

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-1828-2021
CARATULADO : [REDACTED]

Viña del Mar, veintidós de Septiembre de dos mil veintitrés

VISTO:

Con fecha 29 de junio de 2021, comparece don Emilio Calleja Leonicio, abogado, domiciliado en Avenida [REDACTED], Viña del Mar, en representación de doña [REDACTED], pedagoga bilingüe, con domicilio en Avenida [REDACTED], Viña del Mar, quien viene en **interponer acción de inoponibilidad** en contra de doña [REDACTED], labores, domiciliada en Avenida [REDACTED], Viña del Mar, [REDACTED], ignora profesión u oficio, domiciliada en calle [REDACTED]1, Lo Barnechea, Región Metropolitana, don [REDACTED], ingeniero civil industrial, domiciliado en [REDACTED], Viña del Mar, y doña [REDACTED], ingeniera, domiciliada en calle [REDACTED], Las Condes, Región Metropolitana, a fin de que se declare que la renuncia a la condición resolutoria tácita, acordada entre la mandataria doña [REDACTED] y sus hijos, esto es, doña [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED], en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2016, y rectificado mediante escritura pública de fecha 30 de marzo del 2017, le es inoponible a su parte, **solicitando en definitiva se declare la inoponibilidad de la renuncia a la acción resolutoria contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa señalado**, por haberse extralimitado en sus facultades la mandataria al renunciar a la condición resolutoria tacita, con costas.

Con fecha 17 de junio de 2022, la demandada contesta la demanda.

Con fecha 29 de junio de 2022, la demandante evacúa el trámite de Réplica.

Con fecha 7 de julio de 2022, la demandada evacúa el trámite de Dúplica.

Con fecha 2 de septiembre de 2022, se llevó a efecto la audiencia de Conciliación decretada en autos.

Con fecha 6 de septiembre y 15 de diciembre, ambas de 2022, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 29 de junio de 2021, 5 de agosto de 2022, 9, 16 y 23 de enero de 2023, la demandante acompañó documentos.

Con fecha 29 de marzo de 2022 y 6 de enero de 2023, la demandada acompañó documentos.



Foja: 1

Con fecha 23 de enero de 2023, se agregó a los autos la causa rol C-1117-2019 tramitada ante el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar

Con fecha 26 de enero de 2023, se agregó a los autos oficio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar

Con fecha 6 de febrero de 2023, se agregó a los autos oficio de Policía de Investigaciones de Chile.

Se citó a las partes a oír sentencia.

Con fecha 16 de agosto de 2023, se decretó Medida para Mejor Resolver, consistente en oficio al Primer Juzgado Civil de Viña del Mar a fin de que informe y remita copia de lo resuelto por la Excm. Corte Suprema en relación al recurso de casación interpuesto con motivo de la sentencia definitiva dictada por el tribunal de primera instancia en la causa Rol C-1117-2019.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con fecha 29 de junio de 2021, comparece don Emilio Calleja Leonicio, abogado, domiciliado en [REDACTED], Viña del Mar, en representación de doña [REDACTED], pedagoga bilingüe, con domicilio en [REDACTED], Viña del Mar, quien viene en **interponer acción de inoponibilidad** en contra de doña [REDACTED] labores, domiciliada en [REDACTED] [REDACTED] Viña del Mar, doña [REDACTED], ignora profesión u oficio, domiciliada en calle [REDACTED], Lo Barnechea, Región Metropolitana, don [REDACTED], ingeniero civil industrial, domiciliado en [REDACTED], [REDACTED], Viña del Mar, y doña [REDACTED], ingeniera, domiciliada en calle [REDACTED], Las Condes, Región Metropolitana, a fin de que se declare que la renuncia a la condición resolutoria tácita, acordada entre la mandataria doña [REDACTED] y sus hijos, esto es, doña [REDACTED] y [REDACTED], en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2016, y rectificado mediante escritura pública de fecha 30 de marzo del 2017, le es inoponible a su parte, **solicitando en definitiva se declare la inoponibilidad de la renuncia a la acción resolutoria contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa señalado**, por haberse extralimitado en sus facultades la mandataria al renunciar a la condición resolutoria tácita, con costas.

Expone que, doña [REDACTED], reside en EE.UU. de Norteamérica desde hace más de 35 años. En tal circunstancia, por escritura pública de 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar ante la Notario Público doña Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, confirió un mandato especial para vender el inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar, y cuya inscripción de dominio rolaba en favor de su representada a fojas 6126 N°7206, del Registro de Propiedad del año 2008, en el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, a su hermana viuda, doña [REDACTED]

Señala que, posteriormente, por escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, la Sra. [REDACTED], en calidad de mandataria de su representada, procedió a vender el inmueble objeto del mandato, en partes iguales, a [REDACTED] y [REDACTED]



Foja: 1

todos ellos hijos de la mandataria, acordando un plazo de hasta 12 años para el pago del precio y renunciando expresamente a la condición resolutoria tácita. Que, como consecuencia del contrato mencionado, el inmueble antes singularizado rola hoy inscrito a favor de los tres compradores, a fojas 3769 N° 4316 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Relata que, la actora se enteró de manera casual, a mediados del año 2017, que su hermana y hoy demandada, doña [REDACTED], había utilizado el mandato conferido para vender la propiedad antes referida a sus tres hijos. La celebración de ese contrato tomó totalmente por sorpresa a la actora, pues, nada le fue informado por su hermana y mandataria, pese a que desde principios del mes de junio del año 2016 y hasta agosto del 2017, la actora estuvo temporalmente viviendo en Viña del Mar, puesto que a causa de la muerte de su madre, doña [REDACTED], hecho ocurrido en junio de 2016, debió realizar diversos trámites relativos a la tramitación de la posición efectiva correspondiente. En efecto, durante todo ese período en el país, en el que tuvo permanente contacto con la demandada doña [REDACTED], así como con sus hijos, ellos y especialmente su hermana omitieron intencionalmente informarle acerca de los actos de disposición patrimonial que había ejecutado en su perjuicio, toda vez que las condiciones de la referida compraventa y en particular la cláusula de renuncia a la condición resolutoria, solo pueden entenderse como perjudiciales para ésta.

Expone que, así su representada se enteró del citado contrato de compraventa celebrado por la demandada y los hijos de ésta, así como del inusual y perjudicial plazo de hasta 12 años fijado para el pago del precio que se había otorgado a los compradores y que además, se había pactado la renuncia a la condición resolutoria tácita, sin tener facultades para ello. Que, lo anterior, en la práctica significa que si aquellos discrecionalmente venden a un tercero la propiedad, la actora queda en la más absoluta indefensión, atendido que no tendría herramientas legales para exigir el cumplimiento forzado del contrato o pedir su resolución si los compradores deciden a su arbitrio no pagar el precio una vez vencido el plazo, puesto que ninguno de los compradores ha tenido ni tiene en la actualidad una situación patrimonial consolidada que permita dar suficientes garantías del efectivo pago del precio al que se han obligado.

Agrega que, la citada escritura pública de revocación de mandato, fue informada al público mediante extractos publicados en el diario La Tercera, los días 20 y 21 de noviembre de 2017, conforme dispone el artículo 2173 del Código Civil, sin perjuicio de haberle informado además a los demandados por medio de carta certificada.

Indica que, actualmente, se encuentra pendiente ante el Primer Juzgado Civil de esta comuna la causa rol C-1117-2019, en el que se discute la validez del contrato mencionado precedentemente. Aunque existe una obvia conexión con ese juicio, la pretensión que se ventilará en este juicio es diversa en su objeto y pretensión. Nada de lo que se diga en esta demanda puede tomarse como un reconocimiento o ratificación de lo cuestionado en esos autos.

Alude que, de acuerdo a la definición contenida en el artículo 2116 del Código Civil, el mandato es un contrato, esto es, una convención generadora de obligaciones, en virtud de la cual, una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra y, ésta se hace cargo de los negocios por cuenta y riesgo de aquélla. Que, así se revela el rasgo más importante y característico del mandato, esto es, la confianza que para con el mandatario tiene el comitente desde el ámbito de la subjetividad, atendidas las cualidades que conoce de su co-contratante, circunstancia que justifica y refuerza el hecho de que el mandatario debe cumplir



Foja: 1

el mandato de buena fe y dentro de las facultades que expresamente le confirió el mandante. En este caso, el mandato especial otorgado por la actora no facultaba a la mandataria para renunciar a la condición resolutoria, por el contrario, dicho mandato le facultaba expresamente para ejercer las acciones que dicha condición resolutoria supone, como lo es demandar la resolución del mismo y la respectiva indemnización de perjuicios, pese a lo anterior, la mandataria pactó una renuncia expresa a aquella condición. En ese sentido, hace presente, que el ordenamiento jurídico prevé, para el caso que el mandatario se extralimite en sus facultades, que los actos realizados por éste le son inoponibles al mandante, como se desprende de los artículos 2147, 2154 y 2160 del Código Civil.

Sostiene que, las normas citadas establecen claramente que no se puede dar validez a lo obrado por un mandatario cuando ha excedido las facultades conferidas por el mandante en la ejecución del negocio encomendado. En tal sentido, no cabe duda que en la celebración del contrato de compraventa que es materia de autos, se ha violado la norma antes citada, pues la mandataria no tenía facultades para renunciar a la condición resolutoria, tal como lo acordó en la cláusula tercera del contrato mediante el cual vendió el inmueble de la mandante a sus propios hijos y que además, ocupa junto a uno de ellos, lo que constituye una extralimitación de sus facultades, más aun si se considera que dicha renuncia sólo beneficia a los compradores y es manifiestamente perjudicial para la mandante.

Alega que, conforme a lo ya señalado el mandato otorgado por la actora no facultaba a la mandataria para renunciar a la condición resolutoria, por lo que no cabe más que concluir que la mandataria extralimitó sus facultades como tal, al acordar en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 30 de junio del 2016, y rectificadora por escritura pública de 30 de marzo del 2017, la renuncia expresa a la condición resolutoria, hecho que según lo dispuesto en la ley tiene como sanción la inoponibilidad.

Finalmente agrega que, conforme a lo dispuesto en el artículo 2131 del Código Civil, *“el mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen para obrar de otro modo”*, no existiendo autorización legal alguna para que la mandataria excediera los términos del mandato y renunciara a la condición resolutoria del contrato. Además, hay que hacer presente que la conducta desplegada por la mandataria al exceder sus facultades tampoco cabe dentro de las hipótesis que contempla el artículo 2132 del mismo cuerpo legal, en materia de interpretación de las facultades del mandato, por lo que la renuncia realizada por la mandataria en la cláusula tercera, debe ser declarada inoponible a su parte.

Solicita tener por interpuesta **acción de inoponibilidad**, a fin que se declare que la renuncia a la condición resolutoria tácita le es inoponible a su representada, por ser acordada sin tener facultades para ello, entre la mandataria doña [REDACTED]

[REDACTED] y sus hijos, esto es, doña [REDACTED] y [REDACTED], todos ya individualizados, en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificadora mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, solicitando que en definitiva se declare: 1.- La inoponibilidad de la renuncia a la acción resolutoria contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar ante la Notario Público Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular Luis Fischer Yavar, rectificadora mediante



Foja: 1

escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, por medio del cual la Sra. [REDACTED], en calidad de mandataria de doña [REDACTED], procedió a vender a sus hijos, [REDACTED] y [REDACTED], el inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar, y cuya inscripción de dominio rolaba en favor de doña [REDACTED] a fojas 6126 N°7206 del Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, por haberse extralimitado en sus facultades la mandataria al renunciar a la condición resolutoria tacita; y 2.- Que los demandados deberán pagar las costas de la causa.

SEGUNDO: Que, con fecha 17 de junio de 2022, **la demandada contestó la demanda.**

Expone que, doña [REDACTED] era propietaria inscrita del inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar, la cual lo adquirió por medio de contrato de compraventa a la Sociedad Comercial Sonex Limitada, representada legalmente por don [REDACTED], cónyuge de doña [REDACTED] y padre de los restantes demandados. Dicha sociedad estaba compuesta por dos socios, con participaciones de 50% cada uno. Por una parte, don [REDACTED] y por la otra doña [REDACTED].

Señala que, la compraventa referida fue celebrada por escritura pública otorgada ante el notario público de Viña del Mar don Raúl Farren Paredes, con fecha 26 de agosto de 2008, en un momento en que la familia [REDACTED] pasaba por una situación económica precaria y compleja. Para la celebración del comentado contrato, compareció, en representación de la actora, su madre, la señora [REDACTED] en ejercicio de un mandato especial que le confirió para este efecto. Que, la casa de [REDACTED] ha sido desde el año 1977, el inmueble que sirve de residencia a la familia [REDACTED].

Explica que, el núcleo familiar estaba compuesto por don [REDACTED] (ya fallecido) con doña [REDACTED] y sus hijos, [REDACTED] y [REDACTED], y que la demandante nunca ha vivido en dicho inmueble, ni ha tenido posesión material del mismo. En concordancia con ello, la realidad es que la compraventa celebrada el año 2008 entre la sociedad comercial Sonex Limitada y la demandante, tenía como objeto prestar un apoyo al mal momento económico, y, en definitiva, doña [REDACTED] nunca pagó el precio. Prueba de ello es que en el año 2010 las mismas partes celebraron una modificación del contrato de compraventa del año 2008, en el que se reconoce que doña [REDACTED] no pagó el precio y se le otorga un nuevo plazo para ello. Así consta de la escritura pública de fecha 2 de agosto de 2010, otorgada en la notaría de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes bajo el repertorio N° 1.952-2010.

Agrega que, luego en el año 2013, y como señala la actora en su escrito de demanda, el día 15 de febrero doña [REDACTED] otorgó, mediante escritura pública, mandato especial a la demandada, doña [REDACTED]. Sin embargo, la contraria olvidó señalar que dicho contrato revistió el carácter de especial, pues fue celebrado con el exclusivo objeto de representar a la actora en la enajenación del inmueble ubicado calle [REDACTED].

Expresa que, lo anterior queda en evidencia de la simple lectura de la cláusula segunda del contrato referido, donde las partes de común acuerdo así lo establecieron. Que, el encargo consistía precisamente en la enajenación del bien raíz, por lo que no pudo haber sorpresa alguna por parte de la mandante con la ejecución del encargo, pues esa era efectivamente su voluntad. Que, para dar



Foja: 1

estricto cumplimiento con el encargo, doña [REDACTED], con fecha 30 de junio de 2016, concurrió, en representación de la mandante doña [REDACTED] a celebrar el contrato de compraventa del inmueble objeto del mandato, vendiéndolo a doña [REDACTED] y [REDACTED], a través de la escritura pública Repertorio N 8.889/2.016, otorgada ante el Notario Público Suplente doña Patricia Bahamonde Vega. Que, a pesar de la expresa y amplia facultad de la mandataria para la celebración del contrato, la demandante, con fecha 8 de junio de 2017, mediante escritura pública, revocó el mandato conferido con fecha 15 de febrero de 2013 a doña [REDACTED], sin señalar motivo alguno, solo dejando constancia que la demandada, a esa fecha, no había rendido cuenta de su cometido.

Expone que, de la revocación señalada en el párrafo anterior, la demandada tomó conocimiento el día 20 de noviembre de 2017, mediante una carta suscrita por el abogado patrocinante de la demanda de autos, en la que se dan instrucciones precisas sobre la ejecución del contrato, específicamente sobre el pago del precio, y se señala que se revocó en todas sus partes el mandato conferido, por haber celebrado la compraventa del inmueble que había sido encomendada por la propia actora. Que, se les informó también a los compradores del inmueble, a través de otra carta suscrita por don Emilio Calleja Leonicio, abogado patrocinante de la demanda de autos, haciendo presente la revocación del mandato y entregando instrucciones sobre el pago del precio. Sin embargo, lo relevante de la carta no es solo la información sobre el término del contrato del mandato, sino que, se solicitó que el pago del precio restante convenido se realizara directamente a doña [REDACTED]. Que, como consecuencia de los hechos descritos, y por la aparente disconformidad de la actora con los términos del contrato de compraventa celebrada, y a pesar de las expresas facultades que otorgó a la demandada para la celebración del contrato, decidió demandar la inoponibilidad del contrato, en particular, en relación a aquella cláusula relativa a la renuncia de las acciones.

Señala la demandada que, en primer lugar, opone la **excepción de falta de legitimidad activa** de doña [REDACTED], para entablar la acción de inoponibilidad del contrato de compraventa celebrado con los demandados, por no revestir la primera la calidad de tercero. Que, la legitimación es un presupuesto de eficacia de todo proceso, que dice relación con la calidad de titular en el ejercicio de una acción. Que, la falta de legitimación es una cuestión de fondo que se deberá apreciar en la sentencia definitiva.

