

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 181 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de San Antonio
CAUSA ROL : C-310-2013
CARATULADO : MIRANDA / ROMERO

San Antonio, diez de Junio de dos mil diecinueve

VISTO:

Que, a fojas 11 comparece don **MARCOS MIRANDA ESPINOSA**, abogado, domiciliado en Edificio Amunategui N° 333, oficinas 509 y 510, Comuna de Santiago, en representación de doña **Jessica Andrea Ríos Ahumada**, según mandato judicial de fecha 12 de diciembre del año 2012 otorgado en la Notaría de don Raúl Iván Perry Pefaur titular de la 21° Notaría de Santiago y autorizada por el notario suplente don Ulises Aburto Spitzer, por doña María Antonieta Ahumada Rasse, quien actúa según poder general extendido en Estocolmo, Suecia con fecha 7 de Agosto de 2007 ante el cónsul de Chile don **Fernando Salas Garate** el que se protocolizó en la notaría de don Osvaldo Pereira González, titular de la 14° Notaría de Santiago, con fecha 27 de agosto de 2007 otorgado por la mandante doña Jessica Andrea Ríos Ahumada, quien en virtud de la representación que detenta, deduce demanda ordinaria de nulidad de contrato a fin de que se cancelen las inscripciones que se indican, en contra de la sucesión de don **Marco Antonio Ahumada Rasse** formada por doña **Ana Margarita Romero Madrid** ignora profesión, en su calidad de cónyuge sobreviviente cédula de identidad N° 7.396.693-0; y por doña **Karem Natalia Margarita Ahumada Romero**, ignora profesión, cédula de identidad N° 12.604.397-k; y por don **Marco Antonio Ahumada Romero**, ignora profesión cédula de identidad N° 13.767.910-8 todos domiciliados en calle Los Tilos N° 161 Villa Santa Elisa Comuna de Cartagena Quinta Región, en mérito de los antecedentes de hecho y derecho que expone.

En cuanto a los hechos, señala que su representada doña Jessica Andrea Ríos Ahumada, adquirió el inmueble ubicado en Avenida Cartagena N° 181, de la Comuna de Cartagena correspondiente al lote signado con la letra B en el



«RIT»

Foja: 1

plano protocolizado en la Notaría de don Emilio Guerrero, al final del registro con el N° 3. Señala que lo adquirió por compra a doña Delia Rasse Roblero según escritura pública de fecha 3 de junio de 1997 otorgado ante doña María de la Luz Torres suplente de la Notario doña María A. Azócar. Indica que el título de dominio se encuentra inscrito a fojas 5027, N° 4217 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 1997. Explica que con posterioridad con fecha 26 de abril del año 2002 por escritura pública otorgada en la Notaría de doña María de la Luz Torres Azocar Notario Interino de la 2° Notaría de San Antonio, doña Jessica Andrea Ríos Ahumada vende, cede y transfiere a don Marco Antonio Ahumada Rasse, quien compra y acepta para sí el 50% de los derechos en la propiedad singularizada anteriormente.

Precisa que el precio de venta fue la suma de \$12.000.000.- (doce millones de pesos) 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 es del caso que dicho contrato nunca se cumplió por el comprador Ahumada Rasse, ni en el pago de él ni en ninguna de sus cláusulas razón por la cual su representada ejerció en su oportunidad demanda de nulidad del contrato ante la justicia ordinaria de la ciudad de San Antonio quedando esta causa radicada en el 2° juzgado de Letras de San Antonio caratulada “HIDALGO con AHUMADA”.

Señala que coincidentemente el mismo día en que se practicó la notificación de la demanda ya señalada, esto es el día 24 de octubre del año 2005, el demandado fallece producto de un infarto agudo de miocardio como acreditará con el certificado respectivo, así las cosas y no habiéndose practicado nunca la inscripción de la Cesión de Derechos efectuadas por su representada en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio por cuanto el comprador fallecido no había cancelado el precio, indica que esta se quedó tranquila y no continuó con la acción judicial que ya había notificado.-



«RIT»

Foja: 1

No obstante lo anterior y con gran sorpresa pudo enterarse que con fecha 19 de mayo de 2010 aparece inscrita la Cesión de Derechos a que había hecho referencia en el Registro de Propiedad del Conservador correspondiente a fojas 1996 N° 1528 del año 2010 actuando como solicitante doña Carolina Ruiz. Con posterioridad con fecha 3 de noviembre del mismo año 2010, alega que aparece una inscripción de dominio a nombre de la sucesión de don Marco Antonio Ahumada Rasse en la que figuran como sus herederos los demandados de autos, según consta de la misma inscripción la posesión efectiva de los bienes quedada al fallecimiento del causante ahumada Rasse, la que fue concedida por el Director Regional 5° región del Servicio de Registro Civil e identificación según resolución exenta N° 5995 de fecha 4 de agosto de 2010 inscripción N° 34820 del año 2010 en la que figura la exención del impuesto de herencia y en cuyo inventario figura la propiedad anteriormente individualizada la cual corre inscrita a fojas 1996 N° 1528 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio. En dicho conservador quedó archivada copia de la inscripción precedente los cuales se agregan al final del registro bajo los números 1781 y 1782 respectivamente y afirma que actuó como solicitante doña Karem Ahumada Romero.-

En cuanto al derecho, cita el artículo 670 del Código Civil, el cual señala que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo, así las cosas indica que es preciso señalar que una persona que ha fallecido no posee la capacidad ni mucho menos la intención de adquirir ningún bien, sea este mueble o inmueble, en definitiva la tradición no se produce puesto que como ya señaló el adquirente no reunía los requisitos mínimos establecidos en este artículo.

Por otra parte, sostiene que quien efectúa la inscripción lo hace por mandato innominado, establecido en la cláusula séptima del título traslativo celebrado por doña Jessica Andrea Ríos Ahumada y don Marco Antonio Ahumada Rasse, mandato que no tenía vigencia por cuanto el adquirente había fallecido en el año 2005 y la inscripción se practica el año 2010, tal como lo



«RIT»

Foja: 1

señala el artículo 2163 del código Civil que reseña “el mandato termina: 5. por la muerte del mandante o del mandatario” situación que alega que en la especie ocurre, lo que inside en que la persona que requiere la inscripción del contrato lo hacía con un mandato fenecido.-

Finalmente citando normas legales pertinentes, solicita tener por deducida demanda de en juicio ordinario de nulidad de las inscripciones ya señaladas en contra de los demandados ya individualizados, declarando que se ordena al Señor Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, la cancelación de las inscripciones ya señaladas con expresa condenación en costas.

