

Nettle Pesenti, Tomas Antonio
Ilabaca Sáez, José
Nulidad de contrato
Rol N° 223-2019.- (C-1730-2017 Tercer Juzgado de Letras de La Serena)

La Serena, veintiocho de agosto de dos mil veinte.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada en alzada, con las siguientes modificaciones:

En el motivo vigésimo sexto, se sustituye la palabra “demandada”, por “demandante”.

En el considerando vigésimo séptimo, segundo párrafo, se reemplaza el término “vendedor” por “comprador” y la palabra “comprador” por vendedor.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Que a virtud de las razonadas consideraciones que hizo valer la sentenciadora de base en su tarea jurisdiccional, en definitiva fueron acogidas parcialmente las demandas interpuestas por la abogada doña Luz María Orellana Illanes, en representación de don Nelson Roberto Nettle Pesenti, don Tomás Antonio Nettle Pesenti, doña Beatriz Cristina Nettle Pesenti, don Milton Alejandro Nettle Pesenti, doña Alicia Pamela Nettle Pesenti y doña Gema Angelina Nettle Pesenti, en contra de don Ricardo Archivaldo Nettle Pesenti, en cuanto se determinó, en relación a los autos Rol C-1730-2017, que se acoge la demanda deducida en lo principal de la presentación de fecha 18 de mayo de 2017, solo en cuanto se declara la nulidad de la compraventa consignada en escritura pública, de fecha 04 de junio de 2007, Repertorio 3288-2007, otorgada en la Notaria de La Serena, de don Oscar Fernández Mora, por falta de objeto y causa, y en relación a los autos Rol C-3704-2017, que se acoge la demanda deducida en lo principal de la presentación de fecha 29 de noviembre de 2017 y se condena a la demandada sociedad “Mecánica Nettle Limitada”, a restituir materialmente a los actores el inmueble ubicado en calle Amunátegui N° 665 de La Serena, dentro del plazo de treinta días contados desde que la sentencia definitiva quede firme o ejecutoriada y asimismo ordena la restitución legal del inmueble mediante la cancelación de la inscripción de



fojas 6477 N° 4413 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

SEGUNDO: Que la primera alegación del demandado en su apelación, en cuanto a la nulidad de la compraventa por falta de objeto y causa, como fundamento de lo peticionado, expresó, en síntesis, que tiene objeto y causa y que por un error u omisión manifiesta, ello no ha sido materialmente expresado, formalidad que se intentó subsanar mediante el otorgamiento de la escritura pública rectificatoria de fecha 26 de septiembre de 2008. Añade que en la sentencia se expone que la cosa vendida es el objeto de la obligación del vendedor y que conforme al artículo 1460 del Código Civil, toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trate de dar, hacer o no hacer. Referente a la causa, se razona que esta corresponde al objeto de la obligación del otro contratante, de modo que para el comprador ha de ser la cosa que el vendedor se obliga a entregarle y para este último lo será el precio que el otro se obligó a pagar.

Refiere que por un manifiesto error u omisión no se indicó en la escritura pública de compraventa la cláusula de estilo usada para estos efectos: “Por este acto don... vende, cede y transfiere a quien compra y adquiere para sí el inmueble referido en la cláusula anterior”, añadiendo que ninguna duda cabe sobre el consentimiento de las partes toda vez que en la escritura las partes han comparecido señalando, entre otras cosas: que su voluntad es celebrar un contrato de compraventa; se describe pormenorizadamente el inmueble objeto del contrato; se aprecia la omisión de la cláusula segunda, ya que de la primera se salta a la tercera; se indica que el precio de la venta es de \$20.000.000., que el vendedor declara haber recibido a su entera conformidad; que el inmueble que se enajena no se encuentra afecto a declaración de bien familiar; que la venta se hace como cuerpo cierto con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, en el estado que actualmente se encuentra, el que es conocido por el comprador, libre de todo gravamen, prohibición, embargo, litigio, arrendamiento y acciones resolutorias y de cualquier otra limitación al dominio, respondiendo el vendedor del saneamiento de la evicción; que los gastos que genere la compraventa serán de cargo del vendedor y comprador por partes iguales y



que los gastos de inscripción serán del comprador, y los costos de la minuta serán compartidos por partes iguales entre vendedor y comprador; que el vendedor y su esposa compareciente en ese acto ocuparán la propiedad hasta su fallecimiento, compareciendo doña Alicia Angelina Pesenti, casada con el vendedor, autorizando a su cónyuge para celebrar el contrato, dando cumplimiento al artículo 1749 del Código Civil.