Argumenta que, consta del contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de junio de 2016, que comparece como parte vendedora doña [REDACTED] debidamente representada por doña [REDACTED], y como parte compradora doña [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

La escritura pública N 8.889/2016, fue otorgada ante el Notario Público Suplente doña Patricia Bahamonde Vega. Que, de esta manera, basta con corroborar con el referido contrato de compraventa cuya inoponibilidad se demanda en estos autos, que la actora carece de la calidad de tercero respecto del acto jurídico cuya inoponibilidad intenta, por lo que ineludiblemente este Tribunal no puede dar lugar a la demanda entablada. Que, doña [REDACTED] es parte en dicho contrato de compraventa, es la vendedora, cuestión distinta es que haya comparecido por medio de mandatario. La demandante parece confundir ambas circunstancias, con el objeto de intentar darle fundamento a la pretendida inoponibilidad.

Agrega que, en el evento que el tribunal no dé lugar a la excepción opuesta precedentemente, **viene en oponer la excepción perentoria anómala de cosa**



Foja: 1

juzgada, contemplada en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, con el objeto de evitar la dictación de sentencias contradictorias. Que, la demandante reconoce haber iniciado y tramitado el juicio ventilado ante el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1117-2019, entre las mismas partes. En dicho libelo se solicita, en lo principal, la nulidad del contrato de compraventa de autos y, en subsidio, la declaración de inoponibilidad del mismo. En los referidos autos se ha dictado sentencia definitiva por el Tribunal de Primera instancia rechazando las demandas, decisión que fue confirmada por el de segunda instancia. De esta manera, la acción incoada en estos autos tiene como antecedente un juicio previo, disputado entre las mismas partes, y con idéntico objeto y causa de pedir.

Sostiene que, a su juicio se está frente a una resolución que produce el efecto de cosa juzgada según lo dispone el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil, por tratarse de una sentencia definitiva firme dictada por un tribunal que ejerce jurisdicción. Que, conforme lo dispone el artículo 177, para que proceda la excepción de cosa juzgada deben concurrir tres requisitos copulativos: “1º *Identidad legal de personas*; 2º *Identidad de la cosa pedida*; y 3º *Identidad de la causa de pedir*”.

Señala que, que respecto a la **Identidad legal de las personas**: Este requisito es el que resulta más evidente en el presente caso, consistente en comprobar

“9

adentidad legal de personas entre la nueva demanda y la anteriormente resuelta”.

Que, [REDACTED], don [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] tienen la calidad de demandados en ambos juicios: en los autos Rol N° C-1117-2019, que conoce el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, y en estos autos. Por su parte, doña [REDACTED] tiene la calidad de demandante en el presente juicio y en el tramitado ante el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar.

Indica que, que respecto a la **Identidad de la cosa pedida**: Este requisito está en relación con la exigencia del numeral 2º del artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, señala que este también concurre en la especie, ya que a su juicio la contraria ha pretendido en ambos juicios obtener una sentencia definitiva favorable que declare la inoponibilidad del contrato de compraventa, celebrado con fecha 30 de junio de 2016. Que, tanto en el juicio Rol N° C-1117-2019, que se tramitó ante el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, como en el presente juicio, doña [REDACTED] persigue el mismo objeto: Obtener que se declare la inoponibilidad del contrato ya indicado, y para ello ha demandado la inoponibilidad del contrato, misma acción impetrada en la causa Rol N° C-1117-2019, y que fuera rechazada en todas sus partes según consta en la sentencia definitiva de fecha 11 de mayo de 2021, acompañada en la demanda.

Alega que, en este libelo se pretende demandar nuevamente la inoponibilidad del contrato de compraventa, pero esta vez únicamente de una cláusula particular del contrato, esto es, la renuncia a la acción resolutoria contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar. Con ello, la demandante pretende hacer parecer que lo discutido no ha sido conocido por el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar. Que, tal es la identidad de lo demandado en el primer juicio con estos autos, que la contraria replica los fundamentos de hecho, con la salvedad que ahora señala que sólo comprende una cláusula en particular. Mismos fundamentos para el Derecho, los que son prácticamente idénticos, según se evidencia en el libelo de la demanda que conoce el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar.

Afirma que, lo sostenido por su parte se evidencia al contrastar los petitorios de la



Foja: 1
demanda que dio origen a estos autos y la que conoce el 1 º Juzgado Civil de



Foja: 1

Viña del Mar. Que, de esta manera, la excusa para eludir la identidad de la cosa pedida por haberse demandado la inoponibilidad de una cláusula distinta es del todo equivocada, por cuanto, a su juicio de igual forma se encuentra comprendido en el efecto de la cosa juzgada.

Agrega que, a mayor abundamiento, la sentencia definitiva dictada por el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, resuelve rechazar la demanda de inoponibilidad respecto de todo el contrato y no respecto de alguna cláusula determinada. Que, tanto estos autos, como el juicio causa Rol C-1117-2019 tienen el mismo objeto: la inoponibilidad del contrato de compraventa, concurriendo en la especie el requisito de la identidad de la cosa pedida.

Expresa que, que respecto a la **Identidad de la causa de pedir**: En cuanto a este requisito, sostiene que también se cumple toda vez que la causa de pedir de la demandante es idéntica en ambas causas, pues se solicita que tanto éste tribunal como el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar declaren la inoponibilidad del contrato, aludiendo la actora que el contrato de compraventa habría sido celebrado fuera de las facultades conferidas en el mandato contra el texto expreso del mismo, y que en consecuencia, sería inoponible a la mandataria demandante. Que, el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1117-2019, ya se pronunció sobre el asunto, pues al momento de dictar sentencia definitiva, a pesar de que esta no se encuentra firme y ejecutoriada, rechaza en todas sus partes, tanto la demanda de nulidad, la acción reivindicatoria y la demanda subsidiaria de inoponibilidad.

Precisa que, sobre la improcedencia de la inoponibilidad por no revestir la demandante la calidad de tercero ajeno al contrato de compraventa, según resolvió el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, la contraria declaró expresamente estar conforme con lo resuelto, renunciando a su derecho de recurrir este punto específico ante los Tribunales superiores.

Fundamenta que, según se evidencia en la página 2 del recurso de apelación que la demandante dedujo contra la sentencia definitiva dictada por el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar en los autos Rol C-1117-2019, y que se acompaña en esta presentación, la actora señala lo que sigue: De esta manera, la sentencia definitiva dictada en los autos C-1117-2019, en lo que a la procedencia de la demanda de inoponibilidad se refiere, se encuentra firme y ejecutoriada, por lo que este Tribunal se encuentra impedido de pronunciarse sobre el asunto controvertido ya resuelto.

Concluye que: A) Que se cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil y, por ello, debe darse lugar a la excepción de cosa juzgada prevista en el artículo 310 del mismo código; B) Que no es procedente la alegación de que la demanda tiene un objeto distinto al pretender que se declare la inoponibilidad de una cláusula del contrato que no fuera conocida por el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, ya que, según se desprende de la sentencia definitiva dictada por el aludido Tribunal, este rechazó la improcedencia de la inoponibilidad respecto de todo el contrato; y C) Es así como la contraria pretende revivir un procedimiento con “nuevas” alegaciones solamente por cuanto perdieron un primer juicio y no se encuentran satisfechos con lo resuelto. Dicha circunstancia es del todo reprochable pues, de no dar lugar a la excepción de cosa juzgada, permite que las partes eternicen el pleito, entablando nuevas demandas en el evento que las anteriores sean desechadas.

Añade que, en subsidio de las excepciones precedentemente opuestas, y en el evento que el tribunal considere que no se cumplen en la especie los elementos propios de la excepción de cosa juzgada, **viene en oponer la Excepción de Prescripción de la acción de inoponibilidad entablada en autos**, por haber



Foja: 1

transcurrido más de 5 años sin que la demandante haya ejercido y notificado, conforme lo establecen los artículos 2514 y siguientes del Código Civil, la acción. Hace presente que, en la materia de autos no hay regla especial que establezca un plazo de prescripción distinto al ordinario, es por ello que doña [REDACTED] tuvo el plazo de 5 años para entablar y notificar la demanda de autos. Que, según dispone el inciso primero del artículo 2515 del Código Civil dispone: *“Este tiempo es en general de tres años para las acciones ejecutivas y de cinco para las ordinarias”*. Que, doña [REDACTED], debidamente representada, celebró con fecha 30 de junio de 2016, el contrato de compraventa respecto del inmueble de autos. Que, consta en autos que las notificaciones practicadas a los demandados se practicaron habiendo transcurrido más de 5 años desde la celebración del contrato de compraventa. En concreto, don [REDACTED] fue notificado conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el día 18 de febrero de 2022; por su parte, doña [REDACTED] y doña [REDACTED], fueron notificadas el día 26 de enero de 2022; y, por último, [REDACTED] fue notificada el 15 de marzo de 2022.

Concluye que, la acción de inoponibilidad entablada por la actora se encuentra prescrita, motivo por el cual a su juicio el tribunal debería dar lugar a la excepción opuesta.

Agrega que, en el evento de que no se acogieren todas o alguna de las excepciones precedentes, **viene en alegar la improcedencia de la demanda de inoponibilidad interpuesta por doña [REDACTED]**, por los fundamentos de hecho y Derecho que expresa.

Precisa que, **la inoponibilidad sólo la puede hacer valer los terceros al contrato**, para lo cual señala que la demanda entablada debe ser necesariamente rechazada por no concurrir en la especie el supuesto base para su procedencia, consistente en que la aleguen terceros ajenos al contrato. Que, la inoponibilidad es una sanción legal que impide hacer valer los efectos de un acto o contrato a ciertos terceros, ya sean absolutos o relativos, y en determinados casos. Que, la demandante no es un tercero, por el contrario, es parte del contrato cuya inoponibilidad se pretende, es precisamente la vendedora. Que, la inoponibilidad tiene sustento en el principio general de la contratación del efecto relativo de los contratos, consagrado en el artículo 1545 del Código Civil.

Explica que, corresponde dilucidar las partes que concurrieron a la celebración del contrato de compraventa de autos y, con ello, evidenciar aún más la improcedencia de la demanda entablada. Señala que, para estos efectos, se entiende como partes del contrato *“aquellas que concurren a su celebración, sea personalmente, o representadas legal o convencionalmente.”* Que, consta de la escritura pública de compraventa otorgada con fecha 30 de junio de 2016, que doña [REDACTED] reviste la calidad de parte vendedora del inmueble de autos, y que comparece a la celebración del referido contrato debidamente representada por doña [REDACTED], en ejercicio del mandato especial otorgado por la primera con fecha 15 de febrero de 2013 a la segunda con el particular objeto de la venta del bien raíz. Por otro lado, revisten la calidad de parte compradora [REDACTED], [REDACTED], y [REDACTED], todos [REDACTED].

Aclara que, serán terceros del contrato de compraventa celebrado *“aquellos que fuera de no participar en el contrato, ni personalmente, ni representados, no están ligados jurídicamente con las partes por vínculo alguno.”* De esta manera, ~~son~~ terceros aquellas personas que no concurrieron a la celebración del contrato. Que, la inoponibilidad es una sanción legal que pueden hacer valer los terceros a quienes pudiese afectar un acto o contrato nulo o válido en determinadas circunstancias



Foja: 1

previstas por la ley. No se trata de una acción que pueda hacer valer las partes del mismo contrato, calidad que, precisamente, reviste doña [REDACTED], al ser la vendedora del inmueble. Así lo resolvió el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar en los autos rol C-1117-2019 al establecer que *“Que de esta manera para que la petición sea acogida, la actora debe acreditar que tiene la calidad de tercero respecto del contrato cuya declaración de inoponibilidad solicita”*.

Expone que, por otra parte, si bien **la inoponibilidad no está prevista por la ley para el caso planteado**, por otro lado, tampoco existe una norma que prevea la inoponibilidad como una sanción legal para el caso planteado. Alega que a su juicio la demanda confunde normas propias de la responsabilidad civil del mandato, con normas sobre sanciones civiles de ineficacia. Que, los artículos del Código Civil, a saber, el 2.147, 2.154 y 2.160, son claros. Que, se trata de normas que establecen deberes y estándares de comportamiento al mandatario, que de ser incumplidos podrían generar una responsabilidad civil contractual. Nunca se establece una sanción como la inoponibilidad en estos casos, más allá de las intenciones u objetivos de la demanda, no existe norma legal alguna que establezca como sanción la inoponibilidad. Que, más allá del voluntarismo de la demandante, la realidad es que no existe ningún vicio en el contrato de compraventa y tampoco existe norma alguna que permita a la demandante alegar su inoponibilidad.

Afirma que, a su juicio tampoco se está frente al caso de inoponibilidad del artículo 2151 del Código Civil, prevista para el mandatario que contrata a su propio nombre, pues no es lo ocurrido en la compraventa cuya inoponibilidad se pretende.

Hace presente que, **las obligaciones contraídas por la mandataria en la compraventa en cuestión fueron ratificadas por la mandante**, quedando así obligada a cumplir con dicho contrato. Todo esto según el tenor literal del mismo artículo 2160 del Código Civil, citado en su libelo, el que al efecto establece en su inciso segundo que: *“Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado expresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre”*. Que, la inoponibilidad alegada no sólo no es aplicable, sino que los actos propios de la demandante dan cuenta de su intención de aceptar el contrato de compraventa que ahora cuestiona.

Detalla que, durante el mes de noviembre del año 2017, la demandante por medio de su abogado don Emilio Callejas Leonicio, quien obra también como abogado patrocinante en estos autos, le envió sendas cartas a todos demandados. Todas las cartas con un texto muy similar, en el que básicamente reconoce la celebración del contrato de compraventa cuya nulidad ahora se demanda, se les comunica la revocación del mandato otorgado a doña [REDACTED], y se dan instrucciones precisas sobre la manera de realizar el pago del precio de la compraventa. Se trata de una carta de un tenor expreso en orden a reconocer tanto la existencia del contrato de compraventa, y que da instrucciones precisas para su cumplimiento. Y, a mayor abundamiento, firmada de puño y letra del abogado representante de la demandante.

Argumenta que, jurídicamente la ratificación, ya sea expresa o tácita, es siempre irrevocable. Es decir, no puede pretender la demandante, lícitamente, desconocer la ratificación efectuada y ejercer sin más una acción de inoponibilidad infundada como la de autos. Y esto no es más que una consecuencia de la creación de derechos en favor de terceros contratantes, no es lícito al mandante desconocer los efectos frente a terceros de un acto realizado por su representante y que además ha ratificado. Ello se desprende de la aplicación del principio de derecho de contratos contenido en el artículo 1545 del Código Civil, en cuanto a que todo



Foja: 1

contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes. Que, el tenor de la carta es claro en la ratificación que se efectúa. La demandante se dirige directamente a los terceros contratantes, los compradores [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], y aceptando la celebración y validez del contrato de compraventa que ahora pretende le sea inoponible, les da instrucciones precisas sobre como ejecutarlo, específicamente sobre cómo pagar el precio una vez que se cumpla el plazo.

Alega que, [REDACTED], al dirigirse por medio de un abogado directamente a los compradores y dándoles esas instrucciones, tomó por sí misma el lugar contractual en el que había sido representada por [REDACTED], siéndole plenamente aplicable el artículo 1545 del Código Civil. Que, no le es lícito a la demandante desconocer sus obligaciones contractuales por medio de la acción temeraria que entabla en este juicio. En consecuencia, con lo expuesto y el tenor literal de la norma transcrita, es del todo claro que el contrato de compraventa fue ratificado por la demandante, y que, además, tanto ella como su abogado patrocinante, al momento de iniciar la presente acción tenían pleno conocimiento y conciencia de dicha circunstancia. Indica que esto, una vez más, evidencia que se está frente al ejercicio abusivo y temerario de una acción judicial, entablada por segunda vez, que persigue únicamente intentar modificar los términos del contrato de compraventa convenido en pos de un interés económico de la demandante.

Sostiene que, a su juicio **la demanda de autos incurre en la impropiedad de transgredir el principio jurídico de los actos propios**, el que encuentra fundamento en uno de los principios rectores de nuestro ordenamiento jurídico, cual es el de la buena fe. Que, en virtud de esta teoría *“a nadie le es lícito hacer valer un derecho en contraposición a una conducta voluntaria anterior; ello impide que una persona contraríe sus propios actos, y su razón de ser se encuentra en que en el actuar de las personas debe haber la coherencia necesaria para no defraudar la fe que terceros han puesto en el comportamiento jurídico que ha sido determinante en la decisión que estos terceros deben adoptar o han adoptado”*, afirma que así lo han entendido los Tribunales de Justicia.

Menciona que, el citado principio, emana directamente de la buena fe que debe siempre estar presente en todas las relaciones jurídicas, y que no es más que la exigencia de una conducta leal de las partes involucradas en la relación jurídica de que se trate de manera tal que *“todo aquel que suscita una expectativa seria a conducta futura debe ser consecuente con la expectativa suscitada”*. Que, aplicada dicha teoría al caso concreto, ocurre que en la especie doña [REDACTED] obró en consideración a la intención y actuar claro, expreso y reiterado de la demandante. Esta última, manifestó en 2 ocasiones a través de sendos mandatos otorgados por escritura pública su intención positiva de entregarle el encargo de vender el inmueble con las más amplias facultades. Luego, procedió por medio de su abogado a ratificar el contrato de compraventa celebrado.

