoria en contra de éstos para exigir la restitución del inmueble que fue objeto del acto declarado nulo, en los términos que lo dispone el artículo 1689 del Código Civil: “La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores; sin perjuicio de las excepciones legales”.

Desde luego, cuando directamente el texto está concediendo la acción reivindicatoria contra el tercero está implícitamente manifestando aquella retroactividad aludida, ya que al declarar la nulidad por sentencia firme opera la ficción legal consistente en que la actora nunca dejó de ser dueña, por lo que la venta realizada por quien no tenía tal calidad provoca que al tercero adquirente no se le transfiriera más derechos de los que tenía la vendedora, solo constituyéndose en poseedor de la cosa; todo ello por aplicación del conocido principio jurídico: “nadie da lo que no tiene.” (Corte Suprema, Rol N° 52-953-2016).

Cabe agregar que la acción de nulidad y la reivindicación, cuando es consecuencia de ella, emanan de un mismo hecho, la nulidad, ésta permite, por un lado, la destrucción del acto o contrato nulo, y por otro, la restitución de lo que se dio o pagó en virtud de ese mismo acto o contrato. Luego la acción reivindicatoria y de nulidad pueden deducirse conjuntamente en un mismo juicio. La acción de nulidad, que es personal, se dirigirá en contra de los que celebraron el acto o contrato nulo, y la acción reivindicatoria, que es real, contra el actual poseedor de la cosa material del acto o contrato nulo; y la última sólo prospera si es acogida la primera (Tratado de Derechos Reales. Arturo Alessandri R.; Manuel Somarriva U; Antonio Vodanovic H. Ed. Jurídica, 1993, Tomo II, p. 259). Así ha sido declarado por esta Corte en muchas oportunidades, por ejemplo, en sentencia de 6 de septiembre de 1966, publicada en Revista de Derecho y Jurisprudencia T. 63, secc. 1ª. p. 340; también en sentencia de 26 de diciembre de 1957, en Revista de Derecho y Jurisprudencia T. 55, secc. 1ª. p. 188.

Asimismo, es importante destacar que el citado artículo 1689 no distingue si los terceros están de buena o mala fe, es decir, si conocían o no la circunstancias de haber adquirido la cosa con un vicio de nulidad y, en consecuencia, la acción reivindicatoria puede intentarse en contra de terceros adquirentes de buena o mala fe. (Op. Cit. Vial, p. 286).



11°) Que en el caso de autos, la declaración judicial de nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrada el 28 de agosto de 1991, conlleva a que las partes se retrotraigan al estado en que se encontraban con anterioridad al acto nulo, esto es, que la demandante [REDACTED] siempre ha sido dueña del inmueble, por lo que al momento que [REDACTED] le vendió el inmueble al demandado [REDACTED] dispuso de una cosa ajena, por lo que este último solo adquirió la posesión y no el dominio, siendo procedente en su contra la acción reivindicatoria.

En consecuencia, siendo la demandante dueña del inmueble que reivindica, que se encuentra debidamente singularizado, que ha sido privada de su posesión, por detentarlo el demandado, quien es el actual poseedor material e inscrito de la propiedad, concurren los requisitos de la acción reivindicatoria del artículo 889 del Código Civil en los términos que lo concede el artículo 1689 del mismo cuerpo legal, por lo que se acogerá la demanda interpuesta.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Enjuiciamiento Civil, **se revoca**, en su parte apelada, la sentencia de seis de marzo de dos mil veinte, agregada de fojas 208 a 225 de autos, que rechazó la demanda de nulidad absoluta por falta de consentimiento y la reivindicatoria y, en su lugar, se decide:

I.- Que **se acoge** la demanda subsidiaria de **nulidad absoluta** por falta de consentimiento interpuesta en el primer otrosí de fojas 1 y, en consecuencia, se declara:

i) Que **es nula de nulidad absoluta** por falta de consentimiento, la escritura de compraventa de 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría de Santiago de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° [REDACTED]

ii) Que **se ordena la cancelación de la inscripción** de fojas 72.347 N° 108.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

iii) Que, se omite pronunciamiento de la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta de pago interpuesta en el segundo otrosí de fojas 1.

II.- Que **se acoge** la demanda **reivindicatoria** entablada en el tercer otrosí de fojas 1, en contra de [REDACTED] y, en consecuencia, se declara:

i) Que la actora [REDACTED] **es dueña exclusiva y absoluta** del sitio N° [REDACTED] del [REDACTED] Lampa, Región Metropolitana.

ii) Que el demandado [REDACTED] se encuentra en posesión de dicho terreno y se condena a este último a restituir a la demandante el inmueble que ocupa, ya individualizado, debiendo hacer entrega de éste en el



plazo de 3 días corridos contados desde que la presente sentencia quede ejecutoriada.

iii) Que **se ordena la cancelación de la inscripción** de fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2011, quedando vigente para todos los efectos la que rola inscrita a nombre de la actora a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del año 1989 del mismo registro y conservador.

III.- Que no se condena en costas a los demandados, por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo de la ministra Sra. Repetto.

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 09:13:40

MARIO ROLANDO CARROZA
ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 05/09/2025 09:13:40

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO(S)
Fecha: 05/09/2025 09:13:41

MIGUEL EDUARDO VÁZQUEZ PLAZA
MINISTRO(S)
Fecha: 05/09/2025 09:13:42

DOBRA FRANCISCA LUSIC NADAL
MINISTRO(S)
Fecha: 05/09/2025 09:13:43



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) María Angélica Cecilia Repetto García y Mario Rolando Carroza Espinosa y los Ministros (as) Suplentes Jorge Luis Zepeda Arancibia, Miguel Eduardo Vázquez Plaza y Dobra Francisca Lusic Nadal .
Santiago, cinco de septiembre de dos mil veinticinco.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

MARCELO DOERING CARRASCO
MINISTRO DE FE
Fecha: 05/09/2025 15:26:33

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 15:26:33

