

Santiago, once de mayo de dos mil veintidós.

**VISTOS:**

En estos autos Rol C-1590-2018 seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de Arica, caratulados “Humire con Flores”, juicio ordinario por sentencia de nueve de enero de dos mil veinte, se rechazó la demanda principal de nulidad absoluta del contrato de compraventa, usufructo y mandato celebrado entre Abdón Tapia Apaz y Elvis José Flores Tapia y la subsidiaria de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, deducidas por Francis Candy Alejandra Humire Tapia, en contra del referido Flores Tapia, con costas.

La demandante dedujo recursos de casación en la forma y de apelación y una Sala de la Corte de Apelaciones de Arica por determinación de doce de junio de dos mil veinte, desestimó el de nulidad y revocó la sentencia apelada, decidiendo el rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa y de las acciones de nulidad absoluta y acogió la demanda subsidiaria de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme respecto del bien raíz inscrito a fojas 546 N°607 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 2018, ordenando dejar sin efecto dicha inscripción y se le otorgó a la demandada el plazo de 60 días, desde que este fallo quede ejecutoriado para restituir la propiedad o hacer uso de la opción de completar el justo precio; todo con costas.

En contra de dicha sentencia la demandada dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo y la demandante de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA DEDUCIDO POR EL DEMANDADO:**

**PRIMERO:** Que el recurrente sostiene que la sentencia impugnada incurre en la causal de nulidad formal contemplada en el artículo 768 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la ultra petita por haber sido dictada la sentencia otorgando más de lo pedido por las partes o extendiéndose a puntos no sometidos a la decisión del tribunal.



Sostiene que en el caso sub lite se ha configurado el vicio de extra petita por haberse acogido un recurso de apelación deducido por la demandante, respecto del cual no existe una petición concreta en cuanto a que se declare la existencia de un mandato tácito y recíproco entre los integrantes de la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento del sr. Abdon Tapia Apaz Alega que tal circunstancia no fue objeto de discusión ni alegación formal y oportuna durante la instancia, por lo que tampoco fue materia de prueba. En efecto, en el libelo pretensor la actora comparece por sí y no en representación de la referida comunidad y pide la restitución para ella; lo que es ratificado por el hecho de que no invocó los artículos 2305 y 2081 del Código Civil, sino que esto lo hace recién en la réplica, pero en esta etapa procesal no es posible alterar las acciones objeto del juicio, habiendo quedado trabada la litis con la demanda y contestación.

Refiere que este proceder constituye un atentado al principio de congruencia recogido por el artículo 160 del Código de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual los jueces del fondo no pudieron resolver sobre la base de la existencia de un mandato tácito y recíproco que no se invocó.

**SEGUNDO:** Que según lo ha resuelto esta Corte en forma reiterada, la sentencia incurre en ultra petita cuando, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, se altera su contenido cambiando su objeto o modificando su causa de pedir. Por lo mismo, dicho vicio formal se verifica cuando la decisión otorga más de lo solicitado en los escritos de fondo, por medio de los cuales se fija la competencia del tribunal, o cuando se emite pronunciamiento en relación a materias no sometidas a su conocimiento, en franco quebrantamiento de la correlación o correspondencia que ha de imperar en la actividad procedimental, aspecto este último en que se funda la causal de nulidad invocada.

Relacionado con lo anterior, cabe considerar que la congruencia es la debida correspondencia entre las partes que componen un todo. Jurídicamente se puede decir, que es el principio conforme al cual debe existir conformidad entre todos los actos del procedimiento, aisladamente considerados, que componen el proceso. Si bien se pone énfasis por la doctrina en resaltar los nexos entre las pretensiones sostenidas por el actor y



la sentencia, no se puede desconocer que tiene igualmente aplicación en relación con la oposición, la prueba y los recursos, según se ha expresado, pero encuentra su mayor limitación en los hechos, puesto que en cuanto al derecho aplicable al juez le vincula otro principio: *iura novit curiat*, en el sentido que el juez conoce y aplica el derecho, sin que ello afecte la causa petendi. En este aspecto, el órgano jurisdiccional no queda circunscrito a los razonamientos jurídicos expresados por las partes, aspecto que no obsta a la exigencia que el derecho aplicable debe enlazarse a las acciones y excepciones, alegaciones y defensas que las partes sostienen en el pleito.