Finalmente concluye que, a su juicio la situación es absolutamente clara. Ha existido un actuar totalmente contradictorio por parte de la demandante, en el sentido de dar no uno sino dos mandatos para vender el inmueble y luego ratificar la venta del mismo, y que posteriormente contraría su actuar pretendiendo la inoponibilidad del contrato y no encontrarse obligada por la misma. Dicha circunstancia, por sí misma implica una vulneración flagrante de la lealtad y buena fe que debe estar envuelta en todas las relaciones jurídicas.

Solicita tener por contestada la demanda deducida por la demandante en contra de sus representados, doña [REDACTED], y de [REDACTED], [REDACTED], y [REDACTED], todos [REDACTED], y en definitiva declarar que se



Foja: 1

rechaza la demanda interpuesta por doña [REDACTED] en contra de los demandados por los motivos expuestos precedentemente u otros que se estime en justicia, sin costas.

TERCERO: Que, con fecha 29 de junio de 2022, **la demandante evacuó la réplica.**

Expone que, ratifica en todas sus partes la demanda y todas sus pretensiones, tanto en sus aspectos de hecho, como sus fundamentos de derecho, sin perjuicio de lo señalado en esta réplica.

Señala que, respecto de la contestación presentada en forma conjunta por los demandados [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], su parte destaca que todos los demandados reconocen la existencia de un contrato de compraventa sobre el inmueble que es materia de autos y que se celebró entre doña [REDACTED], como mandataria y en representación de la vendedora, esto es, su hermana doña [REDACTED] y los hijos de la mandataria, también demandados en estos autos.

Expresa que, respecto de dicho contrato, se ha solicitado se declare la inoponibilidad de la renuncia a la condición resolutoria tácita, acordada en su cláusula Tercera, sin tener facultades para ello, entre la mandataria doña [REDACTED] y sus hijos, ya mencionados, en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, y luego rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar.

Agrega que, por otra parte, frente al relato de los hechos que exponen los demandados, señala que ante los graves problemas económicos que vivió la demandada [REDACTED] y su familia, la actora desde Estados Unidos, los apoyó con sendos préstamos de dinero, lo que les permitió superar tal lamentable situación, sin que ellos hayan restituido ni un solo peso de las sumas de dinero que se les prestó. Que, el hecho que los demandados actúen frente a la demanda de manera conjunta, esto es, no solo representados por un mismo apoderado, sino que esgrimiendo una única contestación común, basada en los mismos fundamentos evidencia que todos los demandados han actuado siempre de manera coordinada y con pleno conocimiento de los efectos totalmente perjudiciales, que la suscripción del contrato, en los términos que lo hicieron, suponía para la [REDACTED]

Relata que, la actora tomó conocimiento fortuitamente de la celebración por parte de su mandataria y los hijos de ésta, del citado contrato de compraventa, así como del inusual y perjudicial plazo de hasta 12 años fijado para el pago del precio, que se había otorgado a los compradores **y que además, se había renunciado a la condición resolutoria tácita, sin tener facultades para ello**, hecho que en la práctica significa que si aquellos discrecionalmente venden a un tercero la propiedad, la actora queda en la más absoluta indefensión, atendido que no tendría herramientas legales para exigir el cumplimiento forzado del contrato o pedir su resolución si los compradores deciden no pagar el precio una vez vencido el plazo. Frente a lo anterior, la actora decidió revocar el mandato, lo que fue informado al público mediante extractos publicados en el diario La Tercera, los días 20 y 21 de noviembre de 2017, conforme dispone el artículo 2173 del Código Civil, sin perjuicio de haberle informado además a los demandados por medio de una carta certificada. Que, a su juicio habría sido esperable de la demandada doña [REDACTED], que como ex mandataria demandada negara haberse excedido las



Foja: 1

facultades que se le concedían en el mandato, sin que en ese punto tuviesen injerencia los compradores. Sin embargo, dejando de manifiesto sus verdaderas intenciones, todos han contestado conjuntamente y de manera uniforme, incluso los tres demandados que compraron la propiedad y para quienes evidentemente el contrato resultaba extremadamente favorable, pues, se les otorgó un inusual y extraordinario plazo de 12 años de vacancia para el pago del precio, la vendedora renunció a la condición resolutoria tácita, dejando como ya se mencionó, a la actora en la más absoluta indefensión.

Alega que, respecto al contenido de la Contestación conjunta de los demandados, a su juicio los demandados presentan un relato impreciso y sesgado de lo ocurrido, con apreciaciones subjetivas y muy convenientes a sus pretensiones, con el que buscan justificar la forma en que actuaron y perjudicaron a [REDACTED]. En dicha línea han intentado desvirtuar, sin éxito por cierto, las pretensiones de la actora, las que se encuentran fundadas no solo en instituciones y normas vigentes, sino que además en un simple y elemental sentido común y de justicia. Que, según ésta, los demandados no han comprendido la demanda que se ha dirigido en su contra, pues de ser así, habrían advertido que su parte nunca ha cuestionado la existencia ni la validez del mandato especial para vender, que en el año 2013 doña [REDACTED] otorgó a su hermana y hoy demandada doña [REDACTED]. Lo que sí ha sido cuestionado por su parte, es el hecho que la mandataria renunciara a la condición resolutoria tácita sin tener las facultades para ello, y a pesar de haber sido expresamente facultada en el mandato para ejércela en caso de ser pertinente, dejándola prácticamente en la más absoluta indefensión, atendido que no tendría herramientas legales para exigir el cumplimiento forzado del contrato o pedir su resolución si los compradores deciden no pagar el precio una vez vencido el plazo. Es decir, **lejos de cumplir lo que se le indicaba en el mandato, la mandataria actuó de manera contraria a las instrucciones del mandante, renunciando a la referida condición.**

Añade que, sumado al actuar de la mandataria, está el hecho que en el contrato no se exige ningún tipo de garantía a los compradores, sin perjuicio de que lo que lleva a pensar sinceramente, que hoy en día nadie que quisiera vender su propiedad la vendería de buena fe en las condiciones que pactó la mandataria [REDACTED]. Que, la compraventa celebrada entre los demandados, además de sus condiciones y de la relación familiar que existe entre las partes, fue celebrada por la mandataria sin informar de la misma a la propia mandante, quien a esa fecha se encontraba residiendo en Chile, precisamente en Viña del Mar, y con quien mantenía directas relaciones familiares pues se trataba de su hermana. Tanto es así, que a tal fecha se visitaban y comunicaban de manera expedita. Es cierto que la presencia de la mandante en Chile no le impedía a la mandataria ejercer su mandato, pero resulta a lo menos curioso el que no se le haya informado sobre este relevante acto de disposición que se estaba ejecutando y además, también es muy curioso que en él se haya domiciliado expresamente a la mandante como viviendo en los Estados Unidos de América, en circunstancias que ella se encontraba en Chile, a unas pocas cuadras de distancia, en [REDACTED] de Viña del Mar.

Sostiene que, los demandados incurrir en un error al sostener en su Contestación que doña [REDACTED] habría efectuado una ratificación de la compraventa que es materia de autos, en los términos que prevé el artículo 2160 del Código Civil. Dicha afirmación se funda exclusivamente en una muy subjetiva y conveniente interpretación que efectúan de la carta que envió el abogado que suscribe, en el mes de noviembre de 2017, tanto a la Sra. [REDACTED]



Foja: 1

██████ como a cada uno de los compradores en el contrato de compraventa ya referido. Que, esa carta remitida por abogado a su nombre, fue enviada cuando doña ██████ se enteró de la celebración del contrato de compraventa y cuya celebración y contenido había sido completamente omitida por la mandataria, esto es, su hermana y por los compradores, esto es, sus sobrinos. A raíz de esta sorpresa mayor, se decidió inmediatamente revocar el mandato para vender que se había conferido y que incluso habilitaba a la mandataria para percibir el precio, pues, como es de entender, la confianza en su mandataria había desaparecido completamente.

Relata que, ante el grave e inminente riesgo que la actuación perjudicial de la mandataria, llegara a causar un perjuicio aun mayor para doña ██████ y teniendo presente además que la mandataria había renunciado a la condición resolutoria tácita, con el riesgo que los compradores enajenaran la propiedad a un tercero y el precio se esfumara o que la mandataria diera cuenta de un supuesto o un real pago por parte de los compradores y que también ese dinero se esfumara, se envió esa carta; en primer lugar, para poner en conocimiento de los destinatarios que el mandato había sido revocado; en segundo lugar, para evitar que se pudiera causar un perjuicio aun mayor y que alegasen los compradores desconocimiento de la revocación y de tal forma apareciera de pronto el precio como supuestamente pagado y el inmueble enajenado. Dicha carta fue firmada por este profesional a nombre propio y en caso alguno puede estimarse que viene en ratificar una compraventa. Es más, dicha carta, no fue firmada por la Sra. ██████, por ende ella nada ha ratificado. Por lo demás, la carta en cuestión tampoco contiene el reconocimiento de obligación alguna por parte de la Sra. ██████, en los términos del artículo 2160 del Código Civil, ya citado. De tal forma, pretender forzosamente atribuirle otros sentidos, particularmente favorables para los demandados por cierto, sólo deja de manifiesto una vez más el ánimo de perjudicar a la mandante.

Agrega que, con respecto a la inoponibilidad que se intenta en la demanda, entiende su parte que ella es plenamente procedente y debiera ser acogida por el tribunal tal cual se explica en detalle y con sus fundamentos jurídicos en la demanda, a lo que se remite a fin de evitar reiteraciones innecesarias.

Expresa que, sin perjuicio de lo anterior, no se puede dar validez a lo obrado por un mandatario cuando ha excedido las facultades conferidas por el mandante en la ejecución del negocio encomendado. En tal sentido, no cabe duda que en la celebración del contrato de compraventa que es materia de autos, se ha violado los artículos 2147, 2154 y 2160 del Código Civil, pues la mandataria no tenía facultades para renunciar a la condición resolutoria, tal como lo acordó en la cláusula Tercera del contrato mediante el cual vendió el inmueble de la mandante a sus propios hijos y que además, ocupa junto a uno de ellos, lo que constituye una extralimitación de sus facultades, más aun si se considera que dicha renuncia sólo beneficia a los compradores y es manifiestamente perjudicial para la mandante.

Indica que, **respecto a la falta de legitimación activa** de doña ██████ para entablar la acción de inoponibilidad del contrato de compraventa celebrado entre ██████ y sus hijos, por no revestir la primera la calidad de tercero, señala que, dicha alegación carece de todo fundamento y pertinencia, pues propio tenor del inciso primero del artículo 2160 del Código Civil, como se sabe, estatuye: *"El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato"*, de lo que es posible inferir -de contrario- que las obligaciones que ha asumido el mandatario excediéndose de los límites del mandato, no está obligado el mandante a cumplirlas



Foja: 1

con respecto a terceros, puesto que dicho acto no le afecta, le es absolutamente inoponible por falta de concurrencia. Que, el hecho de que la mandataria renunciara a la condición resolutoria tácita sin tener las facultades para ello, no afecta a la mandante, a quien es inoponible, pues ésta no prestó su consentimiento para obligarse -artículo 1445 del Código Civil-, ni fue legítimamente representada conforme a lo establecido en el artículo 1448 del mismo estatuto.

Sostiene que, **respecto a la excepción de cosa juzgada**, ella debe ser rechazada toda vez que alude al efecto que producen determinadas resoluciones judiciales, en virtud del cual no puede volver a discutirse ni pretenderse la dictación de un nuevo fallo entre las mismas partes y sobre la misma materia que fue objeto del fallo anterior. Que, el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil establece que la excepción de cosa juzgada puede alegarse por el litigante que haya obtenido en el juicio y por todos aquellos a quienes según la ley aprovecha el fallo, siempre que entre la nueva demanda y la anteriormente resuelta haya identidad legal de personas, de cosa pedida y de causa de pedir. Que, tanto el objeto pedido, como la causa de pedir en la presente demanda son distintas a las planteadas en la causa Rol N° C-1117-2019, del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar.

Expone que, en la demanda intentada en contra de los mismos demandados en juicio seguido ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, causa Rol N° C-1117-2019, el objeto pedido es, la inoponibilidad de todo el contrato y cuya causa de pedir o fundamento, es que el mandato otorgado por su representada a su hermana [REDACTED], sólo facultaba a la mandataria para establecer formas de pago, pero no para establecer modalidades de pago, dentro de las cuales se encuentra el plazo, y en particular un plazo que manifiestamente es perjudicial a los intereses del mandante. En consecuencia, la demanda persigue la inoponibilidad íntegra del contrato, debido a que la mandataria extralimitó sus facultades al acordar en el contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 30 de junio del 2016, y rectificada por escritura pública de 30 de marzo del 2017, un plazo de hasta 12 años para el pago del precio convenido, de un inmueble que era de propiedad de la actora y que burdamente fue vendido por la mandataria a sus hijos (también demandados en autos), hecho que según lo dispuesto en la ley tiene como sanción la inoponibilidad. Que, en la demanda intentada contra los mismos demandados en juicio seguido ante este tribunal, el objeto pedido no es la inoponibilidad del contrato como se señaló en el punto anterior, sino que, es solo la inoponibilidad de la renuncia a la condición resolutoria tácita, efectuada por la mandataria –como vendedora- en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular Luis Fischer Yávar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yávar, por medio del cual la Sra. [REDACTED], en calidad de mandataria de la actora, procedió a vender a sus hijos, [REDACTED] y [REDACTED], el inmueble ubicado en calle [REDACTED] s, Viña del Mar, y cuya inscripción de dominio rolaba en favor de doña [REDACTED] a fojas 6126 N°7206 del Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad; y cuya causa de pedir o fundamento es que doña [REDACTED] en su calidad de mandataria de doña [REDACTED] dolosamente y en espurio acuerdo con los compradores (sus hijos), se extralimitó en sus facultades al renunciar a la condición resolutoria tácita, aspecto que no ha sido objeto de conocimiento o discusión alguna en sede jurisdiccional.



Foja: 1

Afirma que, este punto no ha sido discutido, ni menos resuelto, en el juicio antes mencionado, según lo razonado en la sentencia definitiva de primera instancia. En su considerando vigésimo primero, al referirse a las facultades del mandatario, sostiene que *“la mandataria no excedió en las facultades del mandato, al establecer el plazo de doce años para el pago del precio de la compraventa, ya que estaba expresamente facultada para ello, al señalarse ‘establecer la forma de pago del precio’, por lo que no existe ninguna limitación convencional”*. Nada se dice, ni en ese pasaje ni en otro, sobre la cuestión debatida en este litigio, acerca de si la mandataria tenía facultades para renunciar a la acción resolutoria.

Añade que, por último, y para que pueda prosperar la excepción de cosa juzgada, resulta indispensable que exista una sentencia firme y ejecutoriada y tal condición se produce cuando la condición inimpugnabile de una resolución judicial se torna en inmutable, lo que no ocurre en este caso, atendido que la causa Rol 1117-2019 del Primer Juzgado de Viña del Mar, se encuentra con un recurso de casación en el fondo pendiente de resolución.

Alega que, **respecto de la excepción de prescripción**, esta debe ser rechazada toda vez que la demanda fue notificada dentro del plazo legal, sin que haya operado la prescripción. Que, el contrato que contiene la cláusula cuya inoponibilidad se demanda, fue celebrado con fecha 30 de junio de 2016 y rectificado mediante escritura pública de fecha, 30 de marzo del año 2017. Que, la demanda que da inicio a esta causa fue presentada con fecha 29 de junio de 2021, y notificada conforme a las reglas indicadas anteriormente dentro de plazo.

Indica que, al haber sido modificado el contrato con fecha 30 de marzo de 2017, el plazo de prescripción debe comenzar a correr con esa fecha, y por lo tanto, la excepción de prescripción en ningún caso debe prosperar.

Afirma que, a su juicio existe una clara inoponibilidad por falta de consentimiento de la mandante, estableciéndose en el artículo 2160 del Código Civil, la inoponibilidad para el mandante de los actos celebrados por el mandatario en extralimitación de sus facultades. Que, en dicho sentido, la inoponibilidad por no concurrencia o falta de consentimiento, se presenta en el caso del mandato, en los artículos 2160 y 2136 del Código Civil; normas que hacen inoponibles al mandante los actos celebrados por el mandatario, en los que este último se haya extralimitado en las facultades que se le concedieron, salvo ratificación posterior del mandante.

Argumenta que, respecto a la Teoría de los actos propios que es invocada por los demandados, para intentar justificar el contrato que celebraron, sostiene que a su juicio yerran una vez más, pues, el hecho que doña [REDACTED] haya otorgado uno o dos mandatos especiales para vender (incluso podrían haber sido muchos más), no habilita bajo ninguna circunstancia a la mandataria para extralimitarse en el uso de las facultades que se le otorgan en el mandato, ni tampoco para contravenir su deber de no ejecutar el mandato de manera perniciosa para con el mandante y la consecuente prohibición que lleva aparejada, como de hecho ocurrió y ha quedado de manifiesto.