A fojas 59, comparece don **MAURICIO ANDRÉS MOYA URBINA**, chileno, soltero, abogado, cédula nacional de identidad número 13.256.199-0, en representación convencional de la sucesión demandada, conformada por doña **ANA MARGARITA ROMERO MADRID**, labores, cédula nacional de identidad número 7.396.693-0, doña **KAREM NATALIA AHUMADA ROMERO**, labores, cédula nacional de identidad número 12.604.397-K, don **MARCO ANTONIO AHUMADA ROMERO**, factor de comercio, cédula nacional de identidad número 13.767.910-8, todos con domicilio para estos efectos en Avenida Barros Luco 2194, Oficina 3, 2o piso, de la comuna y ciudad de San Antonio, contestando subsidiariamente la demanda oponiendo excepción de prescripción a la nulidad absoluta y prescripción de la acción, solicitando que se acojan en todas sus partes y se condene con expresa condena en costas al demandante, por las razones de hecho y derecho que a continuación pasa a exponer:

Como antecedentes previos, expresa que al tenor de los hecho relatados por el demandante la cesión de derechos se suscribió con fecha 26 de abril del año 2002, pactándose en el documento 24 cuotas mensuales iguales y sucesivas, teniendo el primer vencimiento el 26 de mayo de 2002, por lo que se puede deducir que el pago quedaría soluto el 26 de mayo de 2004.-

Asimismo señala que en el año 2005 intentó demanda de nulidad del contrato, pero que al notificar la demanda el Sr. Ahumada falleció por un infarto al corazón, razón por la cual dejó abandonada la acción de nulidad.



«RIT»

Foja: 1

Añade el libelo que la inscripción de la cesión de derechos fue efectuada el 19 de mayo del año 2010, agregando que dicha inscripción fue solicitada por doña Karem Ahumada Romero.

Luego indica que evacua contestación a la demanda oponiendo excepción de prescripción para alegar nulidad absoluta y nulidad de la acción conforme lo dispone el artículo 309 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

En subsidio contesta la demanda, sustentando en las alegaciones fácticas y de derecho que narra.

Señala que la sucesión que representa 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.

Explica que un año 6 meses de efectuado el último pago el Sr. Ahumada falleció de un infarto al corazón, teniendo lugar el deceso el 24 de octubre de 2005.

Ahora, señala que inauditamente se pretende alegar nulidad de las inscripciones, argumentando el no pago de las cuotas, situación inverosímil toda vez que la actora ha tenido todo el tiempo para alegar cualquier tipo de acción en contra la sucesión, incluso contra el Sr. Ahumada que falleció un año seis meses antes que terminara el plazo para pagar la última cuota.

Frente a ello, indica que se dan tres escenarios posibles:

1°.- Pensemos que efectivamente el Sr. Ahumada no pagó ninguna cuota, desde la suscripción de la cesión a la fecha han pasado del 26 de mayo de 2002 (vencimiento primera cuota) a la fecha han pasado 14 años y fracción;

2°.- Pensemos que efectivamente intentó demanda de nulidad en el 2005; a la fecha han pasado 11 años y fracción;

3°.- Pensemos que efectivamente no se pagó, pero se inscribió el año 2010, a la fecha han pasado 6 años y fracción.



«RIT»

Foja: 1

En consecuencia, concluye que frente a cualquier escenario posible 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.

En cuanto al derecho, como primer apartado se refiere a la prescripción para alegar nulidad de la inscripción conservatoria.

Indica que de acuerdo al texto de la demanda la nulidad que se pretende alegar sería la nulidad relativa, porque como se expresó en lo principal de este escrito el libelo es inepto, por ello se infiere que es este tipo de nulidad, teniendo presente que esta es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con omisión de un requisito exigido en consideración a su naturaleza o especie, en este caso la inscripción conservatoria, por ende estamos en presencia a un requisito de la naturaleza.

Desde esta óptica, sostiene que la acción de nulidad relativa tiene un plazo de prescripción, que es de 04 años según lo establece el artículo 1691 del Código Civil, con ello, desde que se inscribió la fecha de la la notificación de la demanda han transcurrido 06 años, plazo suficiente para haberse saneado cualquier vicio por el solo transcurso del tiempo.

Ahora, indica que la inscripción en el Conservador de bienes raíces es para los efectos de la tradición del dominio como lo señala el artículo 686 del Código Civil, por cuanto, la tradición se relaciona con la entrega de una cosa del tradente al adquirente, pero tratándose de bienes inmuebles la tradición del dominio no se efectúa por la simple entrega del bien inmueble, es necesario la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces.

Conforme a esto, afirma que no se puede confundir tradición con nulidad absoluta del contrato de cesión de derechos, tampoco se puede disociar el título del modo, ya que los modos de adquirir del dominio están descrito en el artículo 588 del Código Civil, pudiendo haber una variedad de títulos, en consonancia al artículo en comento habla de modo de adquirir y no hace mención al título, por lo tanto para la adquisición del dominio y los



«RIT»

Foja: 1

demás derechos reales, basta con el modo de adquirir, salvo en el caso de la tradición que ley exige expresamente título traslativo de dominio que en este caso es el contrato de cesión de derechos a título oneroso.

Explica que la inscripción en el conservador de bienes raíces tiene un doble efecto, por un lado prueba de la posesión y por otro lado, requisito de publicidad, en consonancia a ello, es jurídicamente improcedente intentar una acción de nulidad relativa computando el plazo desde la inscripción en el registro de propiedad, ya que la nulidad relativa ataca al título no al modo y en definitiva como ya se dijo la tradición se sostiene bajo la dualidad título - modo.

Por otra parte, señala que la demandante sustenta sus pretensiones señalando 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 del todo insólita, toda vez que la misma cláusula séptima referida señala “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”, en el mismo orden de ideas cualquier persona podría inscribir la cesión de derechos ya que la misma 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, a mayor abundamiento, señala que quien finalmente realiza la inscripción es su hija, en su calidad de heredera de la cesionaria, ya que como es sabido en derecho, los herederos representan al causante, constituyendo la inscripción por parte de sus herederos un acto de apoderamiento al realizar la inscripción respectiva.

Luego, como segundo apartado, se refiere a la prescripción de la acción para alegar un supuesto no pago.

