

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Valdivia
CAUSA ROL : C-3026-2017
CARATULADO : INSTITUTO DE EDUCACION RURAL/VISTOSO

Valdivia, ocho de Junio de dos mil veinte.

Vistos:

En folio 1, Fundación Instituto de Educación Rural, persona jurídica de derecho privado, representada por Susana Castillo Bórquez, abogada, ambas domiciliadas en Holanda 2027, Providencia, dedujo demanda contra:

1.- Sociedad Agrícola Lipingüe, representada por María Cecilia Bustos Demangel, cuya profesión u oficio expresó ignorar, y por María José Fuentes Bustos, de profesión u oficio que también expresó desconocer, todas con domicilio en Fundo Arique, camino de Valdivia a Antihue klm. 22;

2.- contra José Pedro Fuentes de La Sotta, ingeniero forestal, domiciliado en Jacques Cazzote 1861, Vitacura; y,

3.- contra el tercer poseedor del inmueble, Compañía Inmobiliaria El Hualle Limitada, representada por José Rogelio Vistoso Cantillana, ingeniero Forestal, domiciliado en Agua del Obispo, klm. 12, Valdivia, pretendiendo declaración jurisdiccional:

a) Contra don José Pedro Fuentes de la Sotta y contra sociedad Agrícola Lipingüe Limitada:

1.- Que fueron inexistentes, y en subsidio nulas de nulidad absoluta, la estipulación a favor de un tercero, una sociedad futura, realizada por don José Pedro Fuentes de la Sotta, en los autos RIT N° J-I de 2013, sobre juicio ejecutivo seguido por don Miguel Ángel Avendaño Espinoza contra el Instituto de Educación Rural, en la subasta decretada en esos autos respecto del Lote de terreno destinado a escuela agrícola en el Proyecto de Parcelación de Colonia Lipingüe, ubicado en la comuna de Los Lagos, subasta cuya acta se redujo a escritura pública ante el notario de Valdivia con asiento en Los Lagos don Roberto Silva Ruiz, con fecha trece de junio de dos mil catorce, Repertorio-número doscientos cuarenta; y la aceptación o ratificación de dicha estipulación, realizada después por Agrícola Lipingüe Limitada;

b) Contra sociedad Agrícola Lipingüe Limitada:

2.-) Que fueron inexistentes y en subsidio nulas de nulidad absoluta, la subasta o compraventa en remate público formada pretendidamente por la estipulación por otro y su aceptación a que se refiere la petición del numerando precedente; y también la consiguiente tradición realizada mediante la inscripción que se practicó en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos correspondiente al año dos mil catorce, a fojas quinientas setenta y cinco, bajo el número ochocientos sesenta y nueve, por haberse estipulado para persona que aún no existía;

3.-) En subsidio, que fije (sic) nula absolutamente la compraventa en referencia por no haberse extendido el acta de la subasta en el Registro de Remates del secretario del Tribunal, y no haber valido por ello dicha acta, como escritura pública para los efectos del artículo 1801 del Código Civil; y que como consecuencia fue también nula la tradición que siguió a dicha compraventa mediante la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces ya individualizada;



4.-) En subsidio, que fueron nulas absolutamente la expresada venta y consiguiente tradición, por no haberse expresado la cantidad del precio en el acta de remate; y en subsidio por haberse expresado en la escritura pública definitiva un precio distinto del que resulta de los antecedentes contenidos en el acta de remate que en dicha escritura se inserta;

c) *Contra la sociedad El Hualle Limitada:*

5.-) Para el caso de acogerse la acción de inexistencia, o alguna de las acciones de nulidad absoluta con que se han impugnado la compraventa en pública subasta judicial, y la tradición subsiguiente, mediante la respectiva inscripción conservatoria, que se acoge la acción reivindicatoria deducida contra dicha sociedad El Hualle Limitada, declarándose:

6.-) Que el Instituto de Educación Rural es el dueño del inmueble: " Lote de terreno destinado para escuela agrícola en el Proyecto de Parcelación de la Colonia Lipingüe, ubicada en la comuna de Los Lagos , que tiene una superficie de doscientas veinte hectáreas y cinco décimas de hectárea, y los siguientes deslindes especiales: Norte, con el Fundo Collico de don Juan Bitma, separado por cerco; Este, con camino público de Los Lagos a Reumén y con huertos familiares cinco, seis, siete y nueve; Sur: con camino público de Los Lagos a Reumén, Escuela Fiscal, Cooperativa, separado por línea estacada y por huertos familiares números diez y once y estero Curaco; y Oeste, con estero Collilefu y huerto familiar número veintiséis (dos) separado por línea estacada";

7.-) Que el Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos deberá cancelar la inscripción de dominio de la demandada Inmobiliaria El Hualle Limitada, corriente a fojas siete bajo el número once, en el Registro de Propiedad a su cargo correspondiente al año dos mil quince, y restablecer la vigencia de la inscripción de dominio de la actora, corriente a fojas setecientos dos, bajo el número setecientos setenta y tres del Registro de Propiedad de Los Lagos correspondiente al año mil novecientos noventa y dos;

8.-) Que la demandada Inmobiliaria El Hualle Limitada deberá restituir materialmente el predio en referencia con todos sus accesorios a la actora, el Instituto de Educación Rural, dentro del plazo de décimo día contado desde que quede ejecutoriada o cause ejecutoria la sentencia;

9.-) Que se reserva a la demandante el derecho a litigar sobre la especie y monto de frutos y deterioros, durante la etapa de cumplimiento de la sentencia, o en otro juicio distinto; y,

d) *Contra todos los demandados*

10.-) Que se los condena en las costas de la causa, a cada cual en la correspondiente acción que contra él se deduce.

Como fundamento de las pretensiones se expuso:

Que, en el proceso de cobranza laboral seguido ante el Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de los Lagos, RIT N J-1-2013, deducido por Miguel Ángel Espinoza Avendaño contra el Instituto de Educación Rural, se decretó el remate del predio Lote de terreno destinado para escuela agrícola en el Proyecto de Parcelación de la Colonia Lipingüe, que estaba inscrito a nombre del Instituto de Educación Rural a fojas setecientos dos, número setecientos setenta y tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de los Lagos, correspondiente al año mil novecientos noventa y dos; con nota marginal que decía: expropiado lote de terreno número trescientos noventa y siete que mide una superficie de mil cuatrocientos catorce coma cinco metros cuadrados, por inscripción de fojas treinta y nueve, número sesenta y siete, del Registro de Propiedad, Los Lagos, treinta y uno de enero de dos mil. Acompaño copia de dicha inscripción, signada con el número uno.