Finalmente concluye que, en ningún momento se ha negado que doña [REDACTED] le haya dado mandato para vender a [REDACTED], sin embargo, se esperaba que en el ejercicio de ese mandato la mandataria actuara dentro de sus facultades, correctamente y de buena fe, como corresponde, esto es en beneficio de su mandante y no para perjudicarla y dejarla en una precaria condición, como lo hizo al renunciar a la condición resolutoria tácita, sin tener facultades para ello, hecho que en la práctica significa que si los demandados discrecionalmente venden a un tercero la propiedad, la actora queda en la más absoluta indefensión, atendido que no tendría herramientas legales para exigir el



Foja: 1

cumplimiento forzado del contrato o pedir su resolución si los compradores deciden no pagar el precio una vez vencido el plazo.

Que en mérito de lo expuesto, solicita tener por evacuada la réplica.

CUARTO: Que, con fecha 7 de julio de 2022, **la demandada evacuó la dúplica.**

Reitera todas y cada una de sus alegaciones, excepciones y defensas respecto de la demanda deducida, y que deben llevar en definitiva a que sea rechazada en todas sus partes con expresa condenación en costas.

Agrega que, respecto del escrito de réplica, los hechos de los presentes autos, se remite a lo señalado en la contestación de la demanda de folio 32. Sin perjuicio de ello, reitera los siguientes antecedentes:

Señala que, doña [REDACTED] celebró un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en [REDACTED], Viña del Mar, en el cual comparece debidamente representada por doña [REDACTED] en razón del mandato especial otorgado por la primera a la segunda con fecha 15 de febrero de 2013. Que, consta en el mandato especial otorgado por escritura pública, que la demandante le otorgó amplias facultades a doña [REDACTED] para ejecutar el encargo de vender el inmueble de autos. Que, en el ámbito de las facultades otorgadas, doña [REDACTED], en representación de la actora, vendió a doña [REDACTED] y [REDACTED], todos [REDACTED], el inmueble ubicado en [REDACTED], Miraflores, Viña del Mar. Que, con posterioridad, el día 8 de junio de 2017, la actora revocó el mandato especial otorgado a doña [REDACTED].

Relata que, como consecuencia de la referida comunicación, doña [REDACTED] informó e instruyó a los compradores que el pago del precio pactado debía realizarse directamente a ella, y, con ello, ratificando lo obrado por su mandataria.

Aclara que, los hechos precedentemente señalados constan de documentación fehaciente, según se acreditará en la etapa procesal respectiva, y fue declarado por sentencia definitiva de primera instancia en los autos rol C-1117-2019 tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, la que fuera confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Expone que, en cuanto a la actuación conjunta de los demandados, simplemente han dado cumplimiento a una obligación procesal establecida en la ley, cuyo fundamento es el de la economía procesal, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Código de Procedimiento Civil.

Argumenta que, la excepción de falta de legitimidad activa dice relación con la calidad de demandante de doña [REDACTED] y no con la de los demandados. Por su parte, la excepción de cosa juzgada se relaciona con una sentencia definitiva que resuelve la improcedencia de la acción de inoponibilidad entablada en estos autos. Por otro lado, la excepción de prescripción se ha alegado respecto de cada uno de los demandados, incluso se detalló la oportunidad en que estos fueron notificados. Respecto de la improcedencia de la demanda de inoponibilidad, se impugna y desvirtúa la acción entablada propiamente tal, señalando, en breve, que ésta sólo la pueden hacer valer terceros al contrato, que no está prevista por la ley para el caso planteado, y que la compraventa fue ratificada por la actora. Por último, la defensa relativa a la teoría de los actos propios de la actora dice relación únicamente en actos ejecutados por esta misma y no por los demandados.

Reitera que, a su juicio se debe dar lugar a la excepción de cosa juzgada opuesta, dado que sobre esta excepción concurren cada uno de los elementos previstos en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, y por tanto, su defensa es del todo



Foja: 1

procedente. Que, insiste que don Emilio Calleja Leonicio, en representación de doña [REDACTED] al momento de entablar el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada por el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar en los autos C-1117-2019, que rechazó la demanda de inoponibilidad respecto de todo el contrato, manifestó su conformidad con lo resuelto señalando expresamente lo siguiente: “*El subsidio, se ha demandado la inoponibilidad del contrato por ausencia de facultades de la mandataria para acordar un plazo para el pago del precio. No se reseñará esta última demanda*”.

Indica que, sin embargo en la réplica formulada por la actora esta pretende desconocer el valor de sus propias declaraciones al momento de impugnar la sentencia definitiva.

Agrega que, en cuanto a la excepción de prescripción opuesta por su parte a folio 32, la acción entablada se encuentra irremediablemente prescrita, señalar que la demandante pretende aplicar una equivocada interpretación de lo establecido en la ley N° 21.226. Que, el artículo 8 de la ley 21.226 establece que las demandas presentadas durante la vigencia del estado de excepción interrumpirán la prescripción siempre y cuando no sean declaradas inadmisibles y que sea válidamente notificada dentro de los 50 días siguientes a la fecha del cese del estado de excepción constitucional, esto es, a partir del 30 de noviembre de 2021. Que, el contrato de compraventa se celebró el día 30 de junio de 2016 y la demanda fue presentada por la contraria con fecha 29 de junio de 2021. Las notificaciones de la misma fueron practicadas a los demandados (febrero y marzo del año 2022) exceden con creces el plazo de 50 días previsto por el artículo 8 de la ley 21.226, computados desde el 30 de noviembre de 2021, y, por tanto, la acción entablada se encuentra irremediablemente prescrita.

Fundamenta que, respecto a la improcedencia de la acción de inoponibilidad entablada por doña [REDACTED], y sin perjuicio de las alegaciones vertidas en el escrito de contestación que permiten concluir la improcedencia de la demanda de autos en razón de que doña [REDACTED] no reviste la calidad de tercero respecto del contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de junio de 2016, y, además, que esta ha ejecutado actos propios que ratifican lo obrado por su mandataria, debemos señalar que, sobre la materia, el criterio preponderante en la jurisprudencia y la doctrina para la procedencia de la inoponibilidad en el mandato dice relación con los actos ejecutados con posterioridad a la revocación del mismo.

Explica que la sanción de inoponibilidad no está prevista por la ley para el caso de autos, toda vez que, entre otros motivos, no existe norma legal que establezca esta sanción y que los reproches que doña [REDACTED] sobre las gestiones de su mandataria dicen relación con una eventual responsabilidad contractual. Que, la sanción de inoponibilidad, en el marco de la ejecución de un contrato de mandato, se circunscribe únicamente cuando a las actuaciones del mandatario le preceda la revocación del poder. Que, según consta en autos, doña [REDACTED] ha actuado en representación de [REDACTED] con ocasión al mandato especial otorgado por escritura pública con fecha 15 de febrero de 2013, con el especial y único objeto de vender el bien raíz ubicado en calle [REDACTED]. Para ello, la mandante le otorgó amplias facultades. El cumplimiento del encargo se materializó con fecha 30 de junio de 2016, al momento de celebrarse la compraventa de autos. Con posterioridad, la demandante revocó el mandato especial recién mencionado el día 8 de junio de 2017.



Foja: 1

Finalmente concluye que, a su juicio es evidente que no se está frente al supuesto previsto por la jurisprudencia y doctrina de procedencia de la sanción de inoponibilidad en el mandato, toda vez que, al momento de la celebración del contrato de compraventa, el mandato especial otorgado por doña [REDACTED] a doña [REDACTED] se encontraba plenamente vigente.

Solicita tener por evacuado el trámite de la dúplica.

QUINTO: Que, con fecha 2 de septiembre de 2022, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, con la asistencia de la parte demandante representada por su abogado don Emilio Calleja Leonicio, y con la comparecencia de la parte demandada representada por su abogado don Jorge Derpich González, ambos con poder acreditado en autos.

Que, realizado el llamado a conciliación, ésta no se produce, por no existir acuerdo entre las partes.

SEXTO: Que, con fecha 6 de septiembre y 15 de diciembre, ambas de 2022, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad que mediante escritura pública de fecha 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, se rectificó la escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, donde la señora [REDACTED] en su calidad de mandataria de la demandante, renunció expresamente a la condición resolutoria tácita. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 2.- Efectividad que la mandataria y demandada doña [REDACTED] no tenía facultades para renunciar expresamente a la condición resolutoria tácita. Hechos y circunstancias que lo acreditan; 3.- Efectividad de existir perjuicios. Monto y naturaleza de ellos; 4.- Efectividad de existir falta de legitimidad activa. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 5.- Efectividad de existir cosa Juzgada. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 6.- Efectividad de haber operado la prescripción de la acción. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 7.- Efectividad de ser improcedente la acción de inoponibilidad. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 8.- Efectividad que la demandante ha ratificado lo obrado por la demandada doña [REDACTED]. Hechos y circunstancias que lo acrediten.

SÉPTIMO: Que, con fecha 29 de junio de 2021, 5 de agosto de 2022, 9, 16 y 23 de enero de 2023, la demandante acompañó los siguientes documentos: 1.- Escritura pública de mandato judicial con firma electrónica avanzada otorgado con fecha 23 de agosto de 2017; 2.- Copia del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, por medio del cual la Sra. [REDACTED], en calidad de mandataria de doña [REDACTED], procedió a vender el inmueble materia de autos a sus hijos; 3.- Copia de la escritura pública de 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar, ante la notario Sra. Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, por la Sra. [REDACTED], confirió un Mandato Especial para vender a su hermana, doña [REDACTED], con nota marginal de revocación; 4.- Copia de la inscripción de dominio a nombre de la Sra. [REDACTED] que rola a fojas 6126 N°7206 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; 5.- Copia de inscripción de dominio vigente de la propiedad que fue objeto del contrato de compraventa cuya nulidad se solicita, la que se encuentra inscrita a fojas 3769 N° 4316, del



Foja: 1

Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar y que figura actualmente a nombre de los demandados [REDACTED] y [REDACTED] 6.- Certificado de vigencia de la inscripción de dominio a nombre de la Sra. [REDACTED], que rola a fojas 6126 N°7206 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; 7.- Copia escritura pública de fecha 8 de junio de 2017, otorgada ante el notario de Viña del Mar, doña Eliana Gervasio Zamudio, de revocación del mandato otorgado por doña [REDACTED] a [REDACTED] 8.- Certificado de Defunción de doña [REDACTED], emitido por el Servicio de Registro Civil y que da cuenta de su fecha de su fallecimiento el día 12 de junio de 2016; 9.- Certificado de Nacimiento de doña [REDACTED], emitido por el Servicio de Registro Civil; 10.- Certificado de Nacimiento de doña [REDACTED], emitido por el Servicio de Registro Civil; 11.- Certificado de Nacimiento de doña [REDACTED], emitido por el Servicio de Registro Civil; 12.- Certificado de Nacimiento de [REDACTED], emitido por el Servicio de Registro Civil; 13.- Certificado de Nacimiento de doña [REDACTED], emitido por el Servicio de Registro Civil; 14.- Certificado de Avalúo fiscal del inmueble de [REDACTED] Viña del Mar, Rol de avalúo 423-0003, comuna de Viña del Mar, correspondiente al segundo semestre de 2022, emitido por el Servicio de Impuestos Internos; 15.- Copia de la escritura pública de rectificación de compraventa, referida al inmueble de [REDACTED], Viña del Mar, de fecha 30 de marzo de 2017, otorgada ante el Notario de esta ciudad Sr. Luis Fischer Yávar; 16.- Publicación de extracto anunciado revocación de mandato otorgado por doña [REDACTED] a doña [REDACTED] de fecha 20 de noviembre de 2017, en el diario La Tercera; 17.- Publicación de extracto anunciado revocación de mandato otorgado por doña [REDACTED] a doña [REDACTED], de fecha 21 de noviembre de 2017, en el diario La Tercera; 18.- Impresiones de los siguientes correos electrónicos intercambiados entre [REDACTED] y su hermana [REDACTED] y sus sobrinos: i.- [REDACTED] a [REDACTED], de fecha 14 de octubre de 2014. ii.- De [REDACTED] a [REDACTED], de fecha 13 de abril de 2015. iii.- De [REDACTED] a [REDACTED], de fecha 04 de julio de 2015. iv.- De [REDACTED] a [REDACTED], de fecha 19 de junio de 2015. v.- De [REDACTED] a [REDACTED], de fecha 24 de noviembre de 2015; 19.- Certificado suscrito por el abogado con experiencia en bancos Sr. Sergio Arze Romaní, de fecha 20 de noviembre de 2019, en el que da cuenta de lo inusual y de una compraventa de las características de aquella cuya cláusula es objeto de impugnación en este juicio; 20.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, emitido con fecha 22 de noviembre de 2019 por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, respecto del inmueble inscrito a fojas 3769, Número 4316, del Registro de Propiedad del año 2017; 21.- Copia de la querella presentada en causa RIT O-6403-2021, del Juzgado de Garantía de Viña del Mar; 22.- Certificado de Envío de querella de fecha 01 de junio de 2021, dando cuenta de los hechos y del perjuicio causado a la querellante doña [REDACTED]; 23.- Resolución del Juzgado de Garantía de Viña del Mar, de fecha 02 de junio de 2021, en causa RIT O-6403-2021, declarando admisible la querella; 24.- Certificado de la Policía de ciudad de Huntington Beach, California Estados Unidos de Norte América, de fecha 1° de agosto de 2019, que indica expresamente el domicilio de doña [REDACTED], situándolo en [REDACTED], CA 92646; 25.- Copias de tres cuentas domiciliarias recibidas por doña [REDACTED]



Foja: 1

██████ en su domicilio de ████████, de la ciudad de Huntington Beach, Estado de California (CP 92646). Las cuentas corresponden a los servicios domiciliarios prestados por SOCALGAS; City of Huntington Beach, Municipal Services; y de Southern California Edison; y 26.- Copia de hoja del Pasaporte de doña ████████, con timbre de salida de Chile de fecha 12 de septiembre de 2017.

OCTAVO: Que, con fecha 29 de marzo de 2022 y 6 de enero de 2023, la demandada acompañó los siguientes documentos: 1.- Copia electrónica de mandato judicial otorgado por escritura pública de fecha 3 de junio de 2019 en la Notaría de don Marcos Andrés Díaz León, en su Repertorio bajo el N° 2574/2019; 2.- Copia electrónica de mandato judicial otorgado por escritura pública de fecha 10 de junio de 2019 en la Notaría de don Armando Ulloa Contreras, Repertorio N° 1662- 2019; 3.- Copia de sentencia definitiva dictada con fecha 11 de mayo de 2021, por el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, en los autos Rol C-1117-2019; 4.- Escrito de recurso de apelación entablado por la demandante en los autos caratulados ████████ con ████████ Rol C-1117-2019, del 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 11 de mayo de 2021; 5.- Escrito de demanda entablado por la demandante en los autos caratulados “Muñoz con Infante”, Rol N° C-1117-2019, del 1° Juzgado Civil de Viña

Mar, en el cual se demanda, en el segundo otrosí y en subsidio de la acción principal, inoponibilidad del contrato de compraventa; 6.- Escrito de contestación de la demanda presentado por esta parte en los autos ████████ con ████████ Rol C-1117-2019, del 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, mediante la cual esta parte se hace cargo de la demanda de inoponibilidad entablada en subsidio de la acción principal; 7.- Escrito de réplica presentado por la demandante en los autos ████████ con ████████, Rol C-1117-2019, del 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, mediante el cual ratifica las pretensiones de la demanda, y se refiere a la inoponibilidad en el punto h; 8.- Escrito de réplica presentado por esta parte en los autos ████████ con ████████ Rol C-1117-2019, del 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, mediante la cual esta parte se hace cargo de la demanda de inoponibilidad entablada en subsidio de la acción principal; 9.- Resolución que recibe la causa a prueba, en la cual se establecen con hechos sustantivos, pertinentes y controvertidos, respecto de la demanda de inoponibilidad, el siguiente: “6.- Circunstancias de hecho que harían inoponible el contrato de compraventa señalado en el punto primero a doña ████████. Partes del contrato cuya inoponibilidad pretende.” (El destacado es nuestro). Del documento acompañado se evidencia que, contrario a lo sostenido por la actora, en los autos Rol C-1117-2019 se discutió la inoponibilidad del contrato y no de una cláusula en particular; 10.- Copia de sentencia definitiva dictada con fecha 11 de mayo de 2021, por el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, en los autos Rol C-1117-2019; 12.- Escrito de recurso de apelación entablado por la demandante en los autos caratulados ████████ con ████████ Rol C-1117-2019, del 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 11 de mayo de 2021; 13.- Sentencia definitiva dictada por la Il. Corte de Apelaciones de Valparaíso, en los autos rol Civi-877-2021, dictada con fecha 16 de mayo de 2022, que confirma —y por tanto, rechaza la apelación de la actora— la sentencia definitiva dictada por el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar Rol C-1117-2019; 14.- Carta de fecha 20 de noviembre de 2017, remitida por don Emilio Calleja Leonicio, en representación y por encargo de doña ████████, a doña ████████, donde le informa la revocación del mandato especial conferido con fecha 15 de febrero de 2013; 15.- Carta, cuya firma se autoriza ante Notario, de fecha