Indica que, tal como lo indican los artículos 2.514, 2.515 y 2.518 del Código Civil, para que la prescripción extinga las acciones y derechos ajenos, se exige el transcurso de cierto lapso, en general, de cinco años para las acciones ordinarias durante el cual aquéllos no se hayan ejercido, contado



«RIT»

Foja: 1

desde que la obligación se haya hecho exigible, tiempo que señala, puede interrumpirse si es que el deudor reconoce la obligación, caso en que la interrupción se llama natural y, por la demanda judicial, caso en que toma la denominación de interrupción civil.

Señala que lo anterior es de toda lógica, si se considera que según la definición que otorga su artículo 2492, el instituto de la prescripción es un castigo por el hecho de no haberse ejercido las acciones durante un período, no obstante recaer en derechos exigibles, al tiempo que se demuestra del todo congruente con el concepto que recoge el artículo 2514 del mismo cuerpo legal en el sentido que lo único que se requiere para la extinción de las pretensiones es el transcurso del tiempo sin que se las haya ejercido, ejercicio que, obviamente, se produce al momento de requerir al órgano jurisdiccional mediante la interposición de la demanda que contiene la acción correspondiente.

En este mismo orden de ideas, señala que el silencio a que se alude como presupuesto de la prescripción liberatoria no es físico, sino que, de acuerdo a lo prevenido en el artículo 2518 del Código Civil, se refleja en dos hechos: que el acreedor no demande y que el deudor no reconozca que debe. En palabras de don Ramón Meza Barros: “Todos esos actos son relativos a una determinada relación jurídica que media entre el acreedor y el deudor, y su omisión significa que esa relación no se manifiesta como normalmente tales relaciones suelen manifestarse”. (De la Interrupción de la Prescripción Extintiva Civil, Soc. Imp. y Lit. Universo, pág. 15).

Todo ello a que su parte no reconoce adeudarle dinero producto de la compra de la cesión de derechos efectuada en el año 2002 por el Sr. Ahumada, y que por lo demás, se le pasó el plazo sobradamente para intentar cualquier acción de cobro.

Las peticiones que hace en concreto son las siguientes:



«RIT»

Foja: 1

1. Que, se tenga por contestada en subsidio la demanda oponiendo la excepción de prescripción de nulidad de inscripción en el conservador de bienes raíces de San Antonio y excepción de prescripción de la acción;
- 2.- Que, se acoja dentro del término de emplazamiento la contestación vía excepción de prescripción al tenor de lo narrado en el cuerpo de este escrito;
- 3.- Que, se condene en costas a la demandante por no tener motivo plausible para demandar.

Finalmente cita normas legales y solicita tener por contestada en subsidio la demanda oponiendo la excepción de prescripción de nulidad de la inscripción en el Conservador de bienes raíces de San Antonio y excepción de prescripción de la acción, acogerlas ambas en todas sus partes, y en definitiva, rechazar la demanda incoada con expresa condena en costas por no haber motivo plausible para demandar.

A fojas 79, comparece la demandante, evacuando el trámite de la réplica respecto de la contestación, afirmando y reproduciendo todas las alegaciones formuladas en la demanda, solicitando se dé lugar a ella en todas sus partes.

Indica que los demandados alegan en su defensa la prescripción para alegar nulidad de la inscripción conservatoria, ya que habrían transcurrido 6 años desde la inscripción. Agregando que la cláusula séptima del contrato de cesión de derechos reviste el carácter de autorización y no de mandato, ya que no reuniría ninguno de los requisitos del artículo 2216 del Código Civil.

Asimismo, señalan que los demandados alegan la prescripción de la acción para reclamar por el no pago del precio, y no reconocen adeudar dinero alguno.

Replicando la demanda, manifiesta que en estos autos se ha pedido la declaración de nulidad absoluta por falta de consentimiento de la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, de la cesión de derechos celebrada el 26 de abril de 2002, por medio de la cual doña Jessica Ríos Ahumada vendió a don Marco Antonio Ahumada



«RIT»

Foja: 1

Rasse, el 50% de los derechos de dominio del bien raíz ubicado en avenida Cartagena 181, de la comuna de Cartagena.

Señala que la referida inscripción la realizó la demandada Karem Natalia Ahumada Romero, el 12 de mayo de 2010, habiendo fallecido el comprador el 24 de octubre de 2005, esto es, casi cinco años antes de dicha inscripción.

Indica que el mandato conferido en la cláusula séptima de la escritura de cesión de derechos de 26 de abril de 2002, expiró por la muerte del comprador, siendo aplicable con relación a esta materia, lo dispuesto en el artículo 2169 del Código Civil, por lo que no debió inscribirse la propiedad a nombre de don Marco Antonio Ahumada Rasse invocándose un mandato que ya había terminado. En efecto, afirma que dicha norma, prescribe que 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; y está establecido que, en la especie, el mandato de que se trata, clásico en este tipo de escrituras, no estaba destinado a ejecutarse después del fallecimiento del mandante.

Arguye 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, indica que 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 672 inclusive, del Código Civil). (Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno).



«RIT»

Foja: 1

Explica que la tradición es un acto jurídico bilateral o convención, y requiere, por lo tanto, para su eficacia, la concurrencia de las voluntades de las partes. Lo dice el artículo 670 del Código Civil, cuando exige que haya intención de transferir por una de las partes y de adquirir por la otra, y la exigencia de este requisito la corroboran los artículos 672 y 673 ambos del Código Civil, cuando agregan que para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante (artículo 672), y la tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o su representante (artículo 673). Aún más, para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere además que éstos obren dentro de los límites de su mandato o representación legal, (artículo 674 del Código Civil). (Tratado de los Derechos Reales Bienes, señores Alessaandri, Somarriva y Vodanovic).

Afirma como la inscripción en estos casos representa la tradición -es la tradición de inmuebles- y teniendo en cuenta que la tradición, según se tiene establecido entre nosotros de modo indudable, es un acuerdo de voluntades destinado a efectuar la transferencia, es decir, es una convención, resulta que la inscripción debe practicarse (por el funcionario correspondiente, el Conservador) contando con el consentimiento de las partes respectivas: tradente y adquirente. Y que en relación a la naturaleza de una cláusula como la referida en el numeral precedente, 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. Indica que 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



«RIT»

Foja: 1

cumpliría estando muerta una de ellas. (Profesor señor Daniel Peñailillo A., Estudio sobre la cláusula Se faculta al portador de copia autorizada)

Precisa que en la demanda se solicita la nulidad de la tradición tantas veces citada, por falta del consentimiento del adquirente porque a la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, había fallecido el adquirente comprador y con bastante antelación, terminando así el mandato para llevarla a efecto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2163 N° 5 del Código Civil.