Así al resolver los sentenciadores la excepción de falta de legitimación activa, sobre la base de las consideraciones expresadas en el fallo impugnado, esto es, de la existencia de un mandato tácito y recíproco entre los comuneros que autoriza a uno de ellos, en este caso al actor a impetrar las acciones de nulidad de actos y contratos que recayeron sobre bienes que formarían parte de la misma para recuperarlos, no se han apartado de los términos de la litis o extendido a materias no sometidas a su conocimiento, por el contrario fallaron la contienda conforme al mérito del debate y en uso de las facultades que la función jurisdiccional les asigna de establecer los institutos jurídicos y la normativa aplicable.

Por lo demás, cabe consignar que habiendo alegado el demandado la falta de legitimación activa, la réplica era la oportunidad procesal de la demandante para referirse a la misma, tal como en la especie ocurrió argumentando que cada uno de los comuneros tiene sobre una cosa común facultades de administración sobre ella para efectos de recuperarla o conservarla, de modo que tal tesis o postura jurídica fue incluso materia de la litis y debate.

**TERCERO:** Que en segundo lugar el recurrente invoca la causal del numeral 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que la sentencia impugnada ha sido pronunciada con omisión del requisito contemplado en los numerales 4 y 5 del artículo 170 del mismo texto legal.

Sostiene que el vicio denunciado se configura porque el fallo de alzada no contiene razonamientos o consideraciones sobre el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa respecto de la acción subsidiaria de



rescisión por lesión enorme y que en cuanto al establecimiento del justo precio al tiempo del contrato tiene una incompleta. En efecto, alega que su parte invocó la falta de legitimación activa también respecto de la acción rescisoria por lesión enorme, basada en que al existir varios herederos del vendedor fallecido, ésta debió interponerse conjuntamente por todos y de consuno, por ser indivisible de acuerdo a lo dispuesto en el N°5 del artículo 1526 del Código Civil y su improcedencia en los contratos aleatorios como el de autos, sin que el fallo de alzada se hiciera cargo en ninguno de sus considerandos de dichos argumentos.

Asimismo, alega que no da explicación respecto a la determinación del justo precio, es decir, de cómo arriba a la conclusión de que el valor comercial del inmueble equivalía a la suma de \$75.150.000 y que el valor de la nuda propiedad ascendía a la época del contrato a la suma de \$60.000.000 o cómo calculó el valor comercial del usufructo vitalicio para deducirlo del valor del inmueble, sino se le suministraron ni constaban en el proceso los antecedentes para así concluirlo.

**CUARTO:** Que del examen del fallo impugnado se desprende que los sentenciadores de alzada, en los motivos noveno, décimo y undécimo, se refieren y analizan los argumentos en que se fundó la excepción de falta de legitimación activa deducida respecto de la demanda de nulidad absoluta, descartando la alegación de que por tratarse de una sucesión compuesta por otra heredera, ambas debieron actuar de consuno interponiendo dicha acción. Consideran que en el cuasicontrato de comunidad, cuando la administración no ha sido conferida a uno o más de los comuneros, se entiende que cada uno de ellos ha recibido de los demás el poder tácito y recíproco de administrar con la facultad de cuidar de la conservación, reparación y mejora de los bienes que conforman el haber común, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 2078 y 2081 del Código Civil, de modo que no se requiere de un actuar de consuno de todos los herederos, bastando que uno o más tomen este mandato tácito y recíproco y deduzcan las acciones legales que se estimen pertinentes para cuidar del patrimonio hereditario común.

Al respecto, cabe señalar que si bien el fallo impugnado no aborda expresamente la falta de legitimación activa respecto de la acción subsidiaria



por lesión enorme, lo cierto es que tal falta no tiene influencia en lo dispositivo del mismo, desde que igualmente tal excepción debía ser rechazada conforme a los argumentos esgrimidos por los jueces del fondo a propósito de la demanda principal de nulidad, reseñados en el motivo precedente.