Que a la subasta judicial de 21 de abril de 2014 se presentó como postor José Pedro Fuentes De La Sotta, diciendo hacerlo "*en representación de una sociedad en formación*", y se le adjudicó la propiedad en el mínimo propuesto de \$143.484.626, correspondiente al avalúo fiscal vigente al segundo semestre de 2013, no obstante que la cuantía de la demanda era de \$12.367.250; que la subasta tuvo lugar, no obstante que el Tribunal debió exigir que el compareciente y único postor debía tener la representación de una sociedad existente, ocurriendo, como consta del certificado del Registro de Empresas de la Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño del Ministerio de Economía, dos días después de la subasta, los señores María Cecilia Bustos Demangel, José Pedro Fuentes De La Sotta, Felipe Ricardo San Martín Schroder, María Ignacia Fuentes Bustos, María José Fuentes Bustos y Consuelo Fuentes Bustos, formaron la sociedad de responsabilidad limitada denominada Agrícola Lipingüe Limitada, Rut 76.374.356-K, para que fuera la adjudicataria del predio materia de la subasta judicial en referencia; que con posterioridad a la adjudicación José Pedro Fuentes de la Sotta compareció a los autos ejecutivos, pagando según comprobante de depósito de 25 de Abril de 2014, en Banco Estado, "*la cuota que debía pagarse de contado*", depósito que realizó en su nombre, y no a nombre de la sociedad supuestamente en formación, y por ende, a la fecha de este pago, no se acreditaba aun ante el tribunal la representación y constitución legal de la sociedad supuestamente rematante; que con posterioridad a la realización del depósito, José Pedro Fuentes de la Sotta, presentó nuevamente un escrito a su nombre y no en representación de la sociedad para la cual él había adquirido en la subasta judicial y expuso que tal sociedad, con la firma en el mismo escrito de sus dos mencionadas representantes, aceptaba expresamente todo lo obrado, y hacía suyas las actuaciones de don José Pedro Fuentes De La Sotta, no obstante que la sociedad era totalmente inexistente al momento de la subasta judicial. También agregó la demandante que José Pedro Fuentes de la Sotta, erróneamente y dejando nuevamente constancia que su actuación era únicamente a título personal, al momento de hacer la respectiva presentación referida, es decir, al señalar que se encontraba pagado íntegramente el precio, con fecha 25 de Abril de 2014, designó a título personal abogado patrocinante y confirió poder a Felipe San Martín Schroder, sin actuaciones posteriores de la sociedad adjudicataria. Agregó que San Martín Schroder, actuando solo y sin la concurrencia de otro socio de la sociedad, como lo exigen los estatutos de la misma, y por ende, únicamente como abogado designado por José Pedro Fuentes De La Sotta, y no por la sociedad referida hizo una presentación impropia y consecencialmente nula al tribunal, haciendo ver que estaba ya íntegramente pagado el precio del remate, y solicitando se redujera a escritura pública el acta de la subasta, lo que en definitiva aceptó y ordenó el tribunal, en circunstancias que debió haber rechazado la petición, con lo que la demandante considera nulo lo obrado y nula la escritura pública que le siguió, como todo lo inherente a la toma de posesión del predio por la sociedad demandada.

Las acciones contra Inmobiliaria el Hualle Limitada las fundó en la adquisición del inmueble que ésta hiciera de Agrícola Lipingüe Limitada.

En cuanto a los fundamentos de derecho los expresó la demandante textualmente en sus numerandos:

"8.-que al no haber existido aún a la época de la subasta la sociedad, no pudo adquirir con arreglo al art. 1449 del Código Civil el derecho de aceptar lo estipulado para ella como compradora en tal subasta por quien no tenía facultad para representarla; y por tanto, no pudo por este procedimiento ni por otro alguno, ser ni llegar a ser parte como subastadora o compradora en ese remate judicial; pues no cabe que tenga capacidad de goce, es decir de adquirir derechos una persona que no tiene existencia como tal; que al momento de la subasta, José Pedro Fuentes de la Sotta, por sí y no representando a la sociedad Agrícola



Lipingüe -ya que ésta aún no existía- y la fundación ejecutada representada por el Juez, es un hecho que trae como consecuencia necesaria *la inexistencia y en subsidio la nulidad absoluta de la misma estipulación a favor de Agrícola Lipingüe Limitada*; y de igual sanción, la aceptación posterior de ésta, pues lo sería de algo inexistente o nulo absolutamente, como también de la compraventa en pública subasta compuesta de esa estipulación a favor de persona futura y de esa aceptación posterior de ésta, como asimismo trae como consecuencia la inexistencia y en subsidio la nulidad absoluta de la consiguiente tradición, como modo de adquirir.

9.- Sólo se hace excepción al principio que no pueden constituirse derechos a favor de personas que aún no existe, en el régimen de la sucesión por causa de muerte, en cuanto el artículo 962 del Código Civil, en su inciso tercero, permite hacer asignaciones a personas que al tiempo de abrirse la sucesión no existen, pero cuya existencia se espera con tal que lleguen a existir antes de expirar los diez años subsiguientes a la apertura de la sucesión, y en su inciso cuarto dispone que valgan, con la misma limitación, las asignaciones ofrecidas en premio a los que presten un servicio importante, aunque el que lo preste no haya existido al momento de la muerte del testador; y en cuanto el artículo 963 del Código Civil, en su inciso segundo, dispone que valga la asignación que tenga por objeto la fundación de una nueva corporación o establecimiento.

Confirma lo dicho -aunque no requiere de confirmación porque se trata de algo obvio-, el artículo 3 de la Ley N.º 3.918, sobre Sociedades de Responsabilidad Limitada, en su inciso final, al disponer que la inscripción y publicación de la escritura constitutiva "*producirá efectos retroactivos a la fecha de la escritura*", de cuya disposición resulta que los actos jurídicos de la sociedad realizados entre el otorgamiento de la escritura y el cumplimiento de las solemnidades de inscripción y publicación, se validan retroactivamente con dicho cumplimiento y afirma la demandante que ésta es la conclusión que saca el profesor Álvaro Puelma en su Tratado de las Sociedades (Sociedades, Editorial Jurídica de Chile, 3a ed., reimpresión 2006, t.I, n.º 233, pág. 311). Cita también el profesor Puelma el artículo 355 A del Código de Comercio, que establece el mismo principio para la sociedad colectiva comercial.