Señala que lo anterior hace posible concluir que, a la época de la inscripción cuya nulidad absoluta se demanda, el mandato otorgado por el comprador ya no existía, de lo que se sigue que dicha inscripción se realizó sin el consentimiento de tal parte, lo que se traduce en la nulidad de la tradición.

Explica que en la contestación de la demanda, se sostuvo por los demandados que el mandato conferido en la mencionada cláusula inserta en la cesión de derechos del bien raíz, no sería un mandato sino una simple autorización. Pues bien, arguye que si se trata de una simple autorización, ella no los faculta para efectuar la tradición según los artículos 672, 673 y 674 del Código Civil.

Indica que resulta incuestionable, que la estipulación inserta en el contrato de cesión de derechos constituye efectivamente un mandato.

Seguidamente, y luego de determinada la naturaleza jurídica de la cláusula séptima aludida, sostiene que es menester avocarse a la vigencia post mortem de la misma, para lo cual debe consignarse que el artículo 2165 N° 5 del Código Civil dispone: *“El mandato termina: Por la muerte del mandante o del mandatario”*.

Señala que la norma trascrita, nuevamente trasunta el carácter intuito personae de este tipo de contratos, desde que el legislador entiende que el mandatario ha aceptado el encargo en consideración a la persona que lo encomendó y no a sus herederos.



«RIT»

Foja: 1

Explica que hay ciertos mandatos que no terminan por la muerte del mandante, tales como el mandato judicial, la comisión mercantil y el mandato post-mortem.

Además de estos casos excepcionales de subsistencia del mandato, sostiene que la regla general será que, conocida la muerte del mandante, el mandatario deberá suspender sus funciones. Entonces, concluye que mientras la ignore, lo que haya ejecutado en virtud del mandato, será válido y dará derecho a los terceros de buena fe contra los herederos del mandante. Por el contrario, aquello que ejecute conocida su muerte, lo hace responsable de los perjuicios que cause.

Señala que el mandato estipulado en la cláusula séptima del referido contrato de cesión de derechos terminó con la muerte del mandante comprador y como su consecuencia, corresponde acoger la demanda de nulidad, en todas sus partes, ya que faltó naturalmente su consentimiento para que el adquirente comprador pudiera por su cuenta llevar adelante la tradición, la cual es, por este vicio, nula, como se sostiene en la demanda.

Precisa que sin el consentimiento no puede formarse ninguna convención entre partes. “En efecto, el consentimiento es un requisito que se exige en todo acto jurídico, en consideración a su naturaleza de tal, de su calidad de voluntario, por lo cual es esencial, para que sea eficaz, que el o los interesados manifiesten su voluntad de generarlo. En consecuencia, la falta de voluntad o de consentimiento es una causal de nulidad absoluta que queda comprendida en el artículo 1682 del Código Civil”. (La Nulidad y Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Pablo Rodríguez Grez, Editorial Jurídica de Chile, página 393).

Señala que no cabe duda que los demandados tenían conocimiento de la muerte del comprador al momento de efectuar la inscripción, según se deriva no solo de la confesión ficta de los demandados en su escrito de contestación, sino que también, de la relación de parentesco que unía a las partes del contrato de cesión de derechos, por lo que solo cabe aplicar lo expresamente dispuesto en el artículo 2168 del Código Civil, sin que puedan asilarse los



«RIT»

Foja: 1

demandados en la norma de excepción contenida en el artículo 2173 del mismo cuerpo de leyes, para darle validez a la inscripción cuya nulidad se demanda.

Por otra parte, argumenta que con arreglo a lo preceptuado en el artículo 1683 del Código Civil, la sanción civil de la nulidad se encuentra supeditada a la existencia de un interés por parte de quien la reclama; que constituye un presupuesto esencial para la procedencia de la presente acción.

Indica que semejante interés puede tener carácter patrimonial, ha de ser acreditado y existir al tiempo de producirse el vicio al que adscribe la pretensión anulatoria, esto es, debe ser coetáneo y no posterior a su advenimiento.

Señala que dicho interés puede tener carácter patrimonial, lo que significa que la declaración de nulidad o, más precisamente, la extinción de derechos y obligaciones que ella implica, tenga una consecuencia económica para el que reclama la nulidad.

Indica que en el caso de autos, la demandante podrá encontrarse en una situación mejor para reclamar sus derechos, si la presente acción es acogida, por lo mismo tiene el interés que el legislador exige en el artículo 1683 del Código Civil para accionar, el que dice relación con una situación que le afecta personalmente de manera directa, que puede importar una diferencia relevante en su situación patrimonial y en la que está ejerciendo las acciones que el ordenamiento legal prevé. Se sigue así su interés patrimonial en la declaración de nulidad absoluta de la inscripción que se pidió en la demanda, puesto que este acto dice relación con un bien raíz que le pertenece, presupuesto que la habilita para deducir esta acción, por cuanto le importa que su patrimonio no sufra mermas, que a la larga redundarían en su propio perjuicio, ante la disminución de la cuantía de su patrimonio.

Señala que habiéndose determinado que la demandante es legitimaria activa para deducir la presente acción de nulidad absoluta, corresponde



«RIT»

Foja: 1

determinar si se verifican los presupuestos necesarios para acoger la acción respecto de la inscripción practicada con fecha 19 de mayo de 2010.

Al respecto, indica que la nulidad absoluta es la sanción impuesta por la ley a la omisión de los requisitos prescritos para el valor de un acto o contrato en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad o estado de las partes que los ejecutan o acuerdan.

La inscripción cuya nulidad se demanda, se efectuó en virtud del mandato contenido en la cláusula séptima del contrato de cesión de derechos celebrado entre Jessica Ríos Ahumada y Marco Antonio Ahumada Rasse, que como se dijo, terminó con la muerte de la mandante, ocurrido el 24 de octubre de 2005.

De esta manera, afirma que quien aparece efectuando la tradición en calidad de comprador había fallecido, y sin el consentimiento no puede formarse ninguna convención entre partes.