**QUINTO:** Que por su parte y en lo concerniente a la determinación del justo precio y valor de la nuda propiedad, en los motivos decimoséptimo y decimoctavo del fallo atacado se consignan las consideraciones sobre la base de las cuales los sentenciadores establecen las conclusiones sobre dichos elementos, no siendo efectiva la falta u omisión que a su respecto se denuncian.

**SEXTO:** Que conforme a lo razonado se concluye que no se configuran las causales de nulidad invocadas por lo que el recurso de nulidad formal será desestimado.

## **II.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DEDUCIDO POR EL DEMANDADO.**

**SÉPTIMO:** Que el recurrente en un primer capítulo denuncia la infracción de los artículos 1713, 1888, 1889, 1526 N°5, 2305 y 2081 del Código Civil y 399 del Código de Enjuiciamiento Civil.

Argumenta que los sentenciadores no aplicaron las normas reguladoras de la prueba, al concluir la existencia de un mandato tácito y recíproco, desconociendo que la demandante compareció a estos autos por sí y no en representación de la comunidad quedada al fallecimiento de Abdon Tapia Apazal, como se desprende del tenor de su libelo de demanda, pues no hace ninguna mención a la necesidad de una medida conservativa de la cosa e incluso pide la restitución del inmueble para sí, lo que hace plena prueba al ser una confesión espontánea en el juicio.

Agrega que la legitimación activa en la acción por lesión enorme, corresponde a la comunidad, la que debe obrar de consuno, lo que no ocurrió en la especie no siendo correcta la conclusión a la que arriban los sentenciadores acerca de la existencia de un supuesto mandato tácito y recíproco entre las comuneras, citando doctrina contraria a dicha postura. Además, alega que las acciones de nulidad planteadas no corresponden al



mero ejercicio de facultades de administración o conservación de bienes hereditarios.

En un segundo acápite denuncia la vulneración de los artículos 425 del Código de Procedimiento Civil, 1700 en relación con los artículos 1889 inciso segundo y 1888 del Código Civil, argumentando que se vulneraron las normas de la sana crítica en la valoración de la prueba pericial de tasación en lo referente al establecimiento del justo precio de la nuda propiedad, a las reglas de la lógica formal, específicamente a los principios de no contradicción y de la razón suficiente.

Refiere que la vulneración al principio de la lógica de la no contradicción se desprende de los párrafos del motivo décimo séptimo que transcribe, al señalar los sentenciadores que sólo un experto puede tasar una propiedad. Sin embargo, acto seguido, los mismos hacen las veces de corredores de propiedades y tasan el inmueble a la época en que se celebró el contrato. En cuanto al principio de la razón suficiente, la conculcación se produce porque los mismos se apartan de lo concluido por la perito arquitecta, entendiendo que la propiedad sub lite al tiempo del contrato cuya rescisión se pide (30 de noviembre de 2015) tiene un valor comercial de \$75.150.000 teniendo en cuenta una fluctuación anual de un 10% del valor comercial de una propiedad, pero no indican de dónde sacan dicho antecedente y el peritaje nada dice al respecto, no existiendo ningún elemento que avale dicha conclusión intermedia, lo que impide determinar el justo precio a que hace referencia el inciso segundo del artículo 1889 del Código Civil y aplicar lo dispuesto en el inciso segundo del 1889 del mismo texto legal.

Agrega que tampoco la perito tasó el usufructo y los sentenciadores al hacerlo la subvencionan, transgrediendo las normas y principios que regulan la actividad de valoración de la prueba pericial y con ello se alteró el onus probandi consagrado en el inciso primero del artículo 1698 del Código Civil, ya que según el informe pericial de la arquitecta, el precio del inmueble fue tasado a julio de 2019 y la fecha de celebración del contrato fue el 30 de noviembre de 2015.

En tercer lugar se invoca la infracción de los artículos 3° inciso segundo, 1687 y 1690, en relación con los artículos 1888 y 1889, todos del



Código Civil, al desconocer los jueces el principio de efecto relativo de los contratos, el que implica que siendo varias las partes que lo celebraron, la nulidad de este no puede serlo solo para una de ellas y quedar vigente para otra, como ocurre en la especie al no haber comparecido ni haber sido oída en el juicio la Sra. Marianela Huanca Tapia.