Foja: 1

23 de agosto de 2017, remitida por doña [REDACTED] a don [REDACTED] en la que, entre otras cosas, le notifica su calidad de albacea de la herencia quedada al fallecimiento de doña [REDACTED]; 16.- Carta de fecha 20 de noviembre de 2017, remitida por don Emilio Calleja Leonicio, en representación y por encargo de doña [REDACTED], a doña [REDACTED], donde le informa que, en atención a la revocación del mandato especial, deberá realizar el pago del precio directamente a doña [REDACTED]; 17.- Copia inscripción del inmueble ubicado en calle [REDACTED], a fojas 3769 N a 4316 Año 2017 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; 18.- Escritura Pública de contrato de compraventa de fecha 30 de junio de 2016, otorgada ante el Notario Público don Luis Enrique Fischer Yavar, celebrado entre doña [REDACTED] y [REDACTED] y otros; 19.- Contrato de compraventa de fecha 22 de agosto de 2008, celebrada entre la sociedad Comercial Sonex Ltda., y doña [REDACTED]; 20.- Escritura Pública de Constitución de sociedad Comercial Sonex Ltda. de fecha 17 de noviembre de 2003, otorgado en la Notaría de Viña del Mar de doña María Victoria Lucares Robledo; 21.- Mandato especial de fecha 15 de febrero del año 2013 otorgado por escritura pública en la Notaría de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes, por doña [REDACTED] a doña [REDACTED] con amplias y específicas facultades para proceder a la venta del inmueble de autos; 22.- Mandato especial de fecha 15 de octubre del año 2008 otorgado por escritura pública en la Notaría de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes, por doña [REDACTED] a doña [REDACTED] con amplias y específicas facultades para proceder a la venta del inmueble de autos; 23.- Mandato especial para comprar bienes raíces de fecha 28 de julio del año 2008 otorgado por escritura pública en la Notaría de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes, por doña [REDACTED] a doña [REDACTED] con amplias y específicas facultades para proceder a la compra del inmueble de autos; y 24.- Escritura Pública de modificación de contrato de compraventa de bien inmueble, de fecha 2 de agosto de 2010, celebrada entre Comercial Sonex Ltda., representada por don [REDACTED] y doña [REDACTED]

NOVENO: Que, con fecha 23 de enero de 2023, se agregó a los autos la causa rol C-1117-2019 tramitada ante el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar.

Que, dicha causa corresponde a un juicio ordinario de mayor cuantía, en que con fecha 06 de marzo de 2019, comparece don Emilio Calleja Leonicio, abogado, en representación de doña [REDACTED], quien interpuso demanda de nulidad absoluta del contrato de compraventa y de reivindicación del inmueble en contra de doña [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], solicitando que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha 30 de junio del 2016 rectificada con fecha 30 de marzo de 2017, del inmueble ubicado en [REDACTED], Viña del Mar, celebrado entre [REDACTED], en calidad de mandataria de [REDACTED], como vendedora, y [REDACTED] y [REDACTED] como compradores. Que la demandante es la legítima y exclusiva dueña del inmueble inscrito a su nombre rola a fojas 6126 N°7206 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar y que, en consecuencia, los demandados [REDACTED] y [REDACTED] deberán restituírselo dentro del plazo de tres



Foja: 1

días contados desde la ejecutoria de la sentencia o el que se señale con los frutos civiles que hubiere podido producir desde la fecha que sea notificada de esta demanda hasta la efectiva restitución del inmueble, reservándose el derecho de discutir la especie y monto de los mismos en la ejecución de la sentencia, ordenándose que se deje sin efecto la inscripción de dominio a nombre de los demandados [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]

[REDACTED], de fojas 3769 N° 4316, del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; y que se ordene dejar sin efecto la nota marginal de cancelación de la inscripción de dominio de fojas 6126 N°7206 del año 2008 quedando plenamente vigente, con costas. Que **en subsidio la demandante interpone demanda de inoponibilidad del contrato de compraventa y de restitución del inmueble** en contra de [REDACTED]

[REDACTED], y a [REDACTED], solicitando que se declare la inoponibilidad, por haberse extralimitando en sus facultades la mandataria al fijar un plazo de 12 años para el pago del precio en el contrato de compraventa de fecha 30 de junio del 2016 rectificada con fecha 30 de marzo de 2017, del inmueble ubicado en c [REDACTED] [REDACTED] Viña del Mar, celebrado entre [REDACTED] en calidad de mandataria de doña [REDACTED], como vendedora, y [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], como compradores.

Que, con fecha 17 de junio de 2019, folio 46, los demandados contestan la demanda, solicitando su rechazo con costas y además interponen demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios proveniente de la responsabilidad civil extracontractual, a fin que les indemnicen los perjuicios sufridos por haber dispuesto de las cenizas de [REDACTED], sin pedir la autorización de los demás familiares, ni haberles avisado de la ceremonia. También, por los perjuicios ocasionados por el indebido cumplimiento de la demandante principal, de su cargo de albacea de la fallecida. Señalando que solicita la indemnización por daño emergente, lucro cesante y daño moral por los montos que determinarán incidentalmente.

Que, mediante sentencia definitiva de fecha 11 de mayo de 2021, se dictó sentencia definitiva mediante la cual, se negó lugar a la demanda principal de nulidad fundado en que la mandataria no excedió en las facultades del mandato, al establecer el plazo de doce años para el pago del precio de la compraventa, ya que estaba expresamente facultada para ello, al señalarse “establecer la forma de pago del precio”, por lo que no existe ninguna limitación convencional. Que, además tampoco existe un impedimento legal al respecto, visto que, ninguna norma jurídica de nuestra legislación establece un tiempo límite del plazo al que puedan fijar las partes en el contrato de compraventa. Por lo que en ese aspecto el contrato es válido, por lo que, no se configura la causal de nulidad invocada, esto es, objeto ilícito.

Que, sobre la acción subsidiaria de inoponibilidad, la demandante principal en el contrato de compraventa de fecha 30 de junio del 2016 rectificada con fecha 30 de marzo del 2017, es la parte vendedora del inmueble, por tanto, no puede tener la calidad de tercero ajeno al contrato, aunque se haya excedido en sus facultades, lo que no se ha acreditado que no ocurrió en autos, o aunque haya actuado la mandataria sin la presencia física de la mandante en la celebración del contrato, como lo alega la actora, cuando señala en reiterada ocasiones, que se encontraba en el país por lo que a su juicio, era lógico que ella compareciera, ya que, basta con que la mandataria acredite tener mandato, motivo por el cual se negó lugar la demanda subsidiaria.



Foja: 1

Que, asimismo, se negó lugar a la demanda reconvenzional, por no existir ninguna acción u omisión que haya sido cometida con negligencia de la demandada.

Que, la sentencia definitiva antes referida fue confirmada por la Iltna. Corte de Apelaciones de Valparaíso, mediante de resolución de fecha 16 de mayo de 2022.

Que, en contra de la sentencia de la Iltna. Corte de Apelaciones de Valparaíso, se dedujo recurso de casación en el fondo para ante la Excma. Corte Suprema, el que no ha sido resuelto a la fecha de la presente sentencia.

DÉCIMO: Que, con fecha 26 de enero de 2023, se agregó a los autos oficio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, mediante el cual informa que no hay constancia al margen de la inscripción de Fojas 3769 Número 4316 del Registro de Propiedad del año 2017 de haberse anotado el pago del precio de la Compraventa del inmueble a que se refiere la inscripción citada, adjuntando copia autorizada de la inscripción antes señalada.

Que, con fecha 6 de febrero de 2023, se agregó a los autos oficio de Policía de Investigaciones de Chile, mediante el cual se informa que la demandante doña [REDACTED], registra salida de Chile con destino a Estados Unidos, con fecha 19 de septiembre de 2017.

UNDÉCIMO: Que, con fecha 16 de agosto de 2023, se decretó Medidas para Mejor Resolver, consistente en oficio al Primer Juzgado Civil de Viña del Mar a fin de que informe y remita copia de lo resuelto por la Excma. Corte Suprema en relación al recurso de casación interpuesto en contra del sentencia de fecha 16 de mayo de 2022 dictada por la Iltna. Corte de Apelaciones de Valparaíso, mediante la cual se confirmó la sentencia definitiva de fecha 11 de mayo de 2021, dictada por el tribunal de primera instancia en la causa Rol C-1117-2019.

Que, con fecha 13 de septiembre de 2023, el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar dio respuesta al oficio enviado, informando que no se ha recibido sentencia dictada por la Excma. Corte Suprema, en causa Rol 20.683-2022, por lo que no es posible informar y remitir copia de la misma.

Que, además, con fecha 20 de septiembre de 2023, se certificó que la causa Rol 20.683-2022 tramitada ante la Excma. Corte Suprema, se encuentra En Acuerdo y que lo último que consta en el expediente es que, con fecha 26 de julio de 2023, se designó a la Ministra Sra. María Angélica Repetto G para la redacción del fallo acordado.

Que, con fecha 21 de septiembre de 2023, se tuvieron por cumplidas las medidas para mejor resolver decretada.

DUODÉCIMO: Que, en estos autos ha comparecido doña [REDACTED], quien viene en interponer acción de inoponibilidad en contra de doña [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], a fin de que se declare que la renuncia a la condición resolutoria tácita, acordada entre la mandataria [REDACTED]

[REDACTED] y sus hijos, esto es, [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 30 de junio del 2016, y rectificado mediante escritura pública de fecha 30 de marzo del 2017, le es inoponible a su parte, por haberse extralimitado en sus facultades la mandataria al renunciar a la condición resolutoria tacita, con costas.

Expone que, doña [REDACTED], reside en EE.UU. de Norteamérica desde hace más de 35 años. En tal circunstancia, por escritura pública de 15 de febrero de 2013 otorgada en Viña del Mar ante la Notario Público doña Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, confirió un mandato especial



Foja: 1

para vender el inmueble ubicado en [REDACTED], Viña del Mar, y cuya inscripción de dominio rolaba en favor de su representada a fojas 6126 N°7206, del Registro de Propiedad del año 2008, en el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, a su hermana viuda, doña [REDACTED]. Que, por escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, la Sra. [REDACTED], en calidad de mandataria de su representada, procedió a vender el inmueble objeto del mandato, en partes iguales, a doña [REDACTED] y [REDACTED], todos ellos hijos de la mandataria, acordando un plazo de hasta 12 años para el pago del precio y renunciando expresamente a la condición resolutoria tácita. Que, como consecuencia del contrato mencionado, el inmueble antes singularizado rola hoy inscrito a favor de los tres compradores, a fojas 3769 N° 4316 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Expone que, al enterarse del citado contrato de compraventa celebrado por la demandada y los hijos de ésta, así como del inusual y perjudicial plazo de hasta 12 años fijado para el pago del precio que se había otorgado a los compradores y que además, se había pactado la renuncia a la condición resolutoria tácita, sin tener facultades para ello. Que, lo anterior, en la práctica significa que si aquellos discrecionalmente venden a un tercero la propiedad, la actora queda en la más absoluta indefensión, atendido que no tendría herramientas legales para exigir el cumplimiento forzado del contrato o pedir su resolución si los compradores deciden a su arbitrio no pagar el precio una vez vencido el plazo, puesto que ninguno de los compradores ha tenido ni tiene en la actualidad una situación patrimonial consolidada que permita dar suficientes garantías del efectivo pago del precio al que se han obligado. En este caso, el mandato especial otorgado por la actora no facultaba a la mandataria para renunciar a la condición resolutoria, por el contrario, dicho mandato le facultaba expresamente para ejercer las acciones que dicha condición resolutoria supone, como lo es demandar la resolución del mismo y la respectiva indemnización de perjuicios, pese a lo anterior, la mandataria pactó una renuncia expresa a aquella condición. En ese sentido, se debe hacer presente, que el ordenamiento jurídico prevé, para el caso que el mandatario se extralimite en sus facultades, que los actos realizados por éste le son inoponibles al mandante, como así se desprende de los artículos 2147, 2154 y 2160 del Código Civil. Sostiene que, las normas citadas establecen claramente que no se puede dar validez a lo obrado por un mandatario cuando ha excedido las facultades conferidas por el mandante en la ejecución del negocio encomendado. En tal sentido, no cabe duda que en la celebración del contrato de compraventa que es materia de autos, se ha violado la norma antes citada, pues la mandataria no tenía facultades para renunciar a la condición resolutoria, tal como lo acordó en la cláusula tercera del contrato mediante el cual vendió el inmueble de la mandante a sus propios hijos y que además, ocupa junto a uno de ellos, lo que constituye una extralimitación de sus facultades, más aun si se considera que dicha renuncia sólo beneficia a los compradores y es manifiestamente perjudicial para la mandante.

DÉCIMO TERCERO: Que, la parte demandada contestó la demanda. Señala que, en primer lugar, opone la **excepción de falta de legitimidad activa** de doña [REDACTED] para entablar la acción de inoponibilidad del contrato de compraventa celebrado con los demandados, por no revestir la primera la calidad de tercero. Que, la legitimación es un presupuesto de eficacia de todo proceso, que



Foja: 1

dice relación con la calidad de titular en el ejercicio de una acción. Que, la falta de legitimación es una cuestión de fondo que se deberá apreciar en la sentencia definitiva. Que, consta del contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de junio de 2016, que comparece como parte vendedora doña [REDACTED] debidamente representada por doña [REDACTED], y como parte compradora doña [REDACTED] y [REDACTED]

Que, la actora carece de la calidad de tercero respecto del acto jurídico cuya inoponibilidad intenta, por lo que ineludiblemente este Tribunal no puede dar lugar a la demanda entablada.

Agrega que, en el evento que el tribunal no dé lugar a la excepción opuesta precedentemente, **viene en oponer la excepción perentoria anómala de Cosa Juzgada** contemplada en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, con el objeto de evitar la dictación de sentencias contradictorias. Que, la demandante reconoce haber iniciado y tramitado el juicio ventilado ante el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1117-2019, entre las mismas partes. En dicho libelo se solicita, en lo principal, la nulidad del contrato de compraventa de autos y, en subsidio, la declaración de inoponibilidad del mismo. En los referidos autos se ha dictado sentencia definitiva por el Tribunal de Primera instancia rechazando las demandas, decisión que fue confirmada por el de segunda instancia. De esta manera, la acción incoada en estos autos tiene como antecedente un juicio previo, disputado entre las mismas partes, y con idéntico objeto y causa de pedir. Que, respecto a la **Identidad legal de las personas**: doña [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] tienen la calidad de demandados en ambos juicios: en los autos Rol N° C-1117-2019 que conoce el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, y en ~~los~~ autos. Por su parte, doña [REDACTED] tiene la calidad de demandante en el presente juicio y en el tramitado ante el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar. Que, respecto a la **Identidad de la cosa pedida**, la contraria ha pretendido en ambos juicios obtener una sentencia definitiva favorable que declare la inoponibilidad del contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de junio de 2016. Que, tanto en el juicio Rol N° C-1117-2019 que se tramitó ante el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, como en el presente juicio, doña [REDACTED] persigue el mismo objeto: Obtener que se declare la inoponibilidad del contrato ya indicado, y para ello ha demandado la inoponibilidad del contrato, misma acción impetrada en la causa Rol N° C-1117-2019, y que fuera rechazada en todas sus partes según consta en la sentencia definitiva de fecha 11 de mayo de 2021, acompañada en la demanda. Que, esta vez únicamente de una cláusula particular del contrato, esto es, la renuncia a la acción resolutoria contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa del inmueble ubicado en [REDACTED] Viña del Mar. Con ello, la demandante pretende hacer parecer que lo discutido no ha sido conocido por el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar. Ahora señala que sólo comprende una cláusula en particular. Que, respecto a la **Identidad de la causa de pedir**, es idéntica en ambas causas, pues se solicita que tanto éste tribunal como el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar declaren la inoponibilidad del contrato, aludiendo la actora que el contrato de compraventa habría sido celebrado fuera de las facultades conferidas en el mandato contra el texto expreso del mismo, y que en consecuencia, sería inoponible a la mandataria demandante. Que, el 1º Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1117-2019, ya se pronunció sobre el asunto, pues al momento de dictar sentencia definitiva, a pesar de que esta no se encuentra firme y



Foja: 1

ejecutoriada, rechaza en todas sus partes, tanto la demanda de nulidad, la acción reivindicatoria y la demanda subsidiaria de inoponibilidad.