Conforme lo que se ha venido reseñando, concluye que en la inscripción practicada con fecha 19 de mayo de 2010 faltó la voluntad del comprador y consecuentemente, atento lo dispuesto en los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, el consentimiento en la tradición no se ha producido, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda y declarar nula la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, de la cesión de derechos celebrada el 26 de abril de 2002, por medio de la cual doña Jessica Ríos Ahumada vendió a don Marco Antonio Ahumada Rasse, el 50% de los derechos de dominio del bien raíz ubicado en Avenida Cartagena 181, de la comuna de Cartagena.

En cuanto a la excepción de prescripción, arguye que deberá ser rechazada.

Indica cómo ha relatado en la demanda, que el comprador don Marco Antonio Ahumada Rasse no pagó el precio estipulado en el contrato. Es por ello que se interpuso demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en su contra con fecha 14 de noviembre de 2004. El demandado fue



«RIT»

Foja: 1

notificado con fecha 20 de enero de 2005, quien contestó la demanda e interpuso demanda reconvenzional alegando simulación. La causa se tramita ante el 2° Juzgado de Letras en lo Civil de San Antonio bajo el Rol N° 23.290-2004.

Explica que como el demandado falleció con fecha 24 de octubre de 2005, el procedimiento se suspendió de conformidad con lo establecido en el artículo 5° del Código de Procedimiento Civil, sin que pudiera efectuarse la notificación acerca del estado del juicio a los herederos, puesto que los demandados no habían aceptado la herencia ni habían efectuado los trámites de posesión efectiva, a fin de eludir la acción de la justicia.

De manera que la prescripción se encuentra interrumpida el día 20 de enero de 2005. Después que se tuvo conocimiento que los demandados habían practicado la inscripción de la cesión de derechos con fecha 19 de mayo de 2010, y habían obtenido que se les concediera la posesión efectiva el 4 de agosto de 2010, se interpuso la presente demanda en su contra con fecha 4 de abril de 2013, esto es, dos años antes del plazo de prescripción ordinaria, siendo notificados los demandados con fechas 10 de septiembre de 2014, 25 y 26 de noviembre de 2014, encontrándose interrumpida la prescripción.

Finalmente alegan que habrían adquirido el dominio por prescripción, la que habría extinguido la acción deducida.

Pues bien, afirma que esa excepción deberá ser rechazada, ya que atendida su naturaleza debe ser opuesta mediante una acción reconvenzional, lo que no hicieron los demandados precluyendo su derecho.

Por estos motivos, indica que el Tribunal debe acoger la demanda en todas sus partes.

A fojas 84, la demandada evacua el traslado para duplicar conferido con fecha 01 de diciembre de 2016, dando por reproducido lo señalado en escrito de contestación de demanda presentado, solicitando desde ya se dé lugar a sus pretensiones.



«RIT»

Foja: 1

En cuanto a la capacidad para realizar inscripciones y tradición de la cesión de derechos, sostiene que con fecha 04 de abril del año 2013, don MARCOS MIRANDA ESPINOSA, en representación de Jessica Andrea Ríos Ahumada interpuso demanda de nulidad de inscripciones realizada en mayo del 2010 a fojas 1996 N° 1528, del registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2010. Indica que en dicha presentación alegaba la nulidad de la inscripción conservatoria, sin especificar de forma alguna que tipo de nulidad alegaba, (pudiendo por tanto referirse a nulidad absoluta o relativa), respecto al vicio alegado señalaba y citando textual la demanda “Que una persona que ha fallecido no posee la capacidad ni mucho menos la intención de adquirir ningún bien, sea este mueble o inmueble, en definitiva la tradición no se produce puesto que como ya se señaló el adquirente no reunía los requisitos mínimos establecidos en este artículo”, aseveración que permite deducir que lo que planteaba era impetrar la acción de nulidad fundado en que la sucesión no tenía la capacidad ni la intención de adquirir el dominio de los derechos sobre el inmueble, alegación que afirma ser del todo errónea ya que de acuerdo a lo estipulado en los artículos 951 y siguientes del Código Civil y especial consideración a lo dispuesto en el artículo en el artículo 1097 de Código Civil, los asignatarios a titulo universal, con cualesquiera palabras que se les llame, representan al causante en todos sus derechos y obligaciones transmisibles, por tanto es perfectamente factible que la sucesión haya realizado la tradición y adquirido el dominio de los derechos sobre el inmueble, ya que representaban al causante en sus derechos y obligaciones. Posteriormente en la misma demanda señala que quien realiza la inscripción y tradición lo hace en virtud de mandato innominado el cual habría expirado por la muerte del mandante, sin embargo y pese a lo señalado por la contraria, afirma que es claro que la solicitante de la inscripción en nada ha errado puesto que representa al causante en sus derechos y obligaciones transmisibles, contando con el derecho de solicitar la inscripción y realizar la tradición, constituyendo claramente este acto un acto de apoderamiento.



«RIT»

Foja: 1

En cuanto a la alegación de que dicha inscripción se hizo a través de un mandato innominado, sostiene que de aceptarse la tesis que estamos que dicha inscripción de cesión de derechos se hizo en virtud de un mandato innominado debe entenderse que se refería a un mandato destinado a ejecutarse después de la muerte ya que a través de este tanto vendedor como comprador, otorgaron mandato a un tercero desconocido quien estaría facultado para requerir las inscripciones necesarias, y que en el mismo orden de ideas el artículo 2169 del Código Civil, dispone que “No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en caso de los derechos y obligaciones de ellas” de esta norma se desprende que el mandato en caso alguno expiró toda vez que le continuaban asistiendo los derechos y obligaciones, respecto al señalado mandato, a los herederos, por tanto, afirma que en nada erraba la solicitante al inscribir la cesión de derechos ya que cumplía con el único requisito señalado en la cláusula séptima del título que justificaba tal acto, a mayor abundamiento sostiene que de interpretarse que existía un mandato innominado debe considerarse que el mandato a la fecha de inscripción continuaba vigente también respecto de la vendedora, toda vez que esta nunca revocó el mandato, por tanto la inscripción se encuentra válidamente realizada.

Por otra parte, sostiene que malamente se podría haber extinguido el supuesto mandato, pues conforme a lo dispuesto al artículo 2168 correspondía dar cumplimiento al negocio encargado, ya que de no haberse realizado la inscripción se hubiera seguido perjuicio para los herederos.