**OCTAVO:** Que son antecedentes de la causa, los siguientes:

1.- Raúl Castro Cruz, abogado, en representación de Francis Candy Alejandra Humire Tapia dedujo demanda de nulidad absoluta del contrato de compraventa de bien inmueble, de usufructo y de mandato en contra de Elvis José Flores.

Señala que mediante escritura pública de 30 de noviembre de 2015, el abuelo y antecesor de su representada, Abdón Tapia Apaz y el demandado celebraron dicho contrato por el cual el primero le vendió, cedió y transfirió al segundo, la propiedad correspondiente al sitio N°1, de la Manzana N°359, de la Población Maipú, de la ciudad de Arica, la que fue adquirida de su hermana, por escritura de 27 de junio de 1994. Su dominio se encontraba inscrito a fojas 6982 N°4266 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, año 2011. El precio de la compraventa fue de \$19.228.000, pagadero al contado y en dinero efectivo, efectuado con anterioridad. Asimismo, Elvis José Flores Tapia constituyó usufructo vitalicio respecto del bien raíz adquirido en favor de Abdón Tapia Apaz. Además este último faculta y confiere poder especial al primero, para que actuando en su nombre y representación pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para modificar, aclarar, rectificar y complementar la presente escritura de compraventa y usufructo.

Afirma que presentada por el comprador dicha escritura a inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Arica fue rechazada por faltar el precio del contrato de usufructo y por haberse omitido el título que indica. Ante esta situación Elvis José Flores Tapia, actuando por sí mismo y en representación de Abdón Tapia Apaz, suscribió el 16 de marzo de 2017 la escritura pública de rectificación, aclaración y complemento respecto de la de compraventa y usufructo antes mencionada, rectificando las cláusulas primera y tercera en lo referente a la individualización del objeto de los



contratos, la naturaleza jurídica y el valor del contrato de usufructo, señalando un precio por este de \$1.000.000 que el usufructuario pagó al contado y en dinero efectivo con anterioridad. Para tales efectos, utilizó el mandato otorgado en la cláusula novena de la primera escritura pública.

Agrega que la inscripción en el respectivo Conservador de Bienes Raíces también fue rechazada por considerar este que no se podía en forma unilateral añadir a la compraventa original derechos y acciones sin la concurrencia del vendedor porque se estaba modificando un elemento de la naturaleza. Ante esto el demandado dedujo un reclamo ante el Segundo Juzgado de Letras de Arica, el que fue acogido por sentencia definitiva de 19 de enero de 2018, que ordenó al Conservador practicar la inscripción de la escritura pública de compraventa y usufructo y su rectificación, lo que se hizo a fojas 546 N°607 en el Registro de Propiedad de Arica del año 2018.

Añade que el 1 de septiembre de 2017 falleció Abdón Tapia Apaz, a los 87 años y que a su representada y a Marianella Patricia Huanca Tapia, su hermana, se les concedió la posesión efectiva de la herencia quedada al fallecimiento del causante, en cuyo inventario se incorporó al inmueble inscrito a fojas 6982 N°4266 en el Registro de Propiedad de Arica del año 2011, pero el Conservador de Bienes correspondiente rehusó la inscripción especial de herencia de la mencionada propiedad porque se encontraba transferido.

Alega la nulidad absoluta de los contratos de compraventa, usufructo y mandato y su rectificación por vicios del consentimiento, objeto y causa ilícita y en subsidio para el evento de que se estime que estos no se configuran solicita se declare que se rescinden por lesión enorme. En virtud de lo anterior, pide la cancelación de la inscripción conservativa a nombre del demandado y que se mantengan las anteriores o lo que el tribunal estime ajustado a derecho.

2.- El demandado al contestar solicitó el rechazo de la demanda. Opuso a la acción principal y subsidiaria la excepción de falta de legitimación activa, en el sentido de que la actora debe acreditar un interés en la declaración de nulidad conforme a lo dispuesto por el artículo 1683 del Código Civil y que la actora actúa en calidad de heredera del difunto, no pudiendo impetrar por ello la nulidad. Agrega que a la época de



celebración de los contratos materia sub lite el causante se encontraba vivo por lo que la demandante sólo tenía un interés hipotético y no real lo que reafirma que no puede reclamar la nulidad. Por otro lado, sustenta esta excepción en que en el evento que la actora tuviera interés debió haber actuado de consuno con los demás herederos.