10.- Es conveniente analizar con cuidado la figura establecida por el artículo 1449 de nuestro Código Civil: la estipulación por otro, o estipulación a favor de un tercero, porque hay quien ha pensado, con grave error, que tal estipulación puede hacerse a favor de una persona futura. En efecto, la estipulación a favor de otro solo puede hacerse en favor de una persona ya existente, salvo los casos especiales que la Ley perentoriamente establece.

Ante todo, es necesario conocer la historia de la institución. Pothier, en su Tratado De Las Obligaciones nos dice: "Cuando yo he estipulado alguna cosa de usted para un tercero, la convención es nula; pues usted no contrae por esta convención ninguna obligación ni para con ese tercero ni para conmigo. Es evidente que no la contrae para con ese tercero: es un principio que las convenciones no pueden tener efecto sino entre las partes contratantes, y no pueden, por consiguiente, otorgar derecho alguno a un tercero que no era parte en ellas... Usted no contrae tampoco por esta convención ninguna obligación civil para conmigo; pues lo que yo he estipulado de usted para ese tercero, siendo una cosa en que yo no tengo ningún interés apreciable en dinero, no puede dar lugar a indemnización de perjuicios a favor mío en caso de infracción de su promesa: usted puede pues faltar a ella impunemente. Ahora bien nada es más contradictorio con la obligación civil que el poder de quebrantarla impunemente" (n.º 54).

Y más adelante añade nuestro autor que, con todo, se puede estipular a favor de un tercero válidamente si se conviene en que se pague una pena en caso de infracción, a la persona que contrató a favor del tercero, porque en tal caso



-explica Pothier- la prestación al tercero no es sino una condición, y el objeto del contrato es la pena o multa; y cita el título XIX del libro tercero de las Instituciones del Emperador Justiniano, sobre las estipulaciones inútiles, párrafo décimo noveno, que dice:

"Nadie puede, según arriba se ha dicho, estipular para otro; pues las obligaciones de esta clase han sido inventadas para esto, para que cada cual adquiera para sí lo que le interesa; y por lo demás, nada importa al estipulante que se dé a otro. Mas si alguno quisiera hacer esto, convendrá que se estipule una pena, para que si no se hubiere hecho la cosa del modo que se expresó, se realice la estipulación de la pena aun para aquél a quien nada importa; pues cuando alguno estipula alguna pena, no se considera el interés que tenga, sino cuál sea la cuantía en la condición de la estipulación. Así pues, si alguno estipulara que se dé a Ticio, el acto es nulo, pero si hubiere añadido ésta pena: "¿si no le hubieres dado, prometes darme tantos áureos?" entonces es válida la estipulación".

Yendo ahora a la institución en nuestro Código Civil, el artículo 1449 nuestro dice textualmente así:

"Cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esta tercera persona podrá demandar lo estipulado; mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurren a él" (inciso primero).

Del examen de este precepto se desprende que, para el legislador, lo que falta para que se forme el contrato entre aquél con quien alguien estipuló para otro, y la persona a favor de quien se ha estipulado, es la voluntad de dicha persona, porque quien estipuló por ella no tenía facultad para representarla; y cuando tal voluntad se agregue, mediante la aceptación expresa o tácita del beneficiario de la estipulación, habrá terminado de constituirse la relación contractual.

Antes de que acepte el beneficiario de la estipulación, en la concepción de nuestro Código Civil, que es la de Pothier, el contrato es nulo absolutamente por falta de un elemento esencial, pero dicha nulidad desaparece con la agregación de la voluntad que faltaba.

Esta concepción queda de manifiesto en el artículo 1536 del mismo cuerpo de leyes, según el cual la nulidad de la obligación principal acarrea la de la cláusula penal; pero no ocurre ello así, por excepción, en los casos de la promesa del hecho ajeno y de la estipulación a favor de un tercero. En estas hipótesis, la obligación principal es nula por falta de consentimiento de una de las partes, a saber, la persona cuyo hecho se promete, o aquél para quien se estipula; pero la nulidad de la obligación principal no trae la de la cláusula penal, que el legislador permite expresamente agregar a estas convenciones, para asegurar que las personas cuyo consentimiento falta, lo ponga posteriormente. Dice el artículo 1536:

"La nulidad de la obligación principal acarrea la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de obligación principal".

"Con todo, cuando uno promete por otra persona imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido, valdrá la pena, aunque la obligación principal no tenga efecto por falta del consentimiento de dicha persona".

"Lo mismo sucederá cuando uno estipula con otro a favor de un tercero, y la persona con quien se estipula se sujeta a una pena para el caso de no cumplir lo prometido".

De los textos transcritos resulta que el beneficiario, en la estipulación a favor de un tercero, no puede ser una persona futura, porque:



1°) El legislador permite excepcionalmente la configuración de una relación jurídica que considera nula por falta del consentimiento del beneficiario, para que éste pueda completarla con la agregación de su voluntad *a posteriori*;

2°) Del artículo 1449 resulta que lo que puede faltar es el derecho a representar al beneficiario, por parte de quien actúa en su nombre; del artículo 1536 resulta que lo que falta es el consentimiento de ese beneficiario que no interviene, lo que en el fondo viene a ser lo mismo, porque si dicho consentimiento falta, es porque quien actúa por esa persona no tiene la facultad de representarla;

3°) No cabe ampliar esta tolerancia especial del legislador, permitiendo que también falte la misma tercera persona de que se trata, por ser ella una persona futura, que al presente no existe.

En el caso de la venta en subasta judicial hay todavía una razón más para estimar que el beneficiario no puede ser una persona futura, y es que el orden público, al cual pertenecen las reglas del juicio ejecutivo, no puede consentir que quede en suspenso -por un tiempo que además podría ser cualquiera- la existencia misma del subastador, y por tanto de la subasta.