En cuanto a la nulidad indica que de interpretarse que existía un mandato innominado, se hace necesario precisar que la demandante incurre en un importante error de derecho al ejercer acción de nulidad absoluta, en contra de las inscripciones, como ha alegado recientemente en su escrito de réplica, (ya que tanto en su demanda como en allanamiento a la excepción interpuesta por esta parte; simplemente se limitaba a solicitar se decrete la nulidad de la inscripción, e incluso en la misma demanda parte señalando que viene a impetrar demanda ordinaria de nulidad de contrato a fin de que se cancelen las inscripciones que se indican), señalando principalmente que la inscripción es



«RIT»

Foja: 1

nula por falta de consentimiento al haber supuestamente expirado el mandato por la muerte del mandante, cuestión que como va se ha señalado no ha sucedido, sin perjuicio de esto, afirma que el error consiste en que el demandado no cuenta con la acción para demandar la nulidad de la inscripción por falta de consentimiento, obviamente debido a lo ya señalado y a que de acuerdo a lo estipulado en los artículo 2169 y 2173 del Código Civil la sanción prevista por la supuesta falta de consentimiento del mandato sería la inoponibilidad y no la nulidad del acto o contrato, por tanto a quienes les asistía interponer esta acción hubiese sido al resto de los herederos que no concurrieron a la inscripción, sin embargo, aduce que este acto se realizó con el conocimiento y consentimiento del resto de los herederos, quienes ratifican el acto mismo.

A fojas 94, se lleva a efecto el comparendo de conciliación con la asistencia del apoderado de la parte demandada don Sebastián Ignacio Araya Navarro y en rebeldía de la parte demandante. Llamadas las partes a conciliación esta no se produce por estar en rebeldía la parte demandante.

A fojas 95, se recibió la causa a prueba, constando la rendida en autos.

A fojas 170, se citó a las partes a oír sentencia.

Se decretó medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida a fojas 181.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. En cuanto a la excepción de prescripción de la nulidad:

PRIMERO: Que, los demandados oponen la excepción de prescripción de nulidad de la inscripción conservaticia, alegando que la demandante no especifica el tipo de nulidad que alega, esto es, si es la nulidad absoluta o relativa, concluyendo que sólo puede ser la nulidad relativa, puesto que esta es una sanción legal impuesta en consideración a la naturaleza o especie y que en este caso por ser la inscripción conservaticia un elemento de la naturaleza, sólo sería sancionable por la nulidad relativa, agregando que la actora confunde el título con el modo, puesto que si bien la única forma de efectuar



«RIT»

Foja: 1

la tradición de los bienes inmuebles es a través de la correspondiente inscripción del título en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, la misma produce doble efecto: prueba de la posesión y requisito de publicidad, indicando que es jurídicamente improcedente intentar una acción de nulidad relativa computando el plazo desde la inscripción en el registro de propiedad, ya que la nulidad relativa ataca el título y no el modo. No obstante lo anterior, indican que frente a cualquier escenario de nulidad, las acciones se encuentran prescritas y saneadas por el transcurso del tiempo, puesto que desde la fecha de la cesión del 50% de los derechos del inmueble sub-lite, han transcurrido 14 años y desde la fecha en que se practicó su inscripción, 6 años respectivamente.

SEGUNDO: Que, la demandante sostiene que no hay prescripción de la nulidad puesto que la inscripción la realizó el año 2010 la hija del causante doña Karem Ahumada Romero una vez fallecido el comprador, el 24 de octubre de 2005, esto es cinco años antes de dicha inscripción. Además sostiene que la nulidad por ser una sanción civil se aplica igualmente a las convenciones, puesto que las infracciones a la ley pueden ser cometidas en toda clase de actos jurídicos de la misma manera que en un contrato en el cual las partes omitan algún requisito de validez del acto.

TERCERO: Que, la excepción de prescripción de nulidad absoluta impetrada habrá de ser rechazada toda vez que los demandados yerran en concluir que la nulidad demandada por la actora es la nulidad relativa, puesto que el vicio que alega la actora en su libelo, se refiere a la falta de consentimiento del causante, vicio que nuestro ordenamiento jurídico sanciona con nulidad absoluta, advirtiéndose que la acción de nulidad impetrada, fue interpuesta con fecha 04 de abril de 2013 y la inscripción conservaticia cuya nulidad demanda, con fecha 20 de mayo del 2010, encontrándose evidentemente trabada la litis antes de transcurran los 10 años a que se refiere el artículo 1683 del Código Civil. Asimismo, siendo la nulidad, una sanción civil destinada a invalidar actos jurídicos en el cual las partes han omitido alguno de los requisitos que la ley establece para la validez del acto, es igualmente aplicable a otro tipo de actos jurídicos bilaterales o convenciones,



«RIT»

Foja: 1

dado que *“la aplicación de las reglas de la nulidad por analogía, son posibles gracias a 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 672 inclusive, del Código Civil), los cuales exigen que haya intención de transferir por una de las partes y de adquirir por la otra, y la exigencia de este requisito la corroboran los artículos 672 y 673, cuando agregan que para que la tradición sea válida debe ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante(672), y la tradición, para que sea válida, requiere también el consentimiento del adquirente o su representante(673)”*. (Corte Suprema, Causa Rol N° 2333-03).

De este modo, en nada obsta deducir acción de nulidad contra la tradición, consistente en la inscripción conservaticia, ya que si bien esta última es un modo de adquirir el dominio, es también, un acto jurídico bilateral, donde es la misma ley la que establece la nulidad como sanción aplicable frente a la omisión de alguno de sus requisitos.

II.- En cuanto a la excepción de prescripción a la acción de no pago.

CUARTO: Que, asimismo los demandados oponen a la excepción de prescripción de la acción de no pago, arguyendo que en virtud de los artículos 2514 y siguientes del Código Civil, ha transcurrido con creces el término de cinco años para hacer exigible las obligaciones supuestamente adeudadas por el causante, producto de la cesión de derechos efectuada con la actora el año 2002, desconociendo a la fecha adeudarle dinero por este concepto.

QUINTO: Que, la demandante afirma que el comprador don Marco Antonio Ahumada Rasse no pagó el precio estipulado en el contrato, razón que motivó interponer en su contra la demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios el día 14 de noviembre del año 2004, radicándose dicha demanda, en el Segundo Juzgado Civil de San Antonio, Causa Rol N° 2390-2004, donde el demandado, fue notificado el día 20 de enero de 2005, encontrándose por tanto, interrumpida la acción de resolución de contrato.