Además, sostiene que no se configuran los motivos de nulidad absoluta invocados, ni el presupuesto de lesión enorme para el vendedor, atendido el valor real de la propiedad.

3.- El fallo de primera instancia concluyó que la demandante carecía de legitimación para ejercer todas las acciones deducidas puesto que los contratos cuya nulidad reclama fueron celebrados mientras Abdón Tapia Apaz estaba vivo por lo que ella carecía de interés patrimonial, teniendo una mera expectativa de heredar, la que se concretó posteriormente con la muerte de aquel y sobre el patrimonio que tenía a su fallecimiento.

Por lo que rechazo tanto la demanda principal como la subsidiaria.

4.-La demandante se alzó en contra de dicha sentencia, pidiendo al tribunal de alzada su revocación y que se acogiera la demanda de nulidad absoluta de los contratos de compraventa, usufructo y mandato o en subsidio, y para el caso de rechazar dicha acción, se hiciera lugar a la de lesión enorme, con costas.

5.- El fallo de segunda instancia, desestimó la excepción de falta de legitimación activa, la demanda de nulidad absoluta y acogió la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme, respecto del inmueble sub lite y ordena dejar sin efecto la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, derivada del contrato anulado. Asimismo, se le otorga al demandado el plazo de 60 días, contados desde que se encuentre ejecutoriada dicha sentencia para restituir el inmueble o hacer uso de la opción de completar el justo precio.

**NOVENO:** Que la sentencia impugnada -en lo concerniente al recurso- desestimó el argumento en que se fundó la excepción de falta de legitimación activa en orden a que siendo una sucesión compuesta por otra heredera, debieron actuar de consuno y no solamente la demandante, como ocurrió en la especie. Refiere que la sucesión por causa de muerte constituye un cuasicontrato de comunidad, regido por los artículos 2304 y



siguientes del Código Civil. En cuanto a la administración de la misma, el artículo 2305 del mismo código, se remite a las reglas de la sociedad, donde pueden los socios (o comuneros) determinar en el mismo acto o en otro posterior, la o las personas que lo representen, y en caso de no haberse conferido la administración a uno o más de los comuneros, se aplica la norma del artículo 2081 del Código Civil, entendiéndose que cada uno de los comuneros ha recibido de los demás el poder tácito y recíproco de administrar con la facultad de cuidar de la conservación, reparación y mejora de los bienes que conforman el haber común, atento a lo dispuesto en el artículo 2078 del citado texto legal.

Concluye así que no se requiere de un actuar de consuno de todos los herederos, bastando que uno o más tomen este mandato tácito y recíproco, y deduzcan las acciones legales que estimen pertinentes para cuidar del patrimonio hereditario común.

Asimismo, rechazó la demanda principal por no configurarse los vicios de nulidad invocados y acogió la subsidiaria de nulidad relativa por lesión enorme de la compraventa reclamada.

Al respecto considera que dicho contrato establece como precio de la venta del inmueble sub lite la suma de \$19.000.000, siendo que a la fecha de celebración del contrato éste tenía un valor no inferior a \$80.000.000. De esta manera concluye que el vendedor Abdón Tapia Apaz recibió un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa vendida. Para estos efectos, considera y aprecia conforme a la sana crítica el informe pericial evacuado en autos, como la opinión de un experto acerca de la tasación real del inmueble, el que ha considerado el valor de mercado y comparado con otras ventas de propiedades similares en el sector produciéndole convicción que es más razonable el valor comercial de esta propiedad señalado en este peritaje, el que refiere es de \$125.250.000 a la fecha de elaboración de la pericia, es decir, al mes de julio de 2019. Pero, como el inciso segundo del artículo 1889 del Código Civil, sitúa el justo precio a la fecha de celebración del contrato, esto es, al 30 de noviembre de 2015, casi cuatro años antes de esta tasación por lo que y estimando que existe una fluctuación anual de un 10% del valor comercial de una propiedad, especialmente en la ciudad de Arica en los últimos años, en que ha subido