TERCERO: Que, del examen de la sentencia impugnada, se infiere que la juzgadora del grado, en primer término, en la causa Rol 1730-2017, acogió parcialmente la demanda deducida, solo en cuanto declaro la nulidad del contrato de compraventa consignada en la escritura pública de fecha 04 de junio de 2017, Repertorio 3288-2007, otorgada en la Notaria de La Serena de don Oscar Fernández Mora por falta de objeto y causa, fundando su decisión en que todo acto jurídico debe tener un objeto lícito y una causa lícita, como requisitos esenciales del mismo conforme al artículo 1445 del Código Civil, lo anterior complementado con lo dispuesto en los artículos 1460 y 1467 del mismo Código, argumentando la sentenciadora que el objeto del contrato son las prestaciones -obligaciones- que genera para las partes, precisando que el objeto de la obligación del vendedor es la cosa vendida y el objeto de la obligación del comprador es el precio que debe pagar por ella. Enseguida, en cuanto a la causa, señala que esta corresponde al objeto de la obligación del otro contratante, de modo que para el comprador ha de ser la cosa que el vendedor se obliga a entregarle, y para este último lo será el precio que el otro se obligó a pagar. Razona que siendo elementos esenciales del contrato de compraventa la cosa y el precio, lo es también el consentimiento de los contratantes que debe recaer sobre ambos elementos, esto es, sobre la cosa vendida que corresponde a cualquier bien material o inmaterial que una de las partes se obliga a dar a la otra; mientras que el precio, conforme a lo dispuesto en el artículo 1793 del Código Civil es el dinero que el comprador da por la cosa vendida.

CUARTO: Que, a continuación, el tribunal a quo argumenta que del examen de la escritura pública de fecha 04 de junio de 2007, se advierte que no se ha consignado en dicho instrumento estipulación alguna destinada



a dejar constancia de que la persona individualizada como vendedor -don Tomás Archivaldo Nettle Araya-Lamas- hubiere asumido obligación alguna, teniendo presente que constituye un elemento de la esencia del contrato de compraventa la obligación que asume una de las partes de dar una cosa, conforme a lo dispuesto en el artículo 1793 del Código Civil, precisando que del examen íntegro del instrumento no es posible concluir que quien se dice vendedor hubiere asumido alguna obligación que se mire como contraprestación por el precio que señala haber recibido, lo que implica necesariamente la falta de objeto en dicho contrato, por faltar la obligación de una de las partes. A mayor abundamiento, indica que no obstante afirmar la escritura analizada que Tomás Nettle Araya-Lamas comparece como vendedor o que las partes han venido en celebrar un contrato de compraventa, en el referido instrumento no existe constancia de declaración alguna por la que Nettle Araya-Lamas, se hubiere obligado a efectuar una determinada prestación, lo que impide colegir que exista una obligación asumida por el supuesto vendedor, como contraprestación del precio pagado por el otro compareciente.

Luego, razona que al no haberse estipulado la obligación del pretendido vendedor, en orden a disponer de la cosa, el contrato carece de objeto y como consecuencia la obligación del comprador, a su vez, carece de causa.

QUINTO: Que, enseguida la sentenciadora concluye que la falta de objeto establecida, acarrea la nulidad absoluta del respectivo contrato conforme a lo establecido en el artículo 1682 del Código Civil, precisando que la esencia del contrato de compraventa se conforma por el consentimiento que recae sobre la cosa y el precio, argumentando que la circunstancia que en la cláusula primera se individualice un bien respecto del cual el pretendido vendedor declara ser dueño, resulta insuficiente para perfeccionar el contrato, habida consideración que si bien las partes han concurrido a suscribir el aludido instrumento, se ha omitido la prestación del supuesto vendedor, quien no ha contraído obligación alguna, faltando el objeto mismo del contrato de compraventa, omisión que queda en evidencia con la extensión de la escritura pública, de fecha 26 de septiembre del año



2008, por la cual se ha pretendido complementar la escritura pública de 04 de junio de 2007, con el propósito de incorporar una cláusula segunda por la cual “don Tomás Archivaldo Nettle Araya-Lamas, debidamente autorizado por su cónyuge vende, cede y transfiere a don Ricardo Archivaldo Nettle Pesenti, quien compra y acepta para si la propiedad de calle Amunátegui N° 665 de esta ciudad, singularizada en la cláusula primera de la escritura que se rectifica”.

Luego, en el motivo cuadragésimo quinto, concluye que configurándose en la especie la falta de objeto y causa que alega la parte demandante y teniéndose por acreditado el interés en la declaración de nulidad impetrada, se hará lugar a declarar la nulidad absoluta de la compraventa consignada en la escritura pública de fecha 04 de junio de 2007, Repertorio 3288-2007, otorgada en la notaría de La Serena de don Oscar Fernández Mora, por falta de objeto y causa.