«RIT»

Foja: 1

SEXTO: Que, la excepción de prescripción de la acción de no pago opuesta por los demandados, habrá de ser rechazada sin mayores dilaciones, atendido a que los hechos alegados y que sirven de fundamento a la demanda de nulidad impetrada, no dicen relación con el incumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de compraventa celebrada entre las partes, sino, en la existencia de un vicio por falta de consentimiento del adquirente comprador, siendo por consiguiente una materia que difiere de lo discutido en autos. III. En cuanto al fondo:

SÉPTIMO: Que conforme a lo expositivo precedente, la demandante doña Jessica Ríos Ahumada, demanda contra la sucesión de don Marco Antonio Ahumada Rasse, la nulidad de la inscripción conservaticia inscrita a fojas 5027 N° 4217 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, derivada del contrato de compraventa celebrado con el causante con fecha 26 de abril de 2002, en el cual le cedió a este último, el 50% de los derechos del inmueble de propiedad de la actora, ubicado en Cartagena N° 181 de la Comuna de Cartagena. Justifica su acción, en la falta de consentimiento del adquirente comprador para la tradición, ya que, afirma, dicha inscripción fue practicada por los herederos del comprador el día 19 de mayo de 2010, meses antes de la tramitación e inscripción de la posesión efectiva del causante y una vez expirado el mandato innominado contemplado en la cláusula séptima del contrato de compraventa, por muerte del mandatario, en virtud del artículo 2163 N° 5 del Código Civil.

OCTAVO: Que, los demandados contestan la demanda, solicitando su rechazo, con costas, desconociendo la existencia de un mandato innominado contemplado en la cláusula séptima del contrato de venta y cesión de derechos, ya que afirman que se trataría sólo de una autorización y que incluso en el caso de aceptarse la tesis de que dicha cláusula es un mandato innominado, afirman que se trataría en virtud del artículo 2169 del Código Civil, de un mandato con vigencia post-mortem, el cual está destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante, ya que, como herederos lo representan en todos sus derechos y obligaciones, precisando además que en estricto rigor si falta el consentimiento en un mandato, en virtud de los



«RIT»

Foja: 1

artículos 2169 y 2173 del Código Civil, la sanción prevista sería la inoponibilidad y no la nulidad del acto o contrato.

NOVENO: Que, con el fin de acreditar sus aseveraciones, la demandante rinde la siguiente prueba documental:

1.- A fojas 3 y siguientes, acompaña copia de contrato de Cesión de Derechos celebrada por don Marco Antonio Ahumada Rasse, y doña Jessica Ríos Ahumada de fecha 26 de Abril del año 2002.-

2. A fojas 7, 78 y 123, acompaña con citación, copia de certificado de defunción de don Marco Antonio Ahumada Rasse.

3. A fojas 8 y siguientes, acompaña con citación copia de inscripción de Cesión de Derechos de fecha 19 de mayo de 2010.

4. A fojas 10 y siguientes, acompaña con citación copia de Inscripción Posesión efectiva y especial de herencia de fecha 3 de Noviembre de 2010.

5.- A fojas 124, acompaña con citación, certificado de matrimonio de fecha 15 de diciembre de 2017.

Asimismo, a fojas 128, solicita que se traiga a la vista los siguientes expedientes:

-Causa Rol N° 23.290-2014 seguida ante el Segundo Juzgado de Letras de San Antonio;

- Causa Rol C-59.689-2006, sobre Comodato-Precario, seguida ante este mismo Juzgado.

DÉCIMO: Que a su turno la demandada rindió la siguiente prueba documental:

1.- A fojas 54, acompaña certificado de defunción emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, con fecha 18 de Octubre del 2016.

2.- A fojas 55 y siguientes, acompaña copia autorizada de Inscripción de Derechos de fojas 1996, número 1528 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, del año dos mil diez.



«RIT»

Foja: 1

3.- A fojas 57 y siguientes, acompaña copia simple de Compraventa de Derechos de fecha veintiséis de abril del año 2013.

4.- A fojas 113 y siguientes, acompaña copia simple de Compraventa de Derechos de Derechos.

5.- A fojas 115 y siguientes, acompaña copia autorizada con vigencia Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, inscripción especial de herencia, emitido con fecha 27 de Noviembre de 2017.

6.- A fojas 117 y siguientes, acompaña con citación, copia autorizada certificado de Posesión Efectiva, emitido con fecha 30 de agosto de 2010.

7.- A fojas 119 y siguientes, acompaña copia autorizada de escritura pública ratificación de inscripción conservaticia de fecha 12 de diciembre de 2017.

8.- A fojas 121, acompaña declaración jurada Leyla Abigail Ahumada Carcher de fecha 12 de diciembre de 2017.

UNDÉCIMO: Que, a la luz de los antecedentes aportados por ambas partes, debemos dejar por establecido como hechos de la causa los siguientes:

1°- La demandante doña Jessica Ríos Ahumada cedió a don Marco Antonio Ahumada Rasse, el día 26 de febrero del año 2002, el 50% de sus derechos como dueña del inmueble ubicado en calle Cartagena N° 181 de la comuna de Cartagena, según instrumento rolante a fojas 3, 57 y 113 respectivamente.

2. °- Con fecha 24 de octubre del año 2005, el cesionario don Marco Antonio Ahumada Rasse, fallece de un infarto al miocardio, según certificados de defunción acompañados a fojas 7, 8 y 54.

3°- La sucesión de don Marco Antonio Ahumada Rasse está conformada por su cónyuge doña Ana Margarita Romero Madrid y por sus hijos Karem Natalia Margarita Ahumada Romero y don Marco Antonio Ahumada Romero, según inscripción de herencia de fojas 10 y 115,



«RIT»

Foja: 1

certificado de matrimonio de fojas 124 y certificado de posesión efectiva de fojas 117.

4. °- Con fecha 19 de mayo del año 2010, se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, a solicitud de doña Carolina Ruiz, la cesión de derechos a nombre del causante, don Marco Antonio Ahumada Rasse, según instrumento rolante a fojas 8 y 55.

5°.- 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, se 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. De esta manera se deja por establecido que lo realmente discutido por las partes radica en determinar, si al tiempo de requerirse esa inscripción, el tercero portador de la escritura, contaba con el consentimiento del causante. Para ello, será determinante la calificación jurídica que se le otorgue a la cláusula séptima del contrato de compraventa, ya referido.

DUODÉCIMO: Que, en general, la clausula *“se facuta al portador...”* ha sido analizada y se han generado básicamente, tres posiciones doctrinales, a saber, a) que dicha cláusula constituye un mandato; b) que constituye una oferta de mandato, y c) un acto de apoderamiento unilateral.

