

Santiago, dos de mayo de dos mil veintidós.

**VISTOS:**

En estos autos tramitados ante el Primer Juzgado de Letras de San Antonio, rol C-310-2013, caratulados “MIRANDA ESPINOZA MARCOS CON ROMERO MADRID ANA MARGARITA Y OTROS”, por sentencia de diez de junio de dos mil diecinueve se rechazó la demanda de nulidad de inscripción, con costas.

La demandante apeló de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de veinticuatro de diciembre de dos mil diecinueve, confirmó la decisión.

Contra esta última sentencia recurre la misma parte de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:**

**Primero:** Que la recurrente sostiene que en el fallo impugnado se han infringido los artículos 160, 342 y 428 del Código de Procedimiento Civil, artículos 1698 del Código Civil en relación con los artículos 670, 672 y 673 del mismo cuerpo legal, en concordancia con el artículo 78 del Reglamento del Registro Conservatorio; y artículos 19 inciso 1º, 23, 1681, 1682, 1683, 2123, 2163 N° 5 y 2168 del código sustantivo.

Señala que los sentenciadores yerran al otorgar valor probatorio al documento mediante el cual los demandados reconocen que sabían de la muerte de Marco Antonio Ahumada y ratifican el mandato verbal conferido a Carolina Ruiz para que procediera a inscribir la compraventa, otorgado el 12 de diciembre de 2017, después de haber sido notificados de la demanda, por tratarse de una prueba preconstituida.

En segundo lugar, afirma que el mandato conferido en la cláusula séptima de la escritura de cesión de derechos había expirado por la muerte del comprador, por lo que no debió inscribirse la propiedad. Añade que el mandato no estaba destinado a ejecutarse después del fallecimiento del mandante y siendo la tradición un acto jurídico bilateral, requiere para su eficacia la concurrencia de las voluntades de las partes, y que en el caso de que intervengan mandatarios o representantes legales, se necesita además que estos obren dentro de los límites de su mandato, lo que en la especie no ocurrió.



Sostiene que la cláusula séptima no constituye una oferta de mandato, sino que un mandato especial y, aun si se estimara que dicha cláusula configura una oferta de mandato, no estaba vigente considerando además que el vendedor había iniciado acciones para obtener la resolución del contrato, por falta de pago del precio.

Por último, afirma que el mandato para ejecutar actos solemnes está sujeto a la observancia de las mismas solemnidades que el acto encomendado, por lo que un mandato otorgado para comprar o vender un inmueble debe celebrarse por escritura pública. Por lo tanto, arguye que al estimar el sentenciador que, para prestar el consentimiento del adquirente en la tradición del derecho de dominio de un inmueble, es posible hacerlo mediante un mandato verbal, se incurre en un error de derecho. Termina sosteniendo que de no mediar los yerros que se denuncian los sentenciadores debieron acoger la acción.

**Segundo:** Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1. Comparece Marcos Miranda Espinosa en representación de Jessica Ríos Ahumada quien deduce demanda de nulidad de la inscripción en contra de la sucesión de Marco Antonio Ahumada Rasse formada por Ana Margarita Romero Madrid en su calidad de cónyuge sobreviviente y sus hijos Karem Natalia Ahumada Romero y Marco Antonio Ahumada Romero.

Señala que su representada adquirió el inmueble ubicado en Avenida Cartagena N° 181, de la Comuna de Cartagena por compra a Delia Rasse Roblero según escritura pública de fecha 3 de junio de 1997, título que se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 1997. Agrega que con fecha 26 de abril del año 2002 por escritura pública, vendió, cedió y transfirió a Marco Antonio Ahumada Rasse, el 50% de los derechos en la propiedad, estipulándose como precio la suma de \$12.000.000, valor que el comprador cancelaría mediante 24 cuotas mensuales iguales y sucesivas cada una por la suma de \$ 500.000, teniendo vencimiento la primera de ellas el día 26 de mayo del año 2002.

Afirma que dicho contrato nunca se cumplió por el comprador, ni en el pago de él ni en ninguna de sus cláusulas razón por la cual su representada ejerció en su oportunidad demanda de resolución de contrato ante el Segundo Juzgado de Letras de San Antonio.