11.- La jurisprudencia de la Corte Suprema confirma lo que venimos diciendo, en el sentido de que el beneficiario de la estipulación a favor de un tercero no puede ser una persona futura. En efecto, en la causa "Venegas con Venegas", acogiendo un recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema declaró lo siguiente:

"Que del conjunto de los preceptos recordados es lógico sostener que para la validez de la estipulación por otro se requiere que esta tercera persona sea capaz para contratar en el momento mismo en que se celebra para ella la estipulación, de igual modo que si se hiciera con derecho para representarla; por cuanto si bien puede decirse que el contrato queda en suspenso mientras no interviene la aceptación del favorecido, dados los efectos retroactivos de esta aceptación debe exigirse que sus calidades le hubieran permitido contratar en aquel momento" (27-IX-1933, Revista de Derecho Jurisprudencia, t. 31, sec. primera, pág. 43).

12.- Messineo, en su *Doctrina General del Contrato*, nos dice que el tercero a favor de quien otro estipule sin mandato suyo no puede ser una persona futura (Francisco Messineo, *Doctrina General del Contrato*, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1986, t. II, pág. 194, letra b)).

En conclusión, la estipulación a favor de otro no es válida si el otro al momento de la estipulación no existe, siendo ésta la norma general establecida en el derecho; y solo por excepción, se admite la estipulación en favor de otro, en casos específicos y puntuales establecidos por Ley. De ésta manera, la estipulación en favor de otro, institución de derecho estricto de interpretación restrictiva, que por lo tanto es válida solo si el otro está existente al momento de efectuarse la estipulación, salvo que por excepción la Ley permita contrario, que en la especie de autos no es el caso.

13.- De más está decir que la ratificación que hizo la Sociedad Agrícola Lipingüe Limitada de lo actuado a nombre de ella, antes de que ella existiera, por don José Pedro Fuentes De La Sotta, no pudo purgar la inexistencia o la nulidad absoluta de la subasta, porque la Sociedad Agrícola Lipingüe no pudo adquirir el derecho de aceptar lo estipulado a favor de ella, dado que ella no existía aún a la época de la estipulación.

A este respecto, hay que aclarar que la venta de un bien raíz en remate judicial en el juicio ejecutivo, se perfecciona con el acta de remate, la que según el artículo 495 del Código de Enjuiciamiento en lo Civil, valdrá como escritura pública para los efectos del artículo 1801 del Código Civil, mientras no se otorgue una



escritura definitiva de la subasta. Y hay que aclarar, también, que la escritura definitiva se requiere no para perfeccionar la venta, sino para poder inscribirla en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

A mayor abundamiento, el poder otorgado por la sociedad referida a José Pedro Fuentes de la Sotta, sólo podrá tener efectos hacia el futuro y malamente podría ratificar actos anteriores, dado que en la especie, a la fecha de la licitación, la sociedad no existía aún. Igualmente, todo lo actuado por el abogado señor Felipe San Martín Schroder, adolece de nulidad, por cuanto consta en dichos autos que la sociedad antes referida nunca otorgó un poder de representación legal y judicial al citado abogado, y por ende, todo lo actuado por éste a continuación y en representación de la sociedad Agrícola Lipingue limitada, es nulo.

14.- Por cierto que la inexistencia o la nulidad absoluta de la compraventa en subasta judicial, acarrea la inexistencia o nulidad absoluta de la tradición consecuencial, con arreglo al precepto contenido en el artículo 675 del Código Civil.

15.- Con fecha veintiséis de abril de dos mil catorce, el Instituto de Educación Rural, ejecutado en los autos sobredichos, representado por el abogado don Pedro Bolados Correa, pidió la nulidad de la subasta tantas veces referida por inexistencia del comprador, así como por no haberse indicado los deslindes del predio en los avisos de remate.

La Señora Juez de la causa, por fallo del cinco de mayo de dos mil catorce, desechó este incidente de nulidad procesal, argumentando, en el considerando cuarto que el vicio de inexistencia del comprador que se alegaba era relativo al carácter civil o sustantivo del contrato; que ello determinaba que se produjera su nulidad civil, y que de ella sólo podía reclamarse en juicio independiente mediante acción ordinaria.

Apelada esta sentencia, la confirmó la Ilustrísima Corte de Valdivia con fecha quince de julio del año dos mil catorce.

Visto lo anterior y considerando la opinión del juez de instancia, en causa J-1-2013 del Juzgado de letras de los Lagos, que en su considerando séptimo señala: *“que en consecuencia, habiéndose solicitado la nulidad del remate por no existir comprador, irregularidad producida en el acto en cuanto acto civil, vicio del que solo puede reclamarse mediante la acción ordinaria de nulidad, no siendo la vía intentada por el ejecutado la idónea para obtener su ineficiencia”*, es que nos vemos en la necesidad de ocurrir por ésta vía para reclamar el vicio que se reclama en ésta sede jurisdiccional.

16.- Evidentemente mi representada tiene interés en hacer valer la inexistencia o en su defecto la nulidad absoluta de que se trata, pues en virtud de la subasta antes referida ha perdido un predio muy valioso con un colegio cuyo edificio es también valiosísimo, por cuanto en él se entregaba educación gratuita con régimen de internado, a más de cuatrocientos alumnos (as), todos proveniente de sectores rurales aledaños al liceo de un porcentaje de vulnerabilidad sobre el 85%. Estos jóvenes quedaron sin Liceo, teniendo que reasignar a estos alumnos a un recinto de menor tamaño, viéndose en la obligación de reducir su atención, lo que sin duda alguna fue en desmedro de todos estos jóvenes y sus familias que contaban con este predio y Liceo para construirse, a través de la educación, un futuro de mejor calidad para ellos y sus familias. Entonces es de vital importancia hacer lo que esté a su alcance por revertir esta situación.

17.- Con los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en lo que va del presente libelo, mi parte deduce en este acto la acción de declaración de inexistencia, y en subsidio de nulidad absoluta, de la estipulación en favor de un tercero en la subasta judicial de que se trata, realizada por José Pedro Fuentes de la Sotta; de la aceptación o ratificación de la estipulación, realizada después por



Agrícola Lipingüe Limitada, y de la subasta o compraventa en remate público formada pretendidamente por ambas actuaciones; y también de la tradición subsiguiente.

La demanda se dirige contra la Sociedad Agrícola Lipingüe Limitada, como tercero inexistente a favor de quien se estipuló y como supuesta comprador; y contra don José Pedro Fuentes de la Sotta, como estipulante para otro *inexistente*; y se impugna en ella también la tradición subsiguiente, porque no puede existir jurídicamente, o, en subsidio, no puede ser válida, la estipulación de compra a favor de una persona que no existe, ni la aceptación de la misma, ni la compraventa por esos actos integrada; ni, por consiguiente, la tradición efectuada para cumplir esa compraventa.