Añade que, en subsidio de las excepciones precedentemente opuestas, **opone la Excepción de Prescripción de la acción de inoponibilidad entablada en autos**, por haber transcurrido más de 5 años sin que la demandante haya ejercido y notificado, conforme lo establecen los artículos 2514 y siguientes del Código Civil, la acción. Que, no hay regla especial que establezca un plazo de prescripción distinto al ordinario, es por ello que doña [REDACTED] tuvo el plazo de 5 años para entablar y notificar la demanda de autos. Que, doña [REDACTED] debidamente representada, celebró con fecha 30 de junio de 2016 el contrato de compraventa respecto del inmueble de autos. Que, consta en autos que las notificaciones practicadas a los demandados se practicaron habiendo transcurrido más de 5 años desde la celebración del contrato de compraventa. En concreto, don José Florencio fue notificado conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el día 18 de febrero de 2022; por su parte, doña [REDACTED] y doña [REDACTED], fueron notificadas el día 26 de enero de 2022; y, por último, [REDACTED] fue notificada el 15 de marzo de 2022.

Agrega que, en el evento de que no se acogieren todas o alguna de las excepciones precedentes, **viene en alegar la improcedencia de la demanda de inoponibilidad interpuesta por doña [REDACTED]**, toda vez que la inoponibilidad sólo la puede hacer valer los terceros al contrato. Que la inoponibilidad es una sanción legal que impide hacer valer los efectos de un acto o contrato a ciertos terceros, ya sean absolutos o relativos, y en determinados casos. Que, la demandante no es un tercero, por el contrario es parte del contrato cuya inoponibilidad se pretende, es precisamente la vendedora. Que, para estos efectos, se entiende como partes del contrato *“aquellas que concurren a su celebración, ya personalmente, sea representadas legal o convencionalmente.”* Que, consta de la escritura pública de compraventa otorgada con fecha 30 de junio de 2016, que doña [REDACTED] reviste la calidad de parte vendedora del inmueble de autos, y que comparece a la celebración del referido contrato debidamente representada por doña [REDACTED], en ejercicio del mandato especial otorgado por la primera con fecha 15 de febrero de 2013 a la segunda con el particular objeto de la venta del bien raíz. Por otro lado, revisten la calidad de parte compradora doña [REDACTED], y [REDACTED], todos [REDACTED].

Alega que, además, tampoco existe una norma que prevea la inoponibilidad como una sanción legal para el caso planteado. Alegando que a su juicio la demanda confunde normas propias de la responsabilidad civil del mandato, con normas sobre sanciones civiles de ineficacia. Que, los artículos del Código Civil, a saber, el 2.147, 2.154 y 2.160, son claros. Que, se trata de normas que establecen deberes y estándares de comportamiento al mandatario, que de ser incumplidos podrían generar una responsabilidad civil contractual. Nunca se establece una sanción como la inoponibilidad en estos casos, más allá de las intenciones u objetivos de la demanda, no existe norma legal alguna que establezca como sanción la inoponibilidad.

Hace presente que, **las obligaciones contraídas por la mandataria en la compraventa en cuestión fueron ratificadas por la mandante**, quedando así obligada a cumplir con dicho contrato. Todo esto según el tenor literal del mismo artículo 2160 del Código Civil, citado en su libelo, el que al efecto establece en su inciso segundo que: *“Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado expresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre”*. Que, la



Foja: 1

inoponibilidad alegada no sólo no es aplicable, sino que los actos propios de la demandante dan cuenta de su intención de aceptar el contrato de compraventa que ahora cuestiona. Que, durante el mes de noviembre del año 2017, la demandante por medio de su abogado don Emilio Callejas Leonicio, quien obra también como abogado patrocinante en estos autos, le envió sendas cartas a todos demandados. Todas las cartas con un texto muy similar, en el que básicamente reconoce la celebración del contrato de compraventa cuya nulidad ahora se demandada, se les comunica la revocación del mandato otorgado a doña [REDACTED], y se dan instrucciones precisas sobre la manera de realizar el pago del precio de la compraventa. Se trata de una carta de un tenor expreso en orden a reconocer tanto la existencia del contrato de compraventa, y que da instrucciones precisas para su cumplimiento, firmada de puño y letra del abogado representante de la demandante. Que, la ratificación, ya sea expresa o tácita, es siempre irrevocable.

DÉCIMO CUARTO: Que, en cuanto al mandato el artículo 2116 del Código Civil dispone que: *“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta, apoderado, procurador, y en general, mandatario”*. Que, el artículo 2131 del mismo cuerpo normativo señala que: *“El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen para obrar de otro modo.”*

Que, además, el artículo 2147 del Código Civil estatuye que: *“En general, podrá el mandatario aprovecharse de las circunstancias para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravamen que los designados por el mandante; con tal que bajo otros respectos no se aparte de los términos del mandato. Se le prohíbe apropiarse lo que exceda al beneficio o minore el gravamen designado en el mandato. Por el contrario, si negociare con menos beneficio o más gravamen que los designados en el mandato, le será imputable la diferencia.”* Que, además, el artículo 2154 del mismo Código dispone que: *“El mandatario que ha excedido los límites de su mandato, es sólo responsable al mandante; y no es responsable a terceros sino, 1º. Cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes; 2º. Cuando se ha obligado personalmente.”* Que, por su parte el artículo 2149 indica que: *“El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifestamente perniciosa al mandante.”*

Que, el artículo 2160 del Código Civil señala que: *“El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato. Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado expresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre.”*

DÉCIMO QUINTO: Que, a fin de resolver la cuestión sometida a conocimiento del tribunal, previo a conocer sobre el fondo de la acción deducida, se analizaran las alegaciones formales efectuadas por la demandada.

Que, en primer lugar, la demandada al contestar la demanda, opuso la **excepción de falta de legitimidad activa** de doña [REDACTED], para entablar la acción de inoponibilidad del contrato de compraventa celebrado con los demandados, por no revestir la primera la calidad de tercero. Que, la legitimación es un presupuesto de eficacia de todo proceso, que dice relación con la calidad de titular en el ejercicio de una acción. Que, consta del contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de junio de 2016, que comparece como parte vendedora doña [REDACTED], debidamente representada por doña [REDACTED] y como parte compradora doña [REDACTED] y [REDACTED]. Que, la actora carece de la calidad de



Foja: 1

tercero respecto del acto jurídico cuya inoponibilidad intenta, por lo que ineludiblemente este Tribunal no puede dar lugar a la demanda entablada.

Que, por su parte, la actora ha señalado que del propio tenor del inciso primero del artículo 2160 del Código Civil estatuye: *"El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato"*, de lo que es posible inferir -de contrario- que las obligaciones que ha asumido el mandatario excediéndose de los límites del mandato, no está obligado el mandante a cumplirlas con respecto a terceros, puesto que dicho acto no le afecta, le es absolutamente inoponible por falta de concurrencia. Que, el hecho de que la mandataria renunciara a la condición resolutoria tácita sin tener las facultades para ello, no afecta a la mandante, a quien es inoponible, pues ésta no prestó su consentimiento para obligarse, ni fue legítimamente representada.

DÉCIMO SEXTO: Que, conforme señala la doctrina y así han indicado nuestros tribunales de justicia, la legitimación es una condición para obtener una sentencia favorable. En efecto, la legitimación, en cuanto relación con la titularidad de la situación controvertida en un juicio, es un presupuesto de procedencia de la acción, es decir, una exigencia para que se pueda pronunciar un fallo sobre el fondo de la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación –activa y pasiva- faltará un elemento básico para acceder a esa tutela judicial. Que, en su aspecto práctico, la legitimación es una condición de la acción que se verifica conforme a las pautas del derecho sustancial. Normalmente la determinación de quienes son los sujetos legitimados no viene dada expresamente por una norma legal, sino que se trata de un problema que se debe determinar en cada caso.

Que, en este sentido, el argumento de la presente demanda de inoponibilidad tiene como fundamento que la demandada doña [REDACTED], se habría extralimitado en las facultades conferidas por la actora mediante el mandato otorgado por escritura pública de fecha 15 de febrero de 2013, ante la Notario Público de Viña del Mar doña Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, para la venta del inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar, en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar.

Que, de esta manera, la actora se encuentra en la posición jurídica correcta al interponer la presente acción, a fin de que se declare que la cláusula de renuncia a la condición resolutoria, acordado por la demandada en su representación, no le es oponible, contando con la legitimación activa para deducir la presente demanda.

Que, conforme a lo expuesto previamente, **se negará lugar a la alegación de falta de legitimación activa.**

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, junto a la alegación anterior, la demandada ha opuesto **la excepción perentoria anómala de cosa juzgada** contemplada en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, con el objeto de evitar la dictación de sentencias contradictorias, fundada en que la demandante reconoce haber iniciado y tramitado el juicio ventilado ante el 1^o Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1117-2019, entre las mismas partes. En dicho libelo se solicita, en lo principal, la nulidad del contrato de compraventa de autos y, en subsidio, la declaración de inoponibilidad del mismo. En los referidos autos se ha dictado sentencia definitiva por el Tribunal de Primera instancia rechazando las demandas, decisión que fue confirmada por el de segunda instancia. De esta manera, la acción



Foja: 1

incoada en estos autos tiene como antecedente un juicio previo, disputado entre las mismas partes, y con idéntico objeto y causa de pedir.

Que, respecto a la **Identidad legal de las personas**: doña [REDACTED] y [REDACTED] tienen la calidad de demandados en ambos juicios. Por su parte, [REDACTED] tiene la calidad de demandante en ambos juicios. Que, respecto a la **Identidad de la cosa pedida**, tanto en el juicio Rol N° C-1117-2019 que se tramitó ante el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, como en el presente juicio, [REDACTED] persigue que se declare la inoponibilidad del contrato de compraventa, y para ello ha demandado la inoponibilidad del contrato, misma acción impetrada en la causa Rol N° C-1117-2019, y que fuera rechazada en todas sus partes según consta en la sentencia definitiva de fecha 11 de mayo de 2021, acompañada en la demanda. Que, esta vez, únicamente respecto de una cláusula particular del contrato, esto es, la renuncia a la acción resolutoria contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar.

Que, respecto a la **Identidad de la causa de pedir**, es idéntica en ambas causas, pues se solicita que tanto éste tribunal como el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar declaren la inoponibilidad del contrato, aludiendo la actora que el contrato de compraventa habría sido celebrado fuera de las facultades conferidas en el mandato contra el texto expreso del mismo, y que en consecuencia, sería inoponible a la mandataria demandante. Que, el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol C-1117-2019, ya se pronunció sobre el asunto, pues al momento de dictar sentencia definitiva, a pesar de que esta no se encuentra firme y ejecutoriada, rechaza en todas sus partes, tanto la demanda de nulidad, la acción reivindicatoria y la demanda subsidiaria de inoponibilidad.

Que, por su parte, la actora ha expuesto que, tanto el objeto pedido, como la causa de pedir en la presente demanda son distintas a las planteadas en la causa Rol N° C-1117-2019, del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar. Que, en la demanda intentada en contra de los mismos demandados en juicio seguido ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, causa Rol N° C-1117-2019, el objeto pedido es la inoponibilidad íntegra del contrato, debido a que la mandataria extralimitó sus facultades al acordar en el contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 30 de junio del 2016, y rectificadora por escritura pública de 30 de marzo del 2017, un plazo de hasta 12 años para el pago del precio convenido, de un inmueble que era de propiedad de la actora y que fue vendido por la mandataria a sus hijos (también demandados en autos), hecho que según lo dispuesto en la ley tiene como sanción la inoponibilidad. Que, por su parte, en la demanda seguida ante este tribunal, el objeto pedido no es la inoponibilidad del contrato, sino que, es solo la inoponibilidad de la renuncia a la condición resolutoria tácita, efectuada por la mandataria –como vendedora– en la cláusula tercera del contrato de compraventa materia de autos y cuya causa de pedir o fundamento es que [REDACTED], en su calidad de mandataria de [REDACTED] dolosamente y en espurio acuerdo con los compradores (sus hijos), se extralimitó en sus facultades al renunciar a la condición resolutoria tácita, aspecto que no ha sido objeto de conocimiento o discusión alguna en sede jurisdiccional.

Afirma que, este punto no ha sido discutido, ni menos resuelto, en el juicio antes mencionado, según lo razonado en la sentencia definitiva de primera instancia. En su considerando vigésimo primero, al referirse a las facultades del mandatario,



Foja: 1

sostiene que *“la mandatario no excedió en las facultades del mandato, al establecer el plazo de doce años para el pago del precio de la compraventa, ya que estaba expresamente facultada para ello, al señalarse ‘establecer la forma de pago del precio’, por lo que no existe ninguna limitación convencional”*. Nada se dice, ni en ese pasaje ni en otro, sobre la cuestión debatida en este litigio, acerca de si la mandataria tenía facultades para renunciar a la acción resolutoria. Que, además, resulta indispensable que exista una sentencia firme y ejecutoriada, lo que no ocurre en este caso, atendido que la causa Rol 1117-2019 del Primer Juzgado de Viña del Mar, se encuentra con un recurso de casación en el fondo pendiente de resolución ante la Excma. Corte Suprema.

DÉCIMO OCTAVO: Que, la **excepción de cosa juzgada** es el efecto que producen determinadas resoluciones judiciales, en virtud del cual no puede volver a discutirse ni pretenderse la dictación de un nuevo fallo entre las mismas partes y sobre la misma materia que fue objeto del fallo anterior.

Que, el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, establece que la excepción de cosa juzgada puede alegarse por el litigante que haya obtenido en el juicio y por todos aquellos a quienes según la ley aprovecha el fallo, siempre que entre la nueva demanda y la anteriormente resuelta haya identidad legal de personas, de cosa pedida y de causa de pedir. Que, el sentido y efecto de cosa juzgada tiende a producir la certeza de los derechos, quedando prohibido todo nuevo pronunciamiento sobre lo que fue juzgado. La cosa juzgada impide que sobrevenga otra decisión sobre una determinada materia que ya fue debatida y sentenciada por fallo firme entre sujetos determinados, de donde surgen los límites de dicho instituto, como el subjetivo que apunta a los sujetos que legalmente fueron parte en el juicio y el objetivo que se refiere a la materia sentenciada determinada por el objeto y la causa a pedir.

Que, en cuanto a los elementos de la excepción de cosa juzgada, cabe señalar que para que exista identidad legal de personas, es necesario que las partes que litigan en ambos pleitos lo hagan en las mismas calidades. Por su parte, la cosa pedida consiste en el beneficio jurídico que se reclama en el juicio; que en este sentido, existe identidad de la cosa pedida, cuando el beneficio jurídico que se reclama en el nuevo juicio es el mismo que se demanda en el juicio anterior. Que, a su turno, la causa de pedir se relaciona con el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio, es decir, la razón o fundamento de la petición que se formula.

DÉCIMO NOVEVO: Que, a fin de resolver esta alegación, se debe indicar que no existe controversia en cuanto a la identidad de las partes. Que, efectivamente tanto en la presente causa como en la causa C-1117-2019, tramitada ante el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, doña [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED] tienen la calidad de demandados en ambos juicios; y [REDACTED], tiene la calidad de demandante en ambos juicios.

Que, en cuanto a la identidad de la cosa pedida en estos autos, corresponde a la inoponibilidad de la renuncia a la condición resolutoria tácita, efectuada por la mandataria, como vendedora, en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 30 de junio del 2016, y rectificadas por escritura pública de 30 de marzo del 2017 y cuya causa de pedir o fundamento es que [REDACTED], en su calidad de mandataria de [REDACTED], se extralimitó en sus facultades al renunciar a la condición resolutoria tácita.

Que, por su parte, en la causa Rol N° C-1117-2019, seguida ante el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar, la cosa pedida es la inoponibilidad íntegra del contrato,



Foja: 1

cuya causa de pedir consiste en que la mandataria extralimitó sus facultades al acordar en el contrato de compraventa un plazo de hasta 12 años para el pago del precio convenido, de un inmueble que era de propiedad de la actora y que fue vendido por la mandataria a sus hijos (también demandados en autos).

Que, de esta forma, si bien en ambas se ha ejercido la acción inoponibilidad, existe una diferencia en cuanto a sobre que recae dicha inoponibilidad, ya que ante el 1° Juzgado Civil de Viña del Mar se solicitó sobre todo el contrato y en estos autos sobre aquella parte en que se renuncia a la condición resolutoria tácita.

Que, conforme se ha expresado, no concurren los supuestos de triple identidad necesarios para acoger la excepción de cosa juzgada, por lo que **se rechazará la presente alegación.**

Que, a mayor abundamiento, la sentencia definitiva dictada en la causa Rol C-1117-2019, del 1° Juzgado de Viña del Mar, no se encuentra firme y ejecutoriada, toda vez que, a la fecha de la presente sentencia, aún está pendiente por resolver un recurso de casación ante la Excma. Corte Suprema.