SEXTO: Que los razonamientos traídos a colación en los considerandos que anteceden resultan suficientes para demostrar que la sentencia atacada mediante el recurso formulado por el demandado dio correcta interpretación y aplicación a las normas legales que resultaban atinentes para dirimir la controversia sobre la que versaba la nulidad del contrato de compraventa por falta de objeto y de causa, por lo que las infracciones normativas que en su libelo se le atribuyen a dicho fallo carecen de asidero jurídico, correspondiendo por consiguiente desestimar semejante impugnación.

SEPTIMO: Que, en cuanto a la alegación de falta de legitimación activa deducida por el demandado, fundada en que no se ha acreditado que se haya declarado por autoridad competente quienes son los herederos del causante o de los causantes, ni que la propiedad pertenezca a la masa, esta Corte teniendo en consideración los documentos agregados a la causa por los actores consistentes en Certificados de Posesión Efectiva, otorgados por el Servicio de Registro Civil e Identificación, correspondiente a Tomás Archivaldo Nettle Araya-Lamas RUT N° 2.545.834- 6 y Alicia Anjelina Pesenti Gómez RUT N° 3.047.410-4, acompañados con citación, sin ser objetados por el demandado, apreciándose de conformidad al artículo 1700



del Código Civil, en relación al artículo 342 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, haciendo plena prueba respecto del hecho que se pretende acreditar, esto es, que mediante Resoluciones Exentas N°s. 6951 y 7032, ambas de 30 de agosto de 2018, dictadas por la Directora Regional del Servicio de Registro Civil, se concedió la posesión efectiva de los causantes Tomás Archivaldo Nettle Araya-Lamas y Alicia Anjelina Pesenti Gómez, a los herederos Alicia Pamela, Alicia Anjelina, Nelson Roberto, Tomás Antonio, Beatriz Cristina, Milton Alejandro, Gema Angelina y Ricardo Archivaldo, todos de apellidos Nettle Pesenti, encontrándose en consecuencia los demandantes legitimados para actuar en la causa, por todo lo cual se rechazará la falta de legitimación activa formulada por el demandado.

OCTAVO: Que en cuanto a la alegación del demandado formulada en su apelación, referente a la declaración de inoponibilidad, expresó, en síntesis, que en el fundamento quincuagésimo, se declara la inoponibilidad de lo obrado por el mandatario Domingo Brassea Villarroel, en la escritura pública de rectificación de fecha 26 de septiembre de 2008, sanción que no ha sido peticionada por los demandantes. Precisa que discrepa que se haya aplicado tal sanción de ineficacia por el fallecimiento del mandante, sosteniendo que el mandato otorgado por la cláusula novena de la escritura de 04 de junio de 2007, en que las partes lo facultan para otorgar y firmar en su representación cualquier escritura pública o privada que tenga por objeto corregir aspectos no sustanciales de este instrumento, no ha expirado por el fallecimiento del vendedor, citando al efecto lo dispuesto en los artículos 2168 y 2169 del Código Civil, agregando que el mandato termina por la muerte del mandante, salvo las excepciones que la ley contempla, entre las cuales se encuentra la situación de autos.

NOVENO: Que emprendiendo el análisis de las infracciones normativas antes denunciadas, ha se señalarse que la muerte del mandatario siempre pone fin al mandato, pero que la muerte del mandante produce por regla general este mismo efecto. Excepcionalmente el mandato continúa vigente pese al fallecimiento del mandante en las siguientes circunstancias: a) En el caso regulado por el artículo 2168 del Código Civil,



que señala que conocida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones, salvo que de suspender las mismas se siguiera perjuicio a los herederos del mandante, pues en esta hipótesis el mandatario estará obligado a finalizar la gestión principiada; b) De acuerdo al artículo 2169 del Código Civil, el mandato destinado a ejecutarse después que acontezca la muerte del mandante, subsiste con posterioridad a ese evento; c) Tampoco termina con la muerte del mandante, el mandato judicial, tal como lo prescribe el artículo 396 del Código Orgánico de Tribunales, y d) En el caso del mandato mercantil, regulado por el artículo 2490 del Código de Comercio.