Arguye que el mismo día en que se practicó la notificación de la demanda, esto es el día 24 de octubre del año 2005, el demandado falleció, sin haberse practicado la inscripción de la Cesión de Derechos, razón por la que no continuó con la acción judicial que ya había notificado. Sin embargo, se enteró que con fecha 19 de mayo de 2010 aparece inscrita la Cesión de Derechos y, con posterioridad -3 de noviembre del mismo año 2010- aparece una inscripción de dominio a nombre de la sucesión de Marco Antonio Ahumada Rasse, en la que figuran como sus herederos los demandados de autos.

Sostiene que quien efectúa la inscripción lo hace por mandato innominado, establecido en la cláusula séptima del título traslativo, mandato que no tenía vigencia por cuanto el adquirente había fallecido en el año 2005 y la inscripción se practica el año 2010.

Pidió, en consecuencia, que se declarara la nulidad de la tradición, por falta del consentimiento del adquirente, ya que a la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, había fallecido el adquirente comprador, terminando así el mandato para llevarla a efecto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2163 N° 5 del Código Civil y se ordenara al Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, la cancelación de las inscripciones señaladas, con costas.

2. Comparecen los demandados quienes oponen la excepción de prescripción de la acción; y en subsidio contestan la demanda.

Señalan que la sucesión efectivamente inscribió el año 2010 la cesión de derechos adquirida por su padre a la demandante, en la suma de \$12.000.000, pagado en 24 cuotas mensuales de \$500.000, quedando soluta la deuda el 26 de mayo del año 2004. Explican que a un año seis meses de efectuado el último pago el Sr. Ahumada falleció de un infarto el 24 de octubre de 2005.

Sostienen que la nulidad que se pretende alegar esta prescrita y saneada por el transcurso del tiempo y a su vez, cualquier acción intentada en contra la sucesión se encuentra prescrita. Por otra parte, señalan que la demandante sustenta sus pretensiones en que esta inscripción de cesión de derechos se hizo mediante un “mandato innominado” establecido en la escritura pública de compraventa de derechos, el cual afirma no tendría vigencia por la muerte del mandante, situación que estima insólita, toda vez que la misma cláusula séptima faculta al portador de la copia autorizada para requerir del Conservador de Bienes Raíces las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan, de manera que cualquier persona podría inscribir la cesión de derechos, dado que



dicha cláusula reviste el carácter de autorización y no mandato, ya que no reúne en la especie ninguno de los requisitos establecidos en el artículo 2216 del Código Civil.

Hicieron notar, en fin, que quien finalmente realiza la inscripción es una de las herederas y, al efecto, los herederos representan al causante, constituyendo la inscripción un acto de apoderamiento.

3.- El juez de primer grado, en lo que interesa al recurso, rechazó la demanda de nulidad, sentencia que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

**Tercero:** Que en la sentencia impugnada se establecieron como hechos, los siguientes:

1.- Que la demandante cedió a Marco Antonio Ahumada Rasse, el día 26 de febrero del año 2002, el 50% de sus derechos respecto del inmueble ubicado en calle Cartagena N° 181 de la comuna de Cartagena.

2.- Que con fecha 24 de octubre del año 2005, el cesionario fallece de un infarto al miocardio.

3.- Que la sucesión de Marco Antonio Ahumada Rasse está conformada por su cónyuge Ana Margarita Romero Madrid y por sus hijos Karem Natalia Margarita Ahumada Romero y Marco Antonio Ahumada Romero.

4.- Que con fecha 19 de mayo del año 2010, se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, a solicitud de Carolina Ruiz, la cesión de derechos a nombre del causante Marco Antonio Ahumada Rasse.

5.- Que la cláusula séptima del contrato de compraventa celebrado entre la demandante y causante establece que: “Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan. Igualmente queda facultado el comprador para que por sí solo proceda a suscribir cualquiera otra escritura de aclaración, rectificación y complementación que conduzca a inscribir la presente en el Conservador de Bienes Raíces”. De conformidad con lo anterior, advierte que la inscripción conservatoria del 50% de los derechos sobre el inmueble sub-lite, cuya nulidad pretende la actora, fue requerida por un tercero, doña Carolina Ruiz.