VIGÉSIMO: Que, además, la demandada, en subsidio de las excepciones precedentemente opuestas, **opuso la prescripción de la acción de inoponibilidad**, por haber transcurrido más de 5 años sin que la demandante haya ejercido y notificado, conforme lo establecen los artículos 2514 y siguientes del Código Civil, la acción. Que, [REDACTED], debidamente representada, celebró con fecha 30 de junio de 2016 el contrato de compraventa respecto del inmueble de autos. Que, consta en autos que las notificaciones practicadas a los demandados se practicaron habiendo transcurrido más de 5 años desde la celebración del contrato de compraventa. En concreto, [REDACTED] fue notificado conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el día 18 de febrero de 2022; por su parte, [REDACTED] y [REDACTED], fueron notificadas el día 26 de enero de 2022; y, por último, [REDACTED] fue notificada el 15 de marzo de 2022.

Que, por su parte, la actora ha sostenido que la demanda fue notificada dentro del plazo legal, sin que haya operado la prescripción. Que, el contrato que contiene la cláusula cuya inoponibilidad se demanda, fue celebrado con fecha 30 de junio de 2016 y rectificado mediante escritura pública de fecha 30 de marzo del año 2017. Que, al haber sido modificado el contrato con fecha 30 de marzo de 2017, el plazo de prescripción debe comenzar a correr con esa fecha, y por lo tanto, la excepción de prescripción en ningún caso debe prosperar.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, la doctrina y la jurisprudencia ha señalado que la prescripción tiene como objetivo principal otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas que ligan a los sujetos de derecho y la debida tutela o protección de los mismos, instando a que los partícipes de dichas relaciones no estén vinculadas en forma indefinida, provocando con ello incertidumbre y falta de consolidación de diversas situaciones jurídicas.

Que, para que la prescripción opere son exigencias, primero, el silencio de la relación jurídica por la inactividad del acreedor, el cual deja de ejercer un derecho del cual es titular y, segundo, el transcurso del tiempo que dicha inactividad se mantiene por el plazo que la ley prescribe. De lo dicho, resulta que la prescripción es una sanción para el acreedor que deja transcurrir el tiempo sin ejercer el derecho del cual era titular y, a su vez, constituye un beneficio para el deudor desde que, al acogerse a tal institución, le permite eximirse del cumplimiento una obligación. A los requisitos mencionados deben agregarse los siguientes: que la acción sea prescriptible, esto es, que legalmente sea posible que se extinga por su no ejercicio; que el deudor que desee aprovecharse de la prescripción la alegue,



Foja: 1

por cuanto no puede ser declarada de oficio, y que la prescripción no se encuentre interrumpida, suspendida como tampoco renunciada.

Que, sobre la prescripción de la acción de inoponibilidad, se puede indicar que nuestro Código Civil no regula expresamente la inoponibilidad, por lo que, no hay normas especiales que establezcan un plazo de prescripción distinto al ordinario. Que, en este sentido, según dispone el inciso primero del artículo 2515 del Código Civil: *“Este tiempo es en general de tres años para las acciones ejecutivas y de cinco para las ordinarias”*, el lapso de prescripción aplicable a la acción de inoponibilidad es el plazo ordinario de 5 años.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, a fin de resolver la prescripción alegada, se debe determinar desde que fecha se debe computar el plazo de prescripción ordinario.

Que, en este sentido, consta de la abundante prueba documental acompañada en estos autos, tanto por la actora y la demandada, que con fecha 15 de febrero de 2013 mediante escritura pública otorgada en Viña del Mar ante la Notario Público doña Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, la demandante confirió un mandato especial para vender el inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar, a su hermana viuda, [REDACTED].

Que, posteriormente, por escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, la demandada, [REDACTED], en calidad de mandataria de la actora, procedió a vender el inmueble objeto del mandato, en partes iguales, a [REDACTED] y [REDACTED].

Que, si bien se puede indicar que, en una primera instancia, el plazo de prescripción debería comenzar a operar desde la fecha de suscripción del contrato de compraventa de autos, esto es, 30 de junio del 2016; también es dable señalar que, las partes han rectificado este contrato con fecha 30 de marzo del 2017, momento a partir del cual quedaría perfeccionado efectivamente el respectivo contrato.

Que, sin perjuicio de lo anterior, se debe indicar que el contrato para el cual se otorgó el mandato materia de estos autos, correspondía a uno de compraventa de inmuebles, en cuyo caso, conforme lo dispone el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador. Que, de esta forma, es solo en este momento en que el contrato celebrado por la demandada, en representación de la actora, produce de manera completa sus efectos, esto es, la transferencia del dominio, siendo desde esta fecha del momento en el cual la obligación se ha hecho exigible.

Que, conforme consta de los documentos acompañados por ambas partes, en especial de la inscripción de dominio vigente de la propiedad que fue objeto del contrato de compraventa cuya inoponibilidad se solicita, la que se encuentra inscrita a fojas 3769 N° 4316, del Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar y que figura actualmente a nombre de los demandados [REDACTED] y [REDACTED], consta que la inscripción del referido contrato, materia de estos autos, se efectuó con fecha 23 de mayo de 2017.

Que, por su parte, consta en autos que las notificaciones practicadas a los demandados tuvieron lugar en distintas fechas, a saber, don [REDACTED] fue notificado conforme al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el día 18 de febrero de 2022; [REDACTED] y [REDACTED], fueron



Foja: 1

notificadas el día 26 de enero de 2022; y, por último, [REDACTED] fue notificada el 15 de marzo de 2022.

Que, conforme se ha señalado previamente, no es posible considerar que haya transcurrido el plazo de prescripción liberatoria establecido en el artículo 2515 del Código Civil, toda vez que dicho plazo vencía el 23 de mayo de 2022, por lo que, habiéndose interrumpido el plazo de prescripción, **se negará lugar a la presente alegación.**

VIGÉSIMO TERCERO: Que, resuelto lo anterior, corresponde pronunciarse sobre las alegaciones de la demandada en cuanto a **la improcedencia de la demanda de inoponibilidad interpuesta por [REDACTED]**, toda vez que la inoponibilidad sólo la puede hacer valer los terceros al contrato. Que, la inoponibilidad es una sanción legal que impide hacer valer los efectos de un acto o contrato a ciertos terceros, ya sean absolutos o relativos, y en determinados casos. Que, la demandante no es un tercero, por el contrario es parte del contrato cuya inoponibilidad se pretende, es precisamente la vendedora. Que, se entiende como partes del contrato *“aquellas que concurren a su celebración, sea personalmente, sea representadas legal o convencionalmente.”* Que, consta de la escritura pública de compraventa otorgada con fecha 30 de junio de 2016, que doña [REDACTED] reviste la calidad de parte vendedora del inmueble de autos, y que comparece a la celebración del referido contrato debidamente representada por doña [REDACTED], en ejercicio del mandato especial otorgado por la primera con fecha 15 de febrero de 2013 a la segunda con el particular objeto de la venta del bien raíz.

Alega que, además, tampoco existe una norma que prevea la inoponibilidad como una sanción legal para el caso planteado. Alega que, a su juicio, la demanda confunde normas propias de la responsabilidad civil del mandato, con normas sobre sanciones civiles de ineficacia. Que, los artículos del Código Civil, a saber, el 2.147, 2.154 y 2.160, son normas que establecen deberes y estándares de comportamiento al mandatario, que de ser incumplidos podrían generar una responsabilidad civil contractual y que, nunca se establece una sanción como la inoponibilidad en estos casos, más allá de las intenciones u objetivos de la demanda, no existe norma legal alguna que establezca como sanción la inoponibilidad.

Que, por su parte, la actora ha sostenido que existe una clara inoponibilidad por falta de consentimiento de la mandante, estableciéndose en el artículo 2160 del Código Civil, la inoponibilidad para el mandante de los actos celebrados por el mandatario en extralimitación de sus facultades. Que, en dicho sentido, la inoponibilidad por no concurrencia o falta de consentimiento, se presenta en el caso del mandato, en los artículos 2160 y 2136 del Código Civil; normas que hacen inoponibles al mandante los actos celebrados por el mandatario, en los que este último se haya extralimitado en las facultades que se le concedieron, salvo ratificación posterior del mandante.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, conforme han indicado nuestros tribunales de justicia, la regla general es que la inoponibilidad puede ser invocada contra cualquier persona, contratante o no, que trate de valerse del acto o contrato celebrado en ausencia de requisitos legales, y que sea alegada por los terceros relativos, sin embargo, los terceros totalmente extraños o absolutos también pueden hacer valer la inoponibilidad, cuando se está en presencia de las situaciones que dan lugar a la denominada “inoponibilidad por falta de concurrencia o consentimiento”.

Que, en este sentido, si se considera que el mandatario se extralimitó en sus facultades para el cometido del mandato, como se ha alegado en estos autos, no



Foja: 1

existe discusión en la doctrina que la sanción propia en dicho caso es la inoponibilidad.

Que, si se parte del supuesto que los actos ejecutados por el mandatario satisfacen los requisitos establecidos por la ley para su eficacia, es necesario concluir que son válidos y que no afecta en nada a esta conclusión la circunstancia que el mandatario no haya estado autorizado para ejecutarlos, toda vez que el mandatario que contrata a nombre de su mandante lo representa en cuanto a los efectos del contrato del mismo, como si lo hubiera celebrado personalmente, pero el contrato se genera con la concurrencia de las voluntades del mandatario y del tercero. Que, siguiendo esta línea de razonamiento, el mandante podrá alegar que esos actos o contratos no le afectan porque el mandatario no estaba autorizado para ejecutarlos o celebrarlos obligando su patrimonio. Que, atendido el caso ventilado en estos autos, estaríamos en presencia de actuaciones válidas, pero que eventualmente son inoponibles al mandante.

Que, del tenor de lo anteriormente razonado, **se negará lugar a alegación de improcedencia de la acción de inoponibilidad.**

VIGÉSIMO QUINTO: Que, además de las alegaciones antes resueltas, la demandada ha alegado también que, **las obligaciones contraídas por la mandataria en la compraventa en cuestión fueron ratificadas por la mandante**, quedando así obligada a cumplir con dicho contrato, según el tenor literal del mismo artículo 2160 del Código Civil. Que, durante el mes de noviembre del año 2017, la demandante por medio de su abogado don Emilio Callejas Leonicio, quien obra también como abogado patrocinante en estos autos, le envió cartas a todos demandados, en que básicamente reconoce la celebración del contrato de compraventa y se les comunica la revocación del mandato otorgado a [REDACTED], y se dan instrucciones precisas sobre la manera de realizar el pago del precio de la compraventa.

Que, en este sentido, jurídicamente la ratificación, ya sea expresa o tácita, es siempre irrevocable. Es decir, no puede pretender la demandante, lícitamente, desconocer la ratificación efectuada y ejercer sin más una acción de inoponibilidad infundada como la de autos. Que, [REDACTED], al dirigirse por medio de un abogado directamente a los compradores y dándoles esas instrucciones, tomó por sí misma el lugar contractual en el que había sido representada por [REDACTED], siéndole plenamente aplicable el artículo 1545 del Código Civil. Que, no le es lícito a la demandante desconocer sus obligaciones contractuales por medio de la acción temeraria que entabla en este juicio.

Que, la actora ha señalado sobre esta alegación que, los demandados incurren en un error al sostener que doña [REDACTED] habría efectuado una ratificación de la compraventa que es materia de autos, en los términos que prevé el artículo 2160 del Código Civil. Que, la carta remitida en el mes de noviembre de 2017, tanto a la Sra. [REDACTED], como a cada uno de los compradores en el contrato de compraventa ya referido, se envió, en primer lugar, para poner en conocimiento de los destinatarios que el mandato había sido revocado; en segundo lugar, para evitar que se pudiera causar un perjuicio aun mayor y que alegasen los compradores desconocimiento de la revocación y de tal forma apareciera de pronto el precio como supuestamente pagado y el inmueble enajenado. Que, dicha carta, no fue firmada por la Sra. [REDACTED], por ende ella nada ha ratificado y además, la carta en cuestión tampoco contiene el reconocimiento de obligación alguna por parte de la Sra. [REDACTED], en los términos del artículo 2160 del Código Civil, ya citado.



Foja: 1

VIGÉSIMO SEXTO: Que, a fin de acreditar sus dichos, la demandada acompañó prueba documental, referida en el considerando octavo, entre la que se destaca carta de fecha 20 de noviembre de 2017, remitida por don Emilio Calleja Leonicio, por encargo de doña [REDACTED], a doña [REDACTED], donde le informa la revocación del mandato especial conferido con fecha 15 de febrero de 2013 y que atendido que se ha celebrado el contrato de compraventa materia de autos, cuyo precio no se encuentra pagado, se informa que debe abstenerse de percibir cualquier pago de precio de la compraventa celebrada, así como informar a los compradores que el pago se deberá realizar directamente a la demandante de autos. Que, en el caso de haber percibido parte del precio de la compraventa, solicita se rinda cuenta de aquello a la actora y se le entregue el producto.

Que, asimismo, acompañó carta de fecha 20 de noviembre de 2017, remitida por don Emilio Calleja Leonicio por encargo de doña [REDACTED], a [REDACTED], donde le informa que, en atención a la revocación del mandato especial, deberá realizar el pago del precio directamente a doña [REDACTED].

Que, del mérito de los antecedentes antes referidos, es posible concluir que existe un reconocimiento de los actos efectuados por la demandada doña [REDACTED] en cumplimiento del mandato conferido, esto es, la compraventa de la propiedad de autos. Que, sin perjuicio de lo anterior, no es dable concluir que esta circunstancia constituya una ratificación del contrato, aprobando el contenido del mismo, sino que corresponde al cumplimiento de lo dispuesto en la norma del artículo 2165 del Código Civil que dispone que: *“El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación, expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2173”*. Que, teniendo en consideración, que dentro de las facultades del mandato conferido a la demandada se encontraba la facultad de percibir el precio, aparece de toda lógica que se informe a las partes de un contrato, celebrado en virtud de un mandato, la revocación del mismo.

Que, de acuerdo a lo anterior, no es posible considerar que exista una ratificación expresa o tácita por parte de la actora del contenido el contrato de compraventa materia de estos autos, por lo que **se negará lugar la presente alegación.**

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, además, la demandada ha alegado que **la demanda de autos incurre en la impropiedad de transgredir el principio jurídico de los actos propios.** Que, doña [REDACTED] obró en consideración a la intención y actuar claro, expreso y reiterado de la demandante. Esta última, manifestó en dos ocasiones a través de sendos mandatos otorgados por escritura pública su intención positiva de entregarle el encargo de vender el inmueble con las más amplias facultades. Luego, procedió por medio de su abogado a ratificar el contrato de compraventa celebrado. Que, ha existido un actuar totalmente contradictorio por parte de la demandante, en el sentido de dar no uno, sino 2 mandatos para vender el inmueble y luego ratificar la venta del mismo, y que posteriormente contraría su actuar pretendiendo la inoponibilidad del contrato y no encontrarse obligada por la misma.

Que, a su vez, la actora ha indicado que, **respecto a la teoría de los actos propios**, el hecho que doña [REDACTED] haya otorgado uno o dos mandatos especiales para vender, no habilita bajo ninguna circunstancia a la mandataria para extralimitarse en el uso de las facultades que se le otorgan en el mandato, ni tampoco para contravenir su deber de no ejecutar el mandato de manera perniciosa para con el mandante y la consecuente prohibición que lleva



Foja: 1

aparejada, como de hecho ocurrió y ha quedado de manifiesto. Que, en ningún momento se ha negado que [REDACTED] le haya dado mandato para vender a [REDACTED], sin embargo, se esperaba que en el ejercicio de ese mandato la mandataria actuara dentro de sus facultades, correctamente y de buena fe, como corresponde, esto es, en beneficio de su mandante y no para perjudicarla y dejarla en una precaria condición, como lo hizo al renunciar a la condición resolutoria tácita, sin tener facultades para ello.

Que, sobre la presente alegación, es necesario hacer presente que conforme ha expuesto la actora, no se niega que efectivamente se haya conferido el mandato materia de estos autos, sino que, como se ha resuelto en estos autos en el considerando décimo octavo, la cosa pedida en estos autos corresponda a la inoponibilidad de la renuncia a la condición resolutoria tácita, efectuada por la mandataria, como vendedora, en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 30 de junio del 2016, y rectificada por escritura pública de 30 de marzo del 2017 y cuya causa de pedir consiste en que [REDACTED]

[REDACTED], en su calidad de mandataria de [REDACTED] se extralimitó en sus facultades al renunciar a la condición resolutoria tácita.

Que, en consideración a lo antes expuesto, no es dable considerar que ha existido un actuar contradictorio por la actora y que, sin perjuicio de haber otorgado dos mandatos para vender el inmueble, se ha resuelto en estos autos que no se ha procedido a ratificar el contrato de compraventa materia de estos autos, por lo que **se negará lugar a la presente alegación.**

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, resueltas las alegaciones de la demandada, corresponde pronunciarse sobre el fondo del asunto sometido a conocimiento del tribunal.