considerablemente el valor de las propiedades existente en la zona, le rebaja un 40%, lo que se traduce en la suma de \$50.100.000, quedando en consecuencia en la suma de \$75.150.000 el valor comercial del inmueble al 30 de noviembre de 2015, similar al valor que la propia actora estimó en su libelo (\$80.000.000). Además, tiene presente en relación al justo precio, que lo vendido fue la nuda propiedad, pues el usufructo fue concedido al vendedor por la misma escritura en forma vitalicia, de modo que deben considerarse para su determinación la edad del vendedor, 87 años, su estado de salud y expectativa de vida, el cual conforme a la ficha clínica era delicado, falleciendo 2 años después según certificado de defunción, de tal manera que en poco tiempo se reunió en manos del comprador la plena propiedad. Así las cosas se estima prudencialmente que el justo precio de la nuda propiedad del inmueble vendido no sería menos de \$60.000.000. De manera que como consta en la escritura pública de compraventa de 30 de noviembre de 2015, que el precio de venta del inmueble fue de \$19.228.090 y siendo el justo precio estimado de \$60.000.000, el vendedor sufrió un detrimento económico al haber recibido menos de la mitad del justo precio de la cosa vendida, lo que hace procedente la rescisión por lesión enorme, debiendo el comprador a su arbitrio o consentir en ello haciendo restitución del inmueble, o atento al artículo 1890 del Código Civil, completar el justo precio con deducción de una décima parte, otorgándole para ello un plazo de 60 días desde que quede ejecutoriada esta sentencia.

**DÉCIMO:** Que en relación a las infracciones denunciadas en el primer capítulo del recurso, cabe señalar que el denominado “mandato tácito y recíproco” entre comuneros se obtiene del examen conjunto de los artículos 2078, 2081 y 2305 del Código Civil, asimilando el derecho de cada uno sobre la cosa común con aquel de los socios en el haber social. De esta manera, y aplicando las reglas societarias, se desprende que, en el evento de no haberse otorgado la administración a uno de los comuneros, debe entenderse que cada uno de ellos ha recibido de los demás el poder de administrar con facultades de conservación. Este mandato tácito y recíproco entre los socios que se extrapola a los comuneros, conduce a sostener el derecho que estos tienen, individualmente considerados, para salvaguardar el haber común. Tomando la opinión de



Arturo Alessandri, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic, los actos de administración de la cosa indivisa deben tomarse de común acuerdo, salvo aquellos meramente conservativos, lo que se explica porque “no puede impedirse que un comunero trate de resguardar su derecho, el cual podría desvanecerse si la cosa sobre que recae pudiera destruirse o perderse para la comunidad”. (Tratado de los Derechos Reales, Tomo I, sexta edición, página 113).

La jurisprudencia, por su parte, también ha recogido este desarrollo doctrinario aceptando la existencia del denominado mandato tácito y recíproco de los comuneros para el ejercicio de acciones conservativas del patrimonio indiviso. Naturaleza que precisamente reviste la acción subsidiaria intentada, y, en tal virtud, es dable concluir que su formulación corresponde a un acto dirigido a la conservación de la cosa común y que, por lo mismo, en su condición de comunera la demandante está facultada para interponerla conforme se infiere de lo dispuesto en el artículo 2305, en relación con lo prevenido en los artículos 2078 y 2081, todos del Código Civil. Por lo demás y atendida la calidad de heredera de la demandante, condición que le ha sido reconocida junto a otra persona, la cancelación de la inscripción dominical a nombre del demandado y la mantención de la anterior, es un acto que beneficia a la sucesión hereditaria de la que forma parte, lo que descarta las alegaciones del encausado en orden a que ella actuó en su interés personal.