El acta de la subasta no fue extendida en el Registro de Remates que ordena la ley, sin lo cual no pudo valer como escritura pública.

18.- El acta de la subasta no fue extendida en el Registro de Remates del secretario del tribunal subastador, como lo exige el artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, inciso tercero, por la sencilla razón que en el Juzgado el Secretario no llevaba ese registro, por el cual se hizo el acta en una hoja suelta que se puso en un archivador.

Con esa manera de proceder no se satisfizo la exigencia legal citada, porque un archivador no es un registro de remates.

Un registro, para estos efectos, es un protocolo o libro encuadernado y foliado. Así resulta del artículo 1699 del Código Civil, según el cual es escritura pública el instrumento público otorgado ante escribano e incorporado en un protocolo o registro público. En el lenguaje legal de las escrituras públicas y del notariado, son términos sinónimos "protocolo" y "registro", expresiones con las que se designa un libro encuadernado o empastado y foliado que se forma con escrituras públicas, las que se conservan mediante su incorporación en el protocolo o registro, para que no puedan ser, las fojas que las contengan, substituidas por otras, y evitar así falsificaciones; y también para que tales escrituras no puedan ser suprimidas en todo o parte sin que sea dable advertirlo, como se puede advertir la supresión de una hoja en un libro.

El artículo 426 del Código Orgánico de Tribunales, número segundo, dispone que "No se considerará pública o auténtica la escritura que no esté incorporada en el protocolo". Y el protocolo -dispone el artículo 429 del citado cuerpo de leyes- debe empastarse, y sus fojas numerarse, y se le dará comienzo con un certificado de la fecha en que se inicie.

El acta de remate judicial de un bien raíz hace las veces de escritura pública para los efectos del artículo 1801 del Código Civil -sin perjuicio de que después se otorgue una escritura definitiva-, al tenor del artículo 495 del de Procedimiento Civil, y por eso manda el mismo artículo, en su inciso primero, que se extenderá en el registro del secretario que intervenga en la subasta, es decir del secretario del tribunal subastador; y para el caso de que el secretario no sea notario, manda el inciso tercero del sobredicho artículo 495, deberá tener él un registro para asentar en el mismo las actas de los remates judiciales que se lleven a cabo en el tribunal.

Es evidente que al establecer este registro de remates el Código de Procedimiento Civil, para el caso de que el secretario interviniente no sea también notario, pensó en los registros o protocolos que llevan los notarios; y es también evidente que la palabra registro significa aquí protocolo, según la sinonimia que establece, al definir la escritura pública, el ya citado artículo 1699 del Código Civil, en su inciso segundo.

19.- En la especie, al no haberse asentado el acta de la subasta de que se viene tratando en el Registro de Remates del secretario del tribunal, requisito que



se exigía en consideración a su naturaleza de acta de remate en pública subasta judicial de un bien raíz, dicha acta no valió como tal, y no constituyó escritura pública -no valió como escritura pública- para los efectos del artículo 1801 del Código Civil, según debió ser conforme al inciso segundo del art. 495 del Código de Procedimiento Civil, y por tanto la compraventa en remate judicial a que se refiere el presente libelo, no se otorgó por escritura pública, y en consecuencia no se perfeccionó ante la ley, según lo que establece el artículo 1801 del Código Civil; *y debe mirarse como no ejecutada o celebrada*, según lo que dispone el artículo 1701 del mismo cuerpo de leyes, y no produce ningún efecto civil, al tenor del artículo 1443 del citado estatuto. Es decir, el acta de remate fue absolutamente nula como tal acta que había de equivaler a escritura pública, y por tanto la compraventa fue también absolutamente nula, por mandato del artículo 1682 del Código Civil, al haberle faltado una formalidad requerida por la ley en consideración a su naturaleza de compraventa de un bien raíz.

20.- Evidentemente, la posterior reducción a escritura pública otorgada ante notario del acta del remate extendida en hoja suelta, no saneó el vicio que se denuncia ahora, porque la nulidad absoluta no puede sanearse sino por el transcurso de diez años, al tenor del artículo 1683 del Código Civil; y porque, además, si el acta no era tal jurídicamente, al no haberse asentado en el Registro de Remates del Juzgado, mal podía reducirse -jurídicamente hablando- a escritura pública.

21.- En subsidio, pues, de las acciones de nulidad absoluta de la sección anterior del presente libelo, deduzco en este acto, la acción de nulidad absoluta del acta de remate, por no haberse asentado ella en el Registro de Remates del secretario del tribunal de la subasta exigido por el art. 495, inciso tercero, del Código de Procedimiento Civil; y de consiguiente nulidad absoluta de la compraventa en pública subasta de que se trata, y de la subsiguiente tradición mediante la inscripción de la escritura pública definitiva en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

22.- En subsidio de la acción de nulidad absoluta del apartado anterior, deduzco todavía otra, con el siguiente fundamento:

En el acta de la subasta, cuya reproducción se contiene en la escritura pública definitiva, de la que se acompaña copia al presente libelo, no se expresa la cantidad del precio, sino que se dice, simplemente: "Se adjudica la propiedad en el mínimo propuesto".

Ahora bien, siendo el acta del remate lo que hace las veces de la escritura pública requerida por el artículo 1801 del Código Civil, en la subasta judicial de inmuebles en los juicios ejecutivos, según lo previsto en el artículo 495, inciso segundo, del Código de Procedimiento Civil, y siendo el precio un elemento esencial del contrato de compraventa, y estando prescrito por la ley que éste, cuando tenga por objeto inmuebles, haya de otorgarse por escritura pública, la que se exige por vía de solemnidad, el precio tiene que aparecer íntegramente establecido en la sola escritura pública, de modo que ésta no pueda tener que complementarse con otros instrumentos. Se puede admitir, sí, que la escritura pública se remita a elementos extrínsecos accesorios para aspectos también accesorios de la determinación del precio, como ser el índice de Precios al Consumidor para los efectos del reajuste, o el establecimiento de intereses corrientes por la Superintendencia de Bancos; pues se trata de datos secundarios, constantes en instrumentos oficiales, de uso general, y que por definición no pueden estar disponibles al momento de otorgarse la escritura respectiva; pero no puede admitirse que en lugar de expresarse en la escritura el precio ya conocido, se lo haga constar por remisión a otros documentos ya existentes. En este caso resulta inaceptable, por consiguiente, que se diga que el precio es el mínimo propuesto para la subasta, mínimo que consta en el expediente, y que por dejación no se consigna en el acta: el instrumento público exigido por la ley para



probar un acto jurídico, si se lo exige por vía de solemnidad, no puede tener que integrarse con otros documentos, con los que, llegado el caso de tener que acreditar los elementos esenciales del contrato, podría no contarse.

