

Santiago, dos de mayo de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce el fallo en alzada, previa eliminación de los motivos décimo segundo a décimo cuarto que se suprimen.

Se reproducen, asimismo, los motivos sexto a décimo cuarto del fallo de casación que antecede.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que la tradición es una convención que extingue obligaciones. 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 traslativo de dominio; y entrega de la cosa.

Segundo: Que respecto de la tradición es aplicable la sanción de nulidad por falta de alguno de los requisitos que la ley prescribe para la validez del acto, 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).

Tercero: Que en el contrato de cesión de derechos celebrado el 26 de abril de 2002 entre la demandante y causante las partes estipularon: “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”.



Cuarto: Que 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 Código Civil 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”.

Quinto: 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.

Sexto: Que en el caso de autos fue establecido como hecho de la causa que a la época en que se practicó la inscripción del título, el adquirente y cesionario se encontraba fallecido (acaecida cinco años antes) lo que era de conocimiento del mandatario.

Así las cosas, con arreglo a lo prescrito en el artículo 673 del Código Civil la tradición para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante, por lo que la inscripción realizada por



el tercero en virtud del mandato es nula, por falta del consentimiento del contratante que murió, requisito que la ley prescribe para el valor del acto, defecto que, según dispone el inciso 1º del artículo 1682 del Código Civil, trae aparejada como consecuencia la nulidad absoluta de la tradición, lo que llevará a acoger la acción.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de diez de junio de dos mil diecinueve dictada por el Primer Juzgado de Letras de San Antonio en la causa rol C-310-2013, por la cual se había rechazado la demanda, y en su lugar se decide que **se acoge** la acción de nulidad de la tradición, y se ordena la cancelación de la inscripción de fojas 1996 bajo el N°1.528 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, sin costas, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

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.





DXNXZFCLXX

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.