Que, expone la actora que por escritura pública de fecha 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar ante la Notario Público doña Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, confirió un mandato especial para vender el inmueble ubicado en calle [REDACTED], Viña del Mar, y cuya inscripción de dominio rolaba en favor de su representada a fojas 6126 N°7206, del Registro de Propiedad del año 2008, en el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, a su hermana viuda, doña [REDACTED].

Que, posteriormente, por escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, la Sra. [REDACTED], en calidad de mandataria de su representada, procedió a vender el inmueble objeto del mandato, en partes iguales, a [REDACTED] y [REDACTED],

todos ellos hijos de la mandataria, acordando un plazo de hasta 12 años para el pago del precio y renunciando expresamente a la condición resolutoria tácita. Que, como consecuencia del contrato mencionado, el inmueble antes singularizado rola hoy inscrito a favor de los tres compradores, a fojas 3769 N° 4316 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Alude que, de acuerdo a la definición contenida en el artículo 2116 del Código Civil, el mandato es un contrato, esto es, una convención generadora de obligaciones, en virtud de la cual, una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra y, ésta se hace cargo de los negocios por cuenta y riesgo de aquélla. Que, revela el rasgo más importante y característico del mandato, esto es, sin lugar a dudas, la confianza que para con el mandatario tiene el comitente desde el ámbito de la subjetividad, atendidas las cualidades que conoce de su co-



Foja: 1

contratante, circunstancia que justifica y refuerza el hecho de que el mandatario debe cumplir el mandato de buena fe y dentro de las facultades que expresamente le confirió el mandante. En este caso, el mandato especial otorgado por la actora no facultaba a la mandataria para renunciar a la condición resolutoria, por el contrario, dicho mandato le facultaba expresamente para ejercer las acciones que dicha condición resolutoria supone, como lo es demandar la resolución del mismo y la respectiva indemnización de perjuicios, pese a lo anterior, la mandataria pactó una renuncia expresa a aquella condición. En ese sentido, se debe hacer presente, que el ordenamiento jurídico prevé, para el caso que el mandatario se extralimite en sus facultades, que los actos realizados por éste le son inoponibles al mandante, como así se desprende de los artículos 2147, 2154 y 2160 del Código Civil.

Sostiene que, las normas citadas establecen claramente que no se puede dar validez a lo obrado por un mandatario cuando ha excedido las facultades conferidas por el mandante en la ejecución del negocio encomendado. En tal sentido, no cabe duda que en la celebración del contrato de compraventa que es materia de autos, se ha violado la norma antes citada, pues la mandataria no tenía facultades para renunciar a la condición resolutoria, tal como lo acordó en la cláusula tercera del contrato mediante el cual vendió el inmueble de la mandante a sus propios hijos y que además, ocupa junto a uno de ellos, lo que constituye una extralimitación de sus facultades, más aun si se considera que dicha renuncia sólo beneficia a los compradores y es manifiestamente perjudicial para la mandante.

Agrega que, nunca ha cuestionado la existencia ni la validez del mandato especial para vender, que en el año 2013 doña [REDACTED] otorgó a su hermana y hoy demandada doña [REDACTED]. Lo que sí ha sido cuestionado por su parte, es el hecho que la mandataria renunciara a la condición resolutoria tacita sin tener las facultades para ello, y a pesar de haber sido expresamente facultada en el mandato para ejércela en caso de ser pertinente, dejándola prácticamente en la más absoluta indefensión, atendido que no tendría herramientas legales para exigir el cumplimiento forzado del contrato o pedir su resolución si los compradores deciden no pagar el precio una vez vencido el plazo.

Que, por su parte, la demandada ha señalado que el día 15 de febrero de 2013, doña [REDACTED] otorgó, mediante escritura pública, mandato especial a la demandada, doña [REDACTED]. Sin embargo, la contraria olvidó señalar que dicho contrato revistió el carácter de especial, pues fue celebrado con el exclusivo objeto de representar a la actora en la enajenación del inmueble ubicado calle [REDACTED]. Que, el encargo consistía precisamente en la enajenación del bien raíz, por lo que, no pudo haber sorpresa alguna por parte de la mandante con la ejecución del encargo, pues esa era efectivamente su voluntad. Que, para dar estricto cumplimiento con el encargo, doña [REDACTED], con fecha 30 de junio de 2016, concurrió, en representación de la mandante doña [REDACTED], a celebrar el contrato de compraventa del inmueble objeto del mandato, vendiéndolo a [REDACTED] y [REDACTED], a través de la escritura pública Repertorio N^o 8.889/2.016, otorgada ante el Notario Público Suplente doña Patricia Bahamonde Vega. Que, a pesar de la expresa y amplia facultad de la mandataria para la celebración del contrato; la demandante, con fecha 8 de junio de 2017, mediante escritura pública, revocó el mandato conferido con fecha 15 de febrero de 2013 a doña [REDACTED], sin señalar motivo alguno, solo dejando constancia que la demandada, a esa fecha, no había rendido cuenta de su cometido.



Foja: 1

Agrega que, de la revocación señalada, la demandada tomó conocimiento el día 20 de noviembre de 2017, mediante una carta suscrita por el abogado patrocinante de la demanda de autos, en la que se dan instrucciones precisas sobre la ejecución del contrato, específicamente sobre el pago del precio, y se señala que se revocó en todas sus partes el mandato conferido, por haber celebrado la compraventa del inmueble que había sido encomendada por la propia actora. Que, se les informó también a los compradores del inmueble, a través de otra carta suscrita por don Emilio Calleja Leonicio, abogado patrocinante de la demanda de autos, haciendo presente la revocación del mandato y entregando instrucciones sobre el pago del precio. Que, como consecuencia de los hechos descritos, y por la aparente disconformidad de la actora con los términos del contrato de compraventa celebrada, y a pesar de las expresas facultades que otorgó a la demandada para la celebración del contrato, decidió demandar la inoponibilidad del contrato, en particular, en relación a aquella cláusula relativa a la renuncia de las acciones.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, a fin de acreditar sus dichos, la actora ha acompañado prueba documental, referida en el considerando séptimo, que no fue objetada por la contraria, destacándose para el presente punto, copia de la escritura pública de 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar, ante la notario Sra. Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, por la Sra. [REDACTED] [REDACTED] confirió un Mandato Especial para vender a su hermana, doña [REDACTED] [REDACTED], con nota marginal de revocación, en la que consta en su cláusula primera que doña [REDACTED], es dueña del inmueble ubicado en [REDACTED], Barrio Chorrillos, comuna de Viña del Mar, inscrita a fojas 6126 N°7206 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Que, en su cláusula segunda se indica que doña [REDACTED], viene en otorgar mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, a doña [REDACTED], para que pueda representar a la compareciente con las más amplias facultades, en la celebración de contratos de compraventa, cesión de derechos o promesa de compraventa de los inmuebles antes singularizados, vender, ceder, transferir o autocontratar todos o parte de los derechos de dominio, nuda propiedad o derechos cuotativos que, a cualquier título, correspondan o pudieren corresponder a la mandante respecto de la propiedad singularizada en la cláusula primera de este instrumento. En el ejercicio del mandato conferido, la mandataria estará facultada para acordar precio, establecer la forma de pago, cobrar y percibir el precio, otorgar los comprobantes de recibo de dinero, acordar prendas o garantías hipotecarias respecto del saldo del precio acordado, constituir gravámenes así como para suscribir y otorgar las escrituras, públicas o privadas, rectificatorias, complementarias o modificatorias del contrato de venta o cesión de derechos, así como minutas aclaratorias, rectificatorias y cualquier otro documento que sean necesario para transferir sus derechos sobre el inmueble. Asimismo, para celebrar contratos de arriendo sobre el inmueble, prorrogarlo y darles término, extender recibos de arriendos, cobrar y percibir los cánones de arriendo. En el orden judicial tendrá todas las facultades que enumera el artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en sus dos incisos, los que se dan por expresamente reproducidos, especialmente las extraordinarias de transigir, percibir, aceptar demandas, desistirse y renunciar a los recursos y términos legales, tendientes, todas ellas, a obtener la ejecución forzada del contrato de venta o cesión de derechos hereditarios, **o demandar su resolución y la respectiva indemnización de perjuicios.** Para este efecto, podrá contratar poner término a prestaciones de



Foja: 1

servicios profesionales, y delegar todas y cada una de las facultades que se le confieren mediante el presente instrumento.

Que, por otra parte, la actora y la demandada han acompañado en estos autos, el contrato de compraventa celebrado en virtud del mandato antes referido, reducido a escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar. Que, consta en su cláusula primera que, doña [REDACTED], es dueña del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED], Comuna de Viña del Mar, inscrita a fojas 6126 N°7206 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Que, en su cláusula segunda se indica que, por este instrumento, doña [REDACTED], debidamente representada como se indica en la comparecencia, vende, cede y transfiere a los señores [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED] quienes compran, aceptan y adquieren para sí, en un 33,33% los dos primeros y en un 33,34% el tercero, la propiedad especificada en la cláusula anterior. TERCERO. El precio de la compraventa es la suma total de \$320.000.000.-, y que los compradores pagarán dentro del plazo de doce años a contar de esta fecha. Este precio devengará un interés anual de 3%, que se pagará conjuntamente con el precio adeudado. Los compradores podrán efectuar abonos, siempre que éstos no sean superiores al cinco por ciento de lo adeudado. **La parte vendedora renuncia expresamente a la acción resolutoria emanada del presente contrato de compraventa.**

Que, además, se indica en su cláusula novena que, la personería de la representante de la vendedora, consta de la escritura pública otorgada con fecha 15 de febrero del año 2013, en la notaría de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes, ante su suplente doña Nina Polanco Ventura, anotada en el repertorio anual bajo el N° 486. Este documento se tiene a la vista en este acto, y se omite de insertar por ser conocido de las partes y del notario que autoriza.

Que, asimismo, la actora acompañó copia de la escritura pública de rectificación de compraventa, referida al inmueble de [REDACTED] Viña del Mar, de fecha 30 de marzo de 2017, otorgada ante el Notario de esta ciudad Sr. Luis Fischer Yávar, mediante la cual se rectifica el contrato de compraventa previamente referido, constando en su cláusula segunda que, por un involuntario error, en las inserciones de dicha escritura pública no se insertó el certificado de deuda de contribuciones que correspondía a la propiedad objeto de la compraventa, sino que se insertó el de la propiedad vecina. En concreto, se insertó el certificado de deuda correspondiente al rol cero treinta y siete guión cero cero cuatrocientos veintitrés guión cero cero dos; en circunstancias que el rol correcto es el número cero treinta y siete guión cero cero cuatrocientos veintitrés guión cero cero tres. Adicionalmente a lo anterior, erróneamente se insertó el certificado de número de la propiedad vecina que tiene asignado el rol número cero treinta y siete guión cero cero cuatrocientos veintitrés guión cero cero dos.

TRIGÉSIMO: Que, analizados los antecedentes que son objeto de estudio en la presente causa, se debe señalar que es necesario determinar si la mandataria obró fuera de los límites establecidos en el mandato.

Que, efectivamente consta que la actora otorgó un mandato a la demandada, doña [REDACTED]. Que en ejercicio de este mandato se otorgaron facultades tan amplias como en derecho se requiera para que pueda representar a la mandante con las más amplias facultades, en la celebración de contratos de



Foja: 1

compraventa, cesión de derechos o promesa de compraventa, pudiendo la mandataria acordar precio, establecer la forma de pago, cobrar y percibir el precio, otorgar los comprobantes de recibo de dinero, acordar prendas o garantías hipotecarias respecto del saldo del precio acordado, constituir gravámenes así como para suscribir y otorgar las escrituras, públicas o privadas, rectificatorias, complementarias o modificatorias del contrato de venta o cesión de derechos, así como minutas aclaratorias, rectificatorias y cualquier otro documento que sean necesario para transferir sus derechos sobre el inmueble. Asimismo, para celebrar contratos de arriendo sobre el inmueble, prorrogarlo y darles término, extender recibos de arriendos, cobrar y percibir los cánones de arriendo. Que, es importante indicar que en el orden judicial, se otorgan facultades específicas para obtener la ejecución forzada del contrato de venta o cesión de derechos hereditarios, **o demandar su resolución y la respectiva indemnización de perjuicios.**

Que, en este sentido, se debe indicar que se otorgaron facultades especiales para obtener la resolución del contrato, sin señalarse de manera expresa en el contrato que se otorgara la facultad de renunciar a la condición resolutoria.

Que, asimismo, sobre las facultades del mandato, se debe indicar que la demandada ha señalado en su escrito de contestación que, ha existido un actuar totalmente contradictorio por parte de la demandante, en el sentido de dar no uno, sino 2 mandatos para vender el inmueble y que posteriormente contraría su actuar pretendiendo la inoponibilidad del contrato y no encontrarse obligada por la misma. Que, sobre este punto, la demandada ha acompañado prueba documental, referida en el considerando octavo, en que se acompañó mandato especial de fecha 15 de octubre del año 2008, otorgado por escritura pública en la Notaría de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes, conforme al cual consta que la actora, doña [REDACTED], confirió mandato especial a doña [REDACTED] y a don [REDACTED], para que indistinta y separadamente la representen y actúen en su nombre y representación en todas las gestiones tendientes a materializar la enajenación y venta del inmueble ubicado en la comuna de Viña del Mar, [REDACTED], [REDACTED] de su propiedad inscrita a fojas 6126 N° 7206 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Que, en su cláusula segunda se indica que al efecto, los mandatarios podrán efectuar todos los actos y contratos que conduzcan a la enajenación del inmueble a que se refiere la cláusula anterior. Podrán vender y prometer vender todos los derechos que a la mandante le correspondan en el referido bien raíz. Podrá cobrar y percibir el precio o valor que se pague por la venta o enajenación del inmueble de la mandante, así como exigir rendiciones de cuentas, cobrar y percibir, judicial o extrajudicialmente todo lo que se adeude o adeudare a la mandante con motivo de la venta de tal propiedad y otorgar al efecto los correspondientes recibos, cancelaciones y finiquitos. Los mandatarios estarán facultados para acordar y establecer todas las cláusulas del contrato de compraventa de inmueble y para renunciar a la acción resolutoria que emane de dicho contrato. El presente poder se extiende para ser usado y ejercido por los mandatarios designados en cualquier país o nación y se entenderá revocado cuando se cumpla el encargo a que se refiere el mismo.

Que, conforme se ha expuesto, de un primer mandato otorgado por la actora a la demandada doña [REDACTED], constaba de manera expresa la facultad de renunciar a la acción resolutoria que emanaba de dicho contrato.



Foja: 1

Que, por el contrario, en el nuevo mandato otorgado con fecha 15 de febrero de 2013, no consta dicha facultad, señalándose especialmente que se confería la facultad para demandar la resolución del contrato.

Que, de acuerdo a lo anterior y teniendo en consideración lo dispuesto en los artículos 2147, 2149 y 2160 del Código Civil, es dable concluir que la demandada doña [REDACTED] ha operado fuera de las facultades conferidas mediante el mandato reducido a escritura pública de 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar, ante la notario Sra. Nina Polanco Ventura, suplente del titular Raúl Farren Paredes, otorgado por la demandante de autos, doña [REDACTED]

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, conforme a lo razonado previamente, esto es, que la demandada doña [REDACTED] ha operado fuera de las facultades conferidas mediante el mandato reducido a escritura pública de 15 de febrero de 2013, otorgada en Viña del Mar, otorgado por la demandante de autos, doña [REDACTED], se acogerá la demanda de autos y se declarará que la renuncia a la condición resolutoria tácita, contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, no le es oponible a doña [REDACTED].

Que, las demás pruebas rendidas y no analizadas en forma pormenorizada en estos autos, en nada alteran lo previamente razonado.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.437, 1.698, 2116, 2147, 2149, 2160, 2514 y 2515 del Código Civil; y 170, 254, 341, 342, 430 y 433 del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

I. En cuanto al fondo:

Que, se acoge la demanda de **inoponibilidad** interpuesta por doña [REDACTED] en contra de doña [REDACTED] y [REDACTED] y se declara que la renuncia a la condición resolutoria tácita, contenida en la cláusula tercera del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de 30 de junio del 2016, otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Fischer Yavar, rectificada mediante escritura pública de 30 de marzo del 2017, otorgada ante el Notario Público de esta ciudad don Luis Fischer Yavar, no le es oponible a doña [REDACTED]

II. En cuanto a las costas:

Que, se condena en costas a la demandada, por haber sido totalmente vencida.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° C-1828-2021

Dictada por doña **Cecilia Sagredo Olivares**, Juez Titular.



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

Código: KYQXXHBVWHZ

Foja: 1
Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Viña del Mar, veintidós de Septiembre de dos mil veintitrés



Cecilia Andrea Sagredo Olivares
Juez
PJUD
Veintidós de septiembre de dos mil veintitrés
10:49 UTC-3