6.- Que al procederse a inscribir el contrato de cesión de derechos, por parte de Carolina Ruiz, con fecha 19 de mayo de 2010 en el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, a fojas 1996 N° 1528 del Registro de Propiedad de



ese año, uno de los mandantes originales de aquellos que comparecieron a otorgar la oferta manifestada en la cláusula “se faculta al portador...”, específicamente el comprador o adquirente, había fallecido. En consecuencia, el mandato se perfeccionó solo respecto de uno de los mandantes, el vendedor, demandante de autos. Respecto del mandante comprador, dicho mandato no fue perfeccionado por cuanto su oferta de celebrar el mandato, se había extinguido con su fallecimiento.

7.- Que los herederos, actuando como continuadores legales del causante otorgan un nuevo mandato a Carolina Ruiz, para que ella, obrando a su vez en representación del vendedor –cuya oferta se plasmó en el contrato de cesión de derechos y aún estaba vigente- y de los herederos del comprador, haya requerido la inscripción como lo hizo.

8.- Que el nuevo mandato se desprende del documento consistente en la Ratificación de Inscripción Conservatoria, de fecha 12 de diciembre de 2017, donde aparece claramente, en la cláusula tercera y cuarta, que quien requirió la inscripción sabía del fallecimiento del cesionario.

**Cuarto:** Que sobre la base de esos hechos los sentenciadores declaran que “...la cláusula “se faculta al portador...”, plasmada tal como se expresó en la estipulación séptima del contrato, constituye una oferta de mandato, que en el caso del vendedor, seguía vigente y fue aceptada por Carolina Ruiz. En el caso del comprador, si la oferta original de mandato no estaba vigente, nada impidió que los herederos del comprador, en su calidad de continuadores, hayan otorgado un nuevo mandato para completar la tradición, como ocurrió en el caso de marras; razón por la que no existe falta de consentimiento en la tradición impugnada por la demandante. En todo caso, y si el argumento anterior no fuera suficiente, la siguiente cavilación no deja lugar a dudas, sobre la validez de la tradición y de la inscripción conservatoria. Para ello, no debemos olvidar que como acto bilateral, la tradición es posible realizar a través de mandatarios y requiere el consentimiento del tradente y del adquirente, pero más aún, el propio código establece en el artículo 673 que “la tradición que en su principio fue inválida por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación.” Por ello tiene plena relevancia la ratificación de la inscripción agregada a fojas 119 de autos, por cuanto está hecha por todos los herederos del comprador, según se advierte de la copia del certificado de posesión efectiva agregado a fojas 117. De este modo, si no se



*estima que lo realizado por Carolina Ruiz fue dentro del encargo en virtud de un mandato verbal, la ratificación hecha por los continuadores legales del causante es suficiente para darle validez a la tradición, cumpliéndose el claro tenor del artículo 673 ya citado”.*

Como corolario, desestima la demanda de nulidad.

**Quinto:** Que los errores de derecho que la recurrente asegura han cometido los sentenciadores tienen su origen y derivan de la infracción de preceptos de carácter sustantivo y de normas reguladoras de la prueba, todos los cuales han sido erróneamente interpretados y aplicados al caso de autos, con influencia sustancial en lo resuelto, al decir de quien recurre.

**Sexto:** Que resulta indispensable manifestar que las partes se encuentran contestes en los términos en que está redactada la cláusula en el contrato de cesión de derechos suscrito el 26 de abril de 2002, la que estipula que: “Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan. Igualmente queda facultado el comprador para que por sí solo proceda a suscribir cualquiera otra escritura de aclaración, rectificación y complementación que conduzca a inscribir la presente en el Conservador de Bienes Raíces”.