23.- El vicio anotado, consistente en falta de la solemnidad legal -escritura pública- para un elemento esencial del contrato al que la ley exige constar de una tal escritura, acarrea la nulidad absoluta del contrato, pues constituye falta de un elemento exigido por la ley para el valor de dicho contrato, en consideración a su naturaleza, y no a la condición o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan. Así lo dispone el artículo 1682 del Código Civil.

24.- Como consecuencia de lo expuesto, deduzco en este acto, en subsidio de las acciones entabladas en los numerandos precedentes, la de nulidad absoluta de la compraventa en pública subasta, por no haberse llenado respecto de ella la solemnidad de constar por escritura pública en cuanto a un elemento esencial del contrato, el precio, al no haberse el mismo consignado en el acta de la subasta que según la ley tenía que hacer las veces de escritura pública para los efectos del artículo 1801 de Código Civil.- Se extiende también la presente acción de nulidad a pedir se declare la de la consiguiente tradición mediante la inscripción del contrato en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, pues según el artículo 675 del Código Civil, para que la tradición sea válida, requiere de un título translaticio de dominio, y es claro que la nulidad absoluta de dicho título acarrea por necesidad la de la consiguiente tradición.

25.- La acción del epígrafe se funda en lo siguiente: se lee en el acta de remate insertada en la cláusula cuarta de la escritura definitiva, que el postor que se adjudicó el inmueble para una sociedad futura, que llamó "en formación", acompañó en dinero efectivo la suma de catorce millones trescientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y dos pesos, correspondiente al diez por ciento del mínimo fijado para la subasta; y se lee, asimismo, que tal postor se adjudicó el inmueble en el mínimo propuesto, o sea -aplicando la aritmética elemental-, en diez veces la expresada suma, esto es, la cantidad de ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos veinte pesos, que se obtiene de agregar un cero al monto de la caución, que es la manera de multiplicar por diez. Pues bien, en la cláusula segunda de la escritura definitiva se lee, por otra parte, que el precio de la adjudicación en remate es la suma de ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos veintiséis pesos, cantidad que no es igual, sino seis pesos mayor, que la resultante de los datos del acta que se redujo a la escritura pública en examen. Por consiguiente, debemos deducir que el precio puesto en la escritura definitiva no fue el verdadero, es decir aquel en el cual se hizo la adjudicación en la subasta en referencia; circunstancia ésta que evidentemente acarrea la nulidad absoluta de la escritura pública definitiva, si no se admite que ha sido nula el acta por no expresar la cantidad del precio, según el planteamiento formulado para la acción inmediatamente anterior del presente libelo.

Tan real es el defecto, así del acta como de la escritura pública definitiva, en cuanto a la consignación del precio se refiere, que en la inscripción de dominio de la escritura definitiva, el Conservador de Bienes Raíces no puso precio alguno.

26.- Vengo entonces en deducir, en subsidio de todas las anteriores, acción para que se declare la nulidad absoluta de la compraventa en pública subasta a que se refiere el presente libelo, por falta de la debida solemnidad de la escritura pública, en cuanto en la escritura definitiva que se otorgó y a la que se redujo el acta de la subasta, aparece un precio que no concuerda con los antecedentes que trae el acta, antes los contradice. La acción de nulidad se extiende también, por cierto, a la consiguiente tradición.

27.- Agrícola Lipingüe Limitada, que habría supuestamente adquirido del Instituto de Educación Rural el inmueble al que se refiere la presente demanda



mediante la subasta judicial que en ella se impugna de inexistencia y, en subsidio de nulidad, lo enajenó presuntivamente, aportándolo a la sociedad denominada Inmobiliaria El Hualle Limitada, por un valor de ciento cincuenta millones de pesos, sociedad que formó con don José Rogelio Vistoso Cantillana y don Felipe Ricardo San Martín Schroder, mediante escritura pública otorgada en Valdivia el doce de diciembre de dos mil catorce, ante la Notario de Valdivia y Corral doña Carmen Podlech Michaud, escritura de la cual acompaño copia signada con el número trece. Dicha escritura se inscribió en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos a fojas siete, bajo el número once del año dos mil quince, inscripción de la cual acompaño copia autorizada signada con el número catorce. Dejamos constancia, en éste acto, que ésta nueva inscripción también adolece de nulidad, por cuanto no podría la sociedad aportante Agrícola Lipingue Limitada, aportar un bien inmueble del cual no es dueña; así como también, malamente podría adquirir en virtud de dicho aporte la sociedad llamada "El Hualle limitada", por perdurar el vicio que supuestamente le otorgó la posesión a la sociedad supuestamente subastadora. Y en consecuencia, en el caso de acogerse ésta acción reivindicatoria intentada en ésta sección, se deberá restituir necesariamente a su legítimo dueño el Instituto de Educación Rural, sin perjuicio de las posteriores compensaciones a qué de lugar ésta restitución, en la especie, el valor de la subasta, descontados los perjuicios que afecten a la propiedad, causados por sus meros tenedores actuales, como la tala indiscriminada del bosque nativo con el cual cuenta la propiedad, entre otros.

La entrega material del predio aportado a la sociedad El Hualle por su socia Agrícola Lipingüe Limitada, ya tuvo lugar.

Para finalizar, es necesario señalarle a S.S., que la supuesta sociedad subastadora realiza éste aporte del bien inmueble, a sabiendas del vicio que invalidaba la subasta y sus actos posteriores, intentando de mala fe sanear estos actos nulos.

Mala fe posesoria

28.- El aporte en sociedad referido en la cláusula precedente, se hizo haciendo los socios la siguiente declaración:

"Los comparecientes dejan expresa constancia de que el aporte del lote de terreno, destino para Escuela Agrícola en el Proyecto de Parcelación de la Colonia Lipingüe, ubicada en la comuna de Los Lagos, considera e incluye los derechos litigiosos que existen o puedan existir, con especial mención de las causas J- uno - dos mil trece llevada ante el Juzgado de Cobranza Laboral de Los Lagos, y las causas rol Cobranza - dieciocho - dos mil catorce y Civil - novecientos cincuenta y dos - dos mil catorce, llevadas ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia".