**UNDÉCIMO:** Que por otra parte, cabe consignar que el recurso de nulidad en análisis no ha sido encaminado, como debió serlo, abarcando el basamento jurídico que, en propiedad e ineludiblemente resultaba ser pertinente y de rigor, esto porque no denunció, la conculcación de las normas decisoria litis fundamentales, esto es, los artículos 2304, 2078 y 1890 del Código Civil, relativas las dos primeras al cuasicontrato de comunidad y la segunda a la acción de rescisión que se acoge y el derecho que se establece en favor del demandado de completar el justo precio, lo que impide en todo caso la pretendida invalidación de la sentencia impugnada. Así aun en el evento de que esta Corte concordara con el recurrente en el sentido de haberse producido los yerros que denuncia, tendría, no obstante, que declarar que los mismos no influyen en lo dispositivo de la sentencia,



desde que la normativa nutriente del instituto que conforman las pretensiones que se reclaman, cuya prevalencia no se ha reconocido, no han sido consideradas al puntualizar las infracciones preceptivas descritas en el arbitrio procesal que se examina.

**DUODÉCIMO:** Que las infracciones denunciadas en el segundo acápite del recurso de nulidad constituyen una crítica a la actividad de ponderación de la prueba pericial, la que como principio general no es revisable por la vía de la casación, de no mediar atentados a las normas que rigen el sistema de apreciación, en la especie la sana crítica, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

Al respecto y analizando las consideraciones y conclusiones a las que arribaron los sentenciadores de fondo, explicitadas en el motivo décimo de este fallo, se desprende que la apreciación por ellos efectuada se ajusta a los principios y reglas de la sana crítica, como la lógica y las máximas de la experiencia, en cuya virtud determinan el justo precio del inmueble materia sub lite, no siendo efectivas las acusaciones que en este ámbito formula la recurrente, en cuanto a la alteración del onus probandi, ni menos la falta de adecuación de tal valor a la época de celebración del contrato, pues esto es realizado y así se consigna en el fallo impugnado, explicitándose las razones sobre la base de las cuales se determina esta cuestión.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, conforme a lo razonado, el recurso de nulidad no puede prosperar.

### **III.-EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DEDUCIDO POR LA DEMANDANTE.**

**DÉCIMO CUARTO:** Que la recurrente denuncia la infracción de los artículos 1462, 1809 y 2144 del Código Civil al rechazar los sentenciadores la demanda de nulidad absoluta del contrato de compraventa, usufructo y mandato por objeto y causa ilícita.

Señala que el tribunal de alzada aplicó incorrectamente las disposiciones legales citadas, al concluir que el actuar del demandado se ajustó a los términos del mandato conferido por el Sr. Tapia Apaz pues éste le confirió poder amplio y especial para modificar, aclarar, rectificar o complementar la escritura de compraventa, usufructo y mandato, suscrita por ambos, el 30 de noviembre de 2015, en relación a que es lo que se



vende, la propiedad o derechos sobre ella, precio de usufructo o cualquier otro requisito o circunstancia que fuere necesario para inscribir a juicio del Conservador de Bienes Raíces de Arica para inscribir el nuevo dominio y el usufructo que por dicho acto se constituyó, conforme a lo cual descartan cualquier infracción a los artículos 1809 y 2144 del Código Civil.

Alega que las disposiciones legales citadas consagran, entre otros conceptos y principios, los límites a la autonomía de la voluntad al establecer claramente que hay objeto ilícito en todo lo que contraviene el derecho público chileno según expresa el artículo 1462 del Código Civil, y los artículos referidos que disponen que no podrá dejarse el precio al arbitrio de uno de los contratantes y que el mandatario no podrá por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que este le ha ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante, son normas que tienen dicha naturaleza, las que fueron conculcadas al no considerar los jueces del fondo que el referido mandato adolece de los vicios invocados, esto es, objeto y causa ilícita por ser contrario al derecho público chileno.

**DÉCIMO QUINTO:** Que como se aprecia el recurso de nulidad se construye en relación a los errores de derecho en que habrían incurrido los jueces al rechazar la demanda principal de nulidad absoluta del contrato de compraventa, usufructo y mandato por objeto y causa ilícita, estimando la recurrente que se configuran en la especie los vicios invocados para que opere dicha sanción. En el petitorio del libelo se solicita la invalidación del fallo impugnado en la parte que rechazó las acciones de nulidad absoluta por objeto y causa ilícita y la dictación de la correspondiente sentencia de reemplazo que acoja la demanda en todas sus partes, con costas.