En el caso sub judice no se advierte que la situación se enmarque dentro de alguna de las recién reseñadas y que permitiría concluir que el mandato subsistió después de la muerte del mandante, pues siendo un hecho asentado en el proceso que al momento de otorgarse la escritura pública de rectificación y complementación por el mandatario Domingo Brassea Villarroel, con fecha 26 de septiembre de 2008, el mandante Tomás Archivaldo Nettle Araya-Lamas, ya había fallecido, evento ocurrido el 01 de abril del año 2008. Siendo así, mal podía el abogado Domingo Brassea Villarroel complementar la escritura de compraventa de 04 de junio de 2007, insertando la cláusula segunda, actuación que le estaba vedada. Deducida en ejercicio de un mandato ya extinguido en razón del fallecimiento previo del mandante y en consecuencia no se encontraba habilitado para ejercerla, defecto que conducía a que el tribunal a quo declarara que las declaraciones contenidas en dicha escritura resultan inoponibles a los demandantes.

DECIMO: Que como corolario de lo razonado en los considerandos que anteceden, es posible concluir que la sentenciadora efectuó un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia, para proceder a continuación, a aplicar correctamente la normativa atinente al caso de que se trata, sin que se advierta en su decisión que haya incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen por el demandado.

UNDECIMO: Que en cuanto a la alegación de la demandada formulada en su apelación, referente a la acción reivindicatoria deducida en



contra de la sociedad Mecánica Nettle Limitada, expresó, en síntesis, que los actores individualmente considerados son titulares de cuotas hereditarias sobre dicha propiedad, de manera que la acción debe entenderse como reivindicación de cuotas, las que deben estar debidamente determinadas conforme a lo establecido en el artículo 892 del Código Civil, precisando que la cuota este determinada significa que su extensión o cuantía este claramente fijada, lo que no ocurre en la especie, agregando que no es procedente que en una demanda de reivindicación de cuotas, la sentencia ordene la restitución material de un inmueble porque al no existir partición tales cuotas no están material o físicamente determinadas.

DECIMO SEGUNDO: Que para un adecuado análisis de las alegaciones planteadas por la recurrente, debe tenerse presente que la acción declarativa deducida por los demandantes, en contra de la demandada sociedad Mecánica Nettle Limitada, tenía por objeto obtener que le restituyera el inmueble ubicado en calle Amunátegui N° 665 de la comuna de La Serena, inscrito a fojas 6477 N° 4413 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017, propiedad que había recibido en aporte de su socio Ricardo Archivaldo Nettle Pesenti.

DECIMO TERCERO: Que en virtud de los hechos que se tuvieron por establecidos en el fallo de primer grado, el tribunal a quo decidió acoger el libelo interpuesto por los actores en contra de la sociedad Mecánica Nettle Limitada, al concluir en su motivo sexagésimo octavo, que con el mérito de la inscripción de fojas 7037 N° 5665 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2008, se tiene por establecido que con fecha 08 de octubre de 2008, se practicó la inscripción a nombre de Ricardo Archivaldo Nettle Pesenti, a la que hace referencia la inscripción del inmueble de marras a nombre de la sociedad demandada.

Continúa el fallo en cuestión, señalando en su motivación sexagésimo noveno, que el fallecimiento de Tomás Nettle Araya-Lamas se produjo el 01 de abril de 2008 y el de Alicia Anjelina Pesenti Gómez el 26 de agosto de 2008, de modo que se tiene por establecido que la apertura de las



respectivas sucesiones se verificaron en las referidas fechas, conforme al artículo 955 del Código Civil.

Enseguida, la sentenciadora razona que habiendo pasado el inmueble de autos a los herederos de Tomás Archivaldo Nettle Araya-Lamas el 01 de abril de 2008 y la cuota que correspondía en dicho bien a Alicia Anjelina Pesenti Gómez a sus causahabientes, con fecha 26 de agosto de 2008, argumenta que la inscripción practicada a nombre de Ricardo Nettle Pesenti, con fecha 08 de octubre de 2008, no ha podido surtir el efecto de transferirle el dominio del inmueble que se pretende reivindicar.

Siguiendo esta línea de razonamiento, concluye que al no haberse efectuado la tradición del inmueble de calle Amunátegui N° 665 a Ricardo Nettle Pesenti, la inscripción efectuada a nombre de la sociedad demandada a fojas 6477 N° 4413 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017, no ha podido surtir el efecto de transferirle el dominio de dicho bien a Mecánica Nettle Limitada, habida consideración que nadie puede transferir más derechos de los que tiene, estableciendo que los actores junto con Ricardo Nettle Pesenti, tienen la calidad de herederos de Tomás Archivaldo Nettle Araya-Lamas y de Alicia Anjelina Pesenti Gómez y le han sucedido en el dominio de todos sus bienes desde la fecha de sus respectivos fallecimientos y que verificándose todos los presupuestos de procedencia de la acción reivindicatoria ejercida por los demandantes, acoge la demanda interpuesta y condena a la sociedad Mecánica Nettle Limitada a restituir a los demandantes el inmueble ubicado en calle Amunátegui N° 665 de La Serena.