Con esta cláusula, conceptualmente deficiente en extremo, los contratantes dejaron en claro, no obstante, que estaban ambos conscientes de que la adquisición del predio aportado por la socia Agrícola Lipingüe Limitada podía ser jurídicamente impugnada por el Instituto de Educación Rural, como de hecho lo había sido en el incidente de nulidad de lo obrado -al que corresponden los dos primeros roles que se citan- según lo expuesto más arriba, por haberse subastado para persona futura. Es decir, las partes estaban conscientes del vicio principal que había existido en la adquisición del predio de autos por Agrícola Lipingüe Ltda.-vicio que da lugar, precisamente, con carácter de principal, a la demanda del presente libelo-.

Por consiguiente, Agrícola Lipingüe fue poseedora de mala fe, y ha pasado a serlo ahora la compañía Inmobiliaria El Hualle Ltda.

La buena fe posesoria es definida por el Código Civil, en su artículo 706, como "*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y todo otro vicio*". "Así, en los títulos translaticios de



dominio -prosigue el Código- la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato".

Si por ventura José Pedro Fuentes de La Sotta, en cuya actuación se originó el juicio, al haber estipulado por un tercero que aún no existía, ignoraba que una tal estipulación era inexistente, o en subsidio absolutamente nula, ante el derecho chileno, y que por tanto lo serían la aceptación de esa estipulación por la futura sociedad Agrícola Lipingüe, y la consiguiente tradición; no por ello habría dejado de haber mala fe posesoria, para los efectos jurídicos, pues el art. 706, inciso final, del Código Civil, dispone que "el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe que no admite prueba en contrario".

29- El artículo 1689 del Código Civil dispone: "*La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores*". Lo mismo rige, por cierto, para la inexistencia.

En consecuencia, para el caso de que se acojan las acciones de inexistencia, o de nulidad contenidas en las secciones precedente de este libelo, vengo en deducir también en él , y lo hago en este acto, la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor, en este caso, la sociedad Inmobiliaria El Hualle Limitada, para que sea condenada a restituir a mi representada, el inmueble materia de la subasta judicial que se impugna más arriba, o sea, el inmueble que así se individualiza: "El Lote de terreno destino para escuela agrícola en el Proyecto de Parcelación de la Colonia Lipingüe, ubicada en la comuna de Los Lagos, de este departamento que tiene una superficie de doscientas veinte hectáreas y cinco décimas de hectárea, y los siguientes deslindes especiales: Norte, con el Fundo Collico de don Juan Bitma, separado por cercos; Este, con camino público de Los Lagos a Reumén y con huertos familiares cinco, seis, siete y nueve; Sur: con camino público Los Lagos a Reumén, escuela Fiscal, Cooperativa, separado por línea estacada y por huertos familiares números diez y once y estero Curaco; y Oeste: con estero Collilelfu y huerto familiar número veintiséis (dos) separado por línea estacada".

La sociedad Inmobiliaria El Hualle Limitada deberá ser considerada poseedora de mala fe.

En virtud del acogimiento de esta acción reivindicatoria, mandará Vuestra Señoría cancelar la inscripción de dominio practicada a nombre de Inmobiliaria El Hualle Limitada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, correspondiente al año dos mil quince, a fojas siete, bajo el número once, y restablecer la inscripción de dominio de mi representada de fojas setecientos dos, número setecientos setenta y tres, del Registro de Propiedad del sobredicho Conservador, correspondiente al año mil novecientos noventa y dos; y ordenará la restitución material del inmueble por la Sociedad Inmobiliaria El Hualle Limitada a mi representada, con todos sus accesorios, frutos, tanto naturales como civiles, e indemnización de deterioros, a cuyas restituciones será condenada Inmobiliaria El Hualle Limitada en calidad de poseedora de mala fe, debiendo en consecuencia, restituir no sólo los frutos -o su valor, según el caso- que haya percibido efectivamente, sino también los que hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad, e indemnizar los deterioros aunque no la hayan hecho más rica. La posesión material la adquirió Inmobiliaria El Hualle Limitada el diecinueve de febrero de dos mil quince, fecha en que, según lo expuesto en el numerando séptimo que precede, el actor entregó materialmente el inmueble a Agrícola Lipingüe Limitada, la cual lo entregó a su vez a Inmobiliaria El Hualle limitada, habiéndolo recibido para ella, pues ya le había transferido el dominio mediante la inscripción citada más arriba en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Lagos, que se hizo con fecha siete de enero de dos mil quince, según consta de su copia que se ha acompañado con el número Trece. Acompaño, signada con el número quince, el acta de entrega del



predio por el Instituto de Educación Rural a Agrícola Lipingüe, en la persona de don José Pedro Fuentes de la Sotta.

30.- Según se lo permite el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, mi parte pide se le reserve el derecho de litigar sobre la especie y monto de los frutos y perjuicios en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso.

31.- Hago presente a Vuestra Señoría que es legalmente posible la acumulación de las acciones de inexistencia y nulidad, y la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor, o sea su deducción conjunta en un sólo juicio, que es lo que se hace en el presente libelo, no obstante que los sujetos pasivos son distintos, porque se trata de acciones que emanan directa e inmediatamente de un mismo hecho, de modo que la interposición conjunta está autorizada por el artículo 18 del Código de Procedimiento Civil.- La jurisprudencia así lo ha declarado tratándose las acciones de resolución y consiguiente reivindicatoria contra el tercero poseedor (Corte Suprema, 29 de mayo de 1922, Revista de Derecho y Jurisprudencia, t.21, sec. la, pág. 616).

En folio 53 se tuvo por contestadas las demandas en rebeldía.

En folio 89 fue evacuada la réplica en forma de mero trámite.

En folio 93 se por evacuaron las dúplicas y se dispuso conciliación, la que se gestionó en folio 102, sin resultado.

En folio 104 se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que rola en autos.

En folio 130 se citó a las partes para oír sentencia. Se dispuso una medida para mejor resolver y en folio 136 se la tuvo por cumplida, quedando los autos para fallo.