De lo expuesto se advierte que el recurrente no denunció error alguno en relación a la decisión del tribunal en virtud de la cual se acogió la acción de rescisión del contrato por lesión enorme, en atención a que en la especie se dieron por acreditados los presupuestos necesarios para acceder a tal pretensión y únicamente pretende la invalidación de la decisión que desestimó la demanda de nulidad absoluta.

Lo anterior, determina una omisión y contrariedad inconciliable del recurso, pues no es posible pretender la declaración de nulidad absoluta



planteada mediante el acogimiento de la demanda principal y mantener la decisión de dar lugar también a la subsidiaria de lesión enorme respecto de lo cual no denunció yerro alguno.

**DÉCIMO SEXTO:** Que la pretensión de nulidad a través del recurso de casación requiere siempre una actividad jurisdiccional previa que culmine en la dictación de una sentencia que haga procedente el recurso y que aparezca pronunciada con alguno de los vicios descritos en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil o con infracción de leyes que tengan el carácter de decisorias para la controversia jurídica planteada.

Asimismo, con arreglo a lo prevenido en el artículo 771 del Código de Procedimiento Civil, otro de los presupuestos del recurso de casación es que éste debe interponerse por la parte agraviada con la decisión que se intenta modificar o eliminar. La exigencia del agravio no sólo emana de la norma legal citada sino que también del hecho de participar la casación de las características de los recursos en general, pues constituye un presupuesto para los medios de impugnación la existencia del agravio que debe manifestar y soportar quien lo interpone y tiene importancia, además, porque la labor de respuesta de esta Corte debe ajustarse al denunciado. En efecto, la competencia del tribunal se circunscribe doblemente, tanto por el vicio que sustenta su impugnación como al perjuicio denunciado por el recurrente, de tal suerte que la sentencia de casación se encuentra determinada por los extremos del recurso de nulidad y debe ser congruente con la defensa asumida en el juicio.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, en la especie la recurrente se limitó a señalar las infracciones legales que a su juicio estima contiene el fallo impugnado, solicitando su invalidación y la dictación del de reemplazo que acoja la demanda de nulidad absoluta, sin explicitar cuál es el perjuicio o agravio que ha sufrido con motivo de haberse rechazado la demanda principal y haberse acogido la de nulidad por lesión enorme que el mismo dedujo para el caso de que el tribunal estimare que no le afectaba vicio alguno al contrato sub lite.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, sin perjuicio de lo señalado en los motivos precedentes, cabe consignar que el recurso de nulidad no denunció el quebrantamiento de aquellos preceptos legales pertinentes a la resolución



de la controversia, al tenor de su pretensión invalidatoria. En este caso, ciertamente los artículos 1681, 1682 y 1687 del Código Civil, que constituyen precisamente el marco legal que regula la acción de nulidad materia del debate y que debería ser aplicado en el caso de dictarse sentencia de reemplazo.

Tal omisión, esto es, no contener el recurso la denuncia de las normas cruciales en la decisión del conflicto significa que implícitamente se reconoce y acepta su adecuada y correcta aplicación en el fallo. En este predicamento, las imputaciones de desacato a lo dispuesto en los artículos denunciados en el arbitrio no pueden por sí solas servir de apoyo idóneo al remedio recursivo que se examina, por ser una condición fundamental de éste que el yerro jurídico invocado influya sustancialmente en lo dispositivo del fallo, exigencia que no se cumple en la especie, pues aún en el evento de ser acertada la interpretación que el impugnante otorga a los preceptos legales aludidos en su libelo, no puede entenderse que ellas hayan repercutido en forma determinante en la resolución del asunto de fondo que viene decidido, puesto que nada se ha objetado respecto de aquella normativa que, en definitiva, serviría para dirimir la controversia a favor del ejecutante y que tiene la aptitud necesaria para modificar el derrotero de la litis.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, conforme a lo razonado, el recurso será desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se **rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por Rolando Jara Flores, abogado, en representación del demandado y el de casación en el fondo deducido por Raúl Castro Cruz, abogado de la demandante, en contra de la sentencia de doce de junio de dos mil veinte.

**Se previene** que el ministro señor Silva no comparte las consideraciones expresadas en los párrafos penúltimo y final del motivo décimo quinto.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante Sr. Héctor Humeres.



Rol N° 76.781-2020.-

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



En Santiago, a once de mayo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