DECIMO CUARTO: Que el artículo 889 del Código Civil dispone que: “La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”. A su vez, el artículo 892 del mismo cuerpo de leyes, preceptúa que: “Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular”.

DECIMO QUINTO: Que la acción de reivindicación estatuida en el artículo 889 del Código Civil se sustenta en el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propio de todo derecho real y muy en



particular del derecho de propiedad. El actor, por su intermedio, pide al juez que haga reconocer o constatar su derecho de dominio y, como consecuencia de ello, ordene la restitución de la cosa a su poder por el que la posee. Es la acción que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño.

DECIMO SEXTO: Que así como el dueño tiene acción para reivindicar su derecho, el codueño también goza de una acción que protege su cuota, esto es, un comunero puede reivindicar su cuota intelectual en una cosa singular. Esta es la reivindicación de cuota que contempla el artículo 892 del Código sustantivo que establece tres requisitos, y ellos son: 1) cuota determinada; 2) cuota proindivisa; y 3) que la cuota recaiga en cosa singular.

DECIMO SEPTIMO: Que basta la lectura de la demanda de los actores, para darse cuenta que lo que realmente han intentado en la especie, en su condición de comuneros o codueños de la propiedad, es la acción reivindicatoria del artículo 889 del Código Civil y no la que estatuye el artículo 892 y, tanto es así, que en tal demanda no determinan su cuota, lo que es un presupuesto esencial para la procedencia de ésta. Tampoco solicitan se les reivindique esa cuota, sino la totalidad del inmueble que ocupa la sociedad demandada ubicado en calle Amunátegui N° 665 de la comuna de La Serena.

DECIMO OCTAVO: Que como corolario de lo razonado en los considerandos que anteceden, previo examen de las actuaciones, presentaciones y resoluciones verificadas en el proceso, es posible concluir que la sentenciadora efectuó un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia objeto del juicio, para proceder a continuación, a aplicar correctamente la normativa atinente al caso de que se trata, sin que se advierta en su decisión que haya incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen a dicho fallo por la demandada, correspondiendo por consiguiente desestimar semejante impugnación.

DECIMO NOVENO: Que, finalmente, teniendo en consideración que se ha acogido la acción interpuesta mediante la cual se pretendía que se declarara la nulidad absoluta de la compraventa consignada en la escritura



pública de fecha 04 de junio de 2007, Repertorio 3288-2007, otorgada en la notaria de La Serena de don Oscar Fernández Mora, por falta de objeto y de causa, se accederá a lo solicitado por la parte demandante al adherirse a la apelación y en consecuencia se determina que después de cancelada la inscripción a nombre de la sociedad Mecánica Nettle Limitada de fojas 6477 N° 4413 del Registro de Propiedad año 2017, se deberá también cancelar la inscripción a nombre de Ricardo Archivaldo Nettle Pesenti de fojas 7037 N° 5665 Registro de Propiedad año 2008, ambas Conservador de Bienes Raíces de La Serena.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se decide:

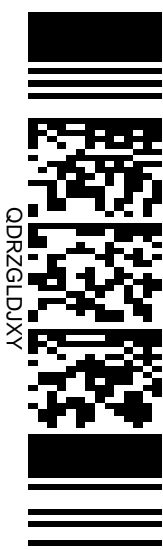
Que **SE CONFIRMA** en todas sus partes la sentencia apelada de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, dictada por la Juez Titular del Tercer Juzgado de Letras de La Serena, doña Cecilia Rojas Nogerol, con declaración que, además, conforme a lo razonado en el motivo décimo noveno, se deberá cancelar la inscripción a nombre de Ricardo Archivaldo Nettle Pesenti de fojas 7037 N° 5665 del Registro de Propiedad, correspondiente al año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, sin costas, por estimarse que han existido motivos plausibles para alzarse.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del ministro suplente, don Jorge Corrales Sinsay.

Rol N° 223-2019.-





QDRZGLDJY

Pronunciado por la Primera Sala de la Itma. Corte de Apelaciones de La Serena, integrada por el Ministro Titular señor Juan Pedro Shertzer Díaz, el Ministro Suplente señor Jorge Corrales Sinsay y el Fiscal Judicial señor Jorge Colvin Trucco.

En La Serena, a veintiocho de agosto de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