**Séptimo:** Que, en relación, a la naturaleza de la cláusula en comento, don Arturo Alessandri Rodríguez, en su estudio sobre la compraventa y la promesa de venta, ha concluido que constituye un mandato al portador de copia autorizada, y partiendo del supuesto práctico de que el portador de copia autorizada será el comprador del mismo contrato, analiza algunos problemas que pueden suscitarse al tratar de efectuarse la inscripción, y los soluciona bajo aquella hipótesis de que el vendedor es el mandante y el comprador el mandatario. Concretamente plantea el problema de la muerte del mandante, sostiene que, sea determinada o no la persona a quien se faculte, el mandato termina, conforme a lo dispuesto en el artículo 2163 N°5 del Código Civil, y porque, según los artículos 672 y 673 del mismo Código, en la tradición se exige el consentimiento de ambas partes al tiempo de efectuarse, lo que no se cumpliría estando muerta una de ellas; no quedaría sino que los herederos del fallecido concurrieran a efectuarla o dieran poder para ella. (Alessandri Rodríguez, Arturo. De la compraventa y de la promesa de venta. Tomo I, volumen 2. Santiago: Jurídica de Chile, 2003, pp.675-676.)



Y también carecería de vigencia la disposición contractual que autoriza al portador de copia autorizada para practicar las inscripciones que procedan si se concluyera, como lo hace el profesor Peñailillo Arévalo, que tal acto equivale a una oferta de celebrar un contrato de mandato, atendido lo estatuido en el artículo 101 del Código de Comercio, caso en el cual “el representante legal debe requerir la inscripción, con el otro contratante”. ( “Se faculta al portador de copia autorizada”, Daniel Peñailillo Arévalo, RDJ T. 81, N 1, pág. 77).

**Octavo:** Que relacionado con lo que precede útil resulta revisar las disposiciones atinentes a la materia y en especial a la situación fáctica que se presenta en autos. En este sentido el artículo 2163 N° 5 del Código Civil dispone: “El mandato termina: 5°. Por la muerte del mandante o del mandatario”.

Luego el artículo 2168 del referido cuerpo normativo preceptúa: “Sabida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada”.

Por otro lado, el artículo 2169 del mismo cuerpo legal, señala: “No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante”.

Finalmente, el artículo 2173, del Código citado, establece que: “En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante”.

**Noveno:** Que de las normas transcritas precedentemente, se desprende que efectivamente el mandato termina por la muerte del mandante, salvo las excepciones que la misma ley contempla, dentro de la que no se encuentra la situación de autos (inscripciones que acceden al contrato de cesión de derechos que se ha querido cumplir mediante la gestión del mandato). Sin perjuicio de lo dicho, de las mismas normas se colige que la muerte como causal de expiración del mandato para que produzca los efectos mencionados, debe haber sido conocida por el mandatario.

**Décimo:** Que por otra parte, el artículo 670 del Código Civil define la tradición como un modo de adquirir el dominio mediante el cual el dueño de una cosa hace entrega de ella a otro, habiendo por una parte la facultad e



intención de transferir el dominio y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo y los artículos 686 y 687 del mismo cuerpo legal exigen que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúe mediante la inscripción de título en el Registro del Conservador respectivo, normas que deben concordarse con lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 52 del Reglamento del Registro Conservador de Bienes Raíces, con arreglo a los cuales, los títulos traslaticios del dominio deben inscribirse en el Registro de Propiedad, que lleva en su oficio el Conservador de Bienes Raíces.

**Undécimo:** Que, en efecto, perfeccionada la convención mediante la cual se acordó la transferencia de un porcentaje de derechos sobre una cosa determinada, nació para el cesionario el derecho de exigir del cedente la tradición de la cosa, puesto que para llegar a ser dueño no bastaba la celebración del contrato, se requería además un modo de adquirir, en este caso, la tradición, que, por tratarse de derechos y acciones que recaen sobre un objeto singular, un bien raíz, necesariamente requería de inscripción en el conservador de bienes raíces competente, puesto que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 724 del Código Civil, si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el registro del conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio y para adquirir la posesión regular de un inmueble inscrito, o de derechos sobre él, cuando se invoca un título traslaticio de dominio, es indispensable la inscripción, ya que esa es la única forma de hacer la tradición de los inmuebles.

**Duodécimo:** Que cierto es que la tradición es una convención; un acto bilateral que, a diferencia del contrato, no crea obligaciones sino que las extingue. Como tal, es pacífico en doctrina que debe cumplir cuatro requisitos: la presencia de dos personas – tradente y adquirente- con facultad e intención de transferir el dominio y capacidad e intención de adquirirlo, respectivamente; consentimiento del tradente y el adquirente; existencia de un título traslaticio de dominio; y entrega de la cosa.