A priori, debe descartarse la primera posición, desde que el artículo 2124 del Código Civil, exige para la configuración del mandato, la concurrencia del consentimiento del mandatario, y de la apreciación de la cláusula en análisis, no aparece que el mandatario, indeterminado –pero



«RIT»

Foja: 1

determinable, por ser el portador de la copia autorizada- haya entregado su consentimiento.

Sin embargo, aparece como una posición mayoritaria (Peñailillo Arévalo, Daniel. "*Se faculta al portador de copia autorizada*", Serie estudios, Universidad de Concepción, segunda edición, 1982, págs. 16 y siguientes) que la cláusula antes mencionada es una *oferta de mandato* –realizada por los dos comparecientes- ofrecida a una persona indeterminada, el que se perfecciona cuando el tercero mandatario acepta el encargo. Dicha aceptación solo se logra vislumbrar cuando el mandatario concurre al Conservador de Bienes Raíces con la copia autorizada, para requerir la inscripción. En consecuencia, de la cláusula séptima del contrato en análisis no se configura el mandato, sino que únicamente una oferta de éste.

La oferta de mandato, conforme a las reglas de formación del consentimiento, permanece vigente en la medida que los dos mandantes estén vivos y por su parte, la inscripción de la escritura de autos, como manifestación de la ejecución del encargo, es la única forma en que se advierte la formación del consentimiento, aceptando la oferta manifestada en la escritura. En consecuencia, tendremos por formado el consentimiento cuando el requirente de la inscripción, concorra directamente al Conservador de Bienes Raíces.

Dicho análisis tiene importancia, desde que el Código del ramo es preciso en señalar que la tradición es un acto bilateral, que requiere la concurrencia de la voluntad del tradente y del adquirente. El carácter bilateral se desprende, sin lugar a dudas, de los artículos 670, 671, 672 y 673 del Código Civil, que exigen la concurrencia de las voluntades del tradente y adquirente y regulan la posibilidad de obrar a través de mandatarios. Otro aspecto relevante de estas dos últimas normas, dice relación con la posibilidad de ratificación de una actuación hecha inicialmente sin la voluntad de alguno de los participantes, lo que tendrá relevancia en el caso de autos, según se analizará en el considerando siguiente. Resta analizar entonces, si efectivamente en la situación de marras, concurrió a la tradición efectuada, la



«RIT»

Foja: 1

voluntad de tradente y adquirente, y además, si quien requirió la inscripción del título de cesión de derechos al Conservador de Bienes Raíces, lo hizo obrando dentro de las facultades que le otorgaba un mandato.

DECIMOTERCERO: Que, revisada la naturaleza jurídica del instituto en análisis, debemos revisar la vigencia de dicha oferta y finalmente, si el mandato ofertado se logró perfeccionar con la aceptación del mandatario.

Es un hecho acreditado 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, según se lee del documento de fojas 8, uno de los mandantes originales de aquellos que comparecieron a otorgar la oferta manifestada en la clausula “*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. La consecuencia jurídica de la caducidad de la oferta de parte del mandante comprador, es que la inscripción ya no podrá hacerla el tercero, sino que debían concurrir a requerirla, sus continuadores legales. Ello porque del claro tenor de los artículos 688 y 956 del Código Civil, la posesión legal de la herencia se adquiere por el solo ministerio de la ley al momento de deferirse. En consecuencia, respecto de los herederos del comprador, la herencia también incluyó los derechos enajenados del contrato de cesión de derechos, y por ende, como ya se dijo, resultaba del todo idóneo que los herederos, tomando el lugar del causante, hayan podido requerir la inscripción.

Ergo, resulta aceptable igualmente que los herederos, actuando como continuadores legales del causante hayan otorgado 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



«RIT»

Foja: 1

vigente- y de los herederos del comprador, haya requerido la inscripción como lo hizo. Este nuevo mandato se desprende del documento acompañado a fojas 119, donde aparece claramente, en la cláusula tercera y cuarta, que quien requirió la inscripción cuya nulidad se discute, sabía del fallecimiento del cesionario, pero expresan que dado que Carolina Ruiz tenía más conocimientos, siendo conviviente de uno de los herederos, Marco Antonio Ahumada Romero, concurrió a requerir la inscripción. De dicha expresión es posible extraer que finalmente, la gestión encargada realizar a Carolina Ruiz fue hecha en base a un mandato verbal, conforme lo autoriza el artículo 2123 del Código Civil.

Como corolario de lo anterior, podemos verificar 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



«RIT»

Foja: 1

darle validez a la tradición, cumpliéndose el claro tenor del artículo 673 ya citado.

Resulta relevante verificar acá que el legislador, en el caso de la tradición estableció la posibilidad de convalidar un acto nulo por falta de consentimiento (artículos 672 y 673 del Código Civil), flexibilizando la posibilidad de saneamiento por cuanto, la exigencia de un título traslativo de dominio para proceder a la tradición, es suficiente indicio de la intención de los contratantes, de concurrir con su consentimiento a la transferencia del dominio.

DECIMOCUARTO: Que, respecto del resto de la prueba documental rendida consistente en declaración jurada Leyla Abigail Ahumada de fs. 121, el expediente de la Causa Rol 23.290-2014 seguida ante el Segundo Juzgado de Letras de San Antonio, y la Causa Rol 59.689-2006, sobre Comodato Precario seguida ante este mismo Tribunal, no resultan útiles, toda vez que nada aportan a la resolución de la litis, motivo por el cual sólo se mencionan para los efectos procesales pertinentes.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 1.437, 1.438, 1.445, 1.681, 1.682, 1.698, 1.699, 1.700, 1.706, 2163, 2169, 2173 del Código Civil; y 144, 160, 170, 341, 342, del Código de Procedimiento Civil; se declara:

I.-Que **SE RECHAZA**, sin costas, la excepción de prescripción de nulidad absoluta de fojas 62 y siguientes.

II.- Que se **RECHAZA**, sin costas, la excepción de prescripción de la acción de no pago de fojas 64 y siguientes.

III.-Que **SE RECHAZA**, la acción de nulidad de inscripción conservaticia de fojas 11 y siguientes.

IV.- Que se condena en costas a la demandante.

Regístrese y archívese en su oportunidad.



«RIT»

Foja: 1

Dictada por **PALOMA FERNANDEZ FERNANDEZ**, Jueza Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Antonio, diez de Junio de dos mil diecinueve**



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

A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>