Considerando:

Primero: Que, dada la extensa argumentación desplegada en la demanda, su especialidad en coherencia con el caso, la caracterización que se hace de la representación legal del ejecutado que sobrellevó el juez de la causa de cobranza laboral en Los Lagos y la asimilación de los efectos de ésta a la representación entre privados, se ha estimado necesario utilizar las expresiones textuales de la demandante, para la estructuración de la parte expositiva de esta sentencia; y se analizarán, con tales referencias las posibilidades que brinda cada argumentación, para la dictación de la presente sentencia.

Segundo: Que, ciertamente las razones dadas en la parte general de la demanda, en cuanto a la gran diferencia entre el precio en que fue rematada la propiedad y el monto del crédito que fue soporte para ello, así como el destino social del bien, carecen de relevancia jurídica para acogimiento de las pretensiones dada la calidad más bien emocional de ellas en el contexto.

Tercero: Que, desde el punto de vista de la actividad jurisdiccional en la causa de cobranza laboral aludida en la demanda, la argumentación de la demandante parece contener dos capítulos: uno relativo a la actividad normal de un juez, esto es, conducir un procedimiento para arribar a una decisión final; y un segundo capítulo correspondiente a la asunción por parte del juez, de la representación legal del deudor para efectos de la enajenación del bien, para con su producido pagar la acreencia. Lo trascendente en este segundo capítulo es la asimilación que se hace de la representación regulada en el Código Civil, a la que ha debido asumir el juez, que es típicamente legal. Es cierto que los efectos de la representación repercuten igualmente en el patrimonio del representado, pero pareciera que el ambiente en que un mandatario privado puede y debe conducirse es distinto al ambiente en el que un juez debe conducirse. En términos resumidos y extremos, el mandatario privado puede aún especular, asumir un albur siempre que no resulte perjudicado el mandante. Si en esa actitud beneficia al mandante pudiera ser calificado de eficiente representante. En esa línea corren los artículos



2134 y 2147 del Código Civil. El juez representante del ejecutado aparte de serlo para un solo objetivo, no goza de ningún espacio para actuar en forma distinta a la regulada legalmente. No tiene espacio ni para omitir ni para agregar cuestión alguna en el ejercicio de su poder-deber, con lo que se llega a la realidad que más allá de una posible interpretación legal disidente de la mayoritaria, no puede desentenderse el juez ni de las reglas de procedimiento, ni de las reglas sustantivas que atañen al cometido que le corresponde. A lo menos tal es la posición de este juez para el ejercicio del cargo, sean tareas jurisdiccionales propiamente tales o las anexas, sin perjuicio de admitir que los jueces también cometemos errores, pero esto ya es harina de otro costal.

Cuarto: Que, en el marco precedentemente reseñado, desde ya cabe dejar establecido para efectos de esta sentencia, que la actividad jurisdiccional de quien actuó en la causa sobre cobranza laboral no puede quedar sujeta a revisión en esta causa y ni siquiera a reproche en algún ámbito. Este Juzgado civil no es superior jerárquico del Juzgado de Los Lagos, lo cual no excluye que este sentenciador pudiera tener alguna discrepancia con tal agente jurisdiccional, pero analizarla y emitir pronunciamiento tampoco le corresponde.

La tarea anexa a la jurisdiccional que asumiera el Juzgado de Los Lagos, de materializar la enajenación del inmueble tampoco queda sujeta a revisión en esta causa, porque en general se trata de ejercicio de imperio para cumplir lo previamente decidido.

El punto de ingreso a revisión, en la tesis de la demandante, se encontraría en la actuación del juez como signatario de la escritura pública a que se refiere el artículo 497 del Código de Procedimiento Civil, en que se la define como “representante legal del vendedor”.

Ocurre que ni antes ni después de la actuación referida, hay otra que la ley califique como “en representación”. Por otra parte, esta escritura pública la hace necesaria la ley como formalidad para que el Conservador inscriba.

La sustancialidad de la enajenación se encuentra regulada en el artículo 495 de Código de Procedimiento Civil.

La única consecuencia de esta representación es la consolidación formal de la enajenación, pero como la sustancialidad de la enajenación ya se había producido en el ámbito de la facultad de imperio del juez, de aceptarse la tesis de la demandante, podría declararse la nulidad de la dicha escritura pública, retrotrayéndose la situación a la necesidad de extenderse nueva escritura pública, sin que puedan resultar afectados los actos configurativos de la enajenación sustancialmente considerada, y en tal situación ello parece inoficioso y debería al respecto considerarse el principio que si nada cambiará en cuanto el fondo, no resulta necesaria tampoco una nueva escritura pública, lo que llevaría al no acogimiento de la correlativa pretensión.

Quinto: Que, aun resultando meramente reiterativo, cabe expresar que la decisión del juez de aceptar que el rematante adquiriera para una sociedad en formación, no puede quedar sujeta a revisión en esta causa; como tampoco el pago que habría efectuado un tercero por la sociedad en formación, que en todo caso no se vislumbra irregular, porque no existe regla que haga obligatorio el pago precisamente por el deudor; las cuestiones sobre comparecencia son típicamente materia de decisión del juez de la causa; la intervención de un tercero para gestionar por la adquirente también es una cuestión que es de decisión del juez de la causa, independientemente como entienda éste la agencia oficiosa. Todas ellas son decisiones jurisdiccionales y no quedan sujetas a revisión por la vía intentada por la demandante.

Sexto: Que, en definitiva, correspondiendo calificar como jurisdiccionales los actos que se impugnan, con la excepción de la intervención del juez en el otorgamiento de la escritura pública, cabe desechar la demanda; y en cuanto al capítulo



escritura pública, desecharla también por la intrascendencia de la eventual declaración de nulidad en la línea de las pretensiones de la actora, y porque, por lo demás, no parece claro y definitivo que este Juzgado se encuentre facultado para ello, haciendo aplicación de las reglas del mandato a la representación legal que debió asumir el o la juez.

Por tales motivaciones, disposiciones legales citadas, reglas sobre competencia del Código Orgánico de Tribunales y artículos 160, 170, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil y 1.698 del Código Civil, se declara: Que, no ha lugar a las demandas de folio 1, sin costas.

Regístrese y notifíquese.

Pronunciada por Nivaldo Cabezas López, juez titular del Segundo Juzgado en lo civil de Valdivia.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Valdivia, ocho de Junio de dos mil veinte.**



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 05 de abril de 2020, 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>