

Talca, veinticinco de junio de dos mil veinte.

**VISTO:**

Se reproduce el fallo en alzada, y teniendo además presente,

**Primero:** Que el Abogado Jorge Andrés Ahumada Beltrán, por la parte demandante, ha interpuesto recurso de apelación en contra la mencionada sentencia definitiva dictada en autos con fecha 11 de octubre de 2018.

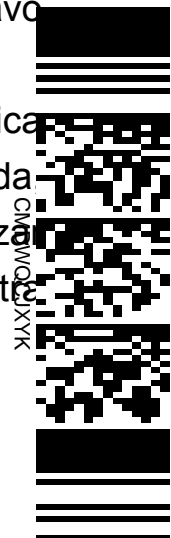
Fundamentando su recurso, se refiere el primer lugar al rechazo de la demanda principal de inoponibilidad, reproduciendo la parte resolutive de la sentencia apelada.

Al respecto, agrega que tal como se indica en el considerando 21° del fallo indicado, existen hechos "pacíficos" sobre los cuales no existe controversia entre las partes, a saber:

1).- Por escritura pública de fecha 20 de julio de 1990, repertorio N° 708-1990, otorgada ante don Miguel Gajardo Lizana, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Jorge Arredondo Pacheco, el demandante Sabino Bravo Ponce confirió mandato especial de administración al demandado Agapito Bravo Ponce, respecto del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 93 de la Comuna de Romeral, Provincia de Curicó, de una superficie aproximada de 3,88, compuesto de un Lote "A" y un Lote "B", cuyas superficies y deslindes indica, los que se encontraban inscritos a fojas 79 vuelta N°135 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 1990.

2).- Que, por escritura pública de fecha 16 de marzo de 2015, repertorio N° 1129-2015, otorgada ante don René León Manieu