La exigencia del título traslaticio de dominio está prevista en el artículo 675 del Código Civil como requisito de validez de la tradición, aunque según algunos autores es más propio manifestar que es el título traslaticio de dominio el que requiere la tradición, porque en nuestro derecho el solo contrato jamás trasfiere el dominio. Y por eso es que un título traslaticio de dominio, para que este produzca los efectos deseados por su autor, tiene que seguir la tradición,





porque sin ella no hay traslación de dominio ( Curso de Derecho Civil, Los Bienes y Los Derechos Reales. Alessandri Rodríguez, Arturo; Somarriva Undurraga, Manuel; Vodanovic Haklicka, Antonio. Tercera Edición, Editorial Nascimento, 1974, págs. 334 y 335). Además, el título debe ser válido. Así lo requiere el artículo 675 respecto de la persona a quien se confiere, y también lo considera el artículo 679, en lo relativo a las solemnidades especiales para la enajenación que la ley exige.

Por esas razones es que los requisitos de capacidad y voluntad de las partes que la tradición exige deben apreciarse a la data en que adquieren sus respectivas obligaciones y en el instrumento que las contiene, cuya validez en el caso de autos no ha sido discutida.

**Décimo tercero:** Que la nulidad, por el hecho de ser una sanción civil, se aplica igualmente a las demás convenciones, sea que tengan por objeto modificar, o aún extinguir obligaciones, y esto es lógico, pues las infracciones a las disposiciones de la ley pueden ser cometidas en esta clase de actos jurídicos de la misma manera que en un contrato, ya que basta que las partes que intervienen, omitan un requisito que la ley exige para la validez del acto.

Si bien es cierto que no es dable aplicarla a las diversas convenciones que no son contratos las reglas de la nulidad por analogía, ello es posible debido a las diversas disposiciones legales en las cuales se preceptúa que la omisión de un determinado requisito acarrea la nulidad del acto; así sucede respecto de la tradición (artículos 670 a 673 inclusive, del Código Civil). (Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno);

**Décimo cuarto:** Que en el caso de autos ha sido debidamente asentado como hecho de la causa que a la época en que se practicó la inscripción del título, el cesionario se encontraba fallecido (acaecida cinco años antes) lo que era de conocimiento del mandatario. Así las cosas, por aplicación del N° 5 del artículo 2163 del Código Civil, fallecido unos de los contratantes, la inscripción practicada por el tercero en virtud del mandato es nula, pues la tradición carece de la voluntad del contratante que murió.

**Décimo quinto:** Que la correcta interpretación y aplicación de los mencionados preceptos legales debió conducir a los jueces del fondo a acoger la acción de nulidad, dado que al no cumplirse el requisito que en tal caso el legislador ha previsto para la enajenación de un inmueble –falta de consentimiento del adquirente- para que se llevara adelante la tradición, la cual



es, por este vicio, nula, como se sostiene en la demanda, pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación fáctica asentada en la causa, transgrediendo los artículos 2163 N° 5 y 2173 del Código Civil.

**Décimo sexto:** Que, en consecuencia, los jueces han incurrido en un error de derecho al rechazar la acción, lo que debe ser enmendado privando de valor a la sentencia que lo contiene, la que tampoco puede ser mantenida si se tiene en cuenta todavía que de tal infracción ha seguido una decisión necesariamente diversa a la que se habría debido arribar en caso contrario, con lo que se satisface el requisito de que el yerro tenga influencia decisiva en lo resuelto, de manera que corresponde acceder al arbitrio de nulidad sustantiva que ha sido planteado por el ejecutado de autos.

**Décimo séptimo:** Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantiva será acogido sin necesidad de ahondar en las restantes alegaciones.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Omar Morales Morales, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de veinticuatro de diciembre de dos mil diecinueve dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso invalidándose, y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Arturo Prado.

Rol N° 2.875-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sra. Rosa Maggi D., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., y el Abogado Integrante Sr. Raúl Patricio Fuentes M. No firma la Ministra Sra. Maggi, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones. Santiago, dos de mayo de dos mil veintidós.





Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a dos de mayo de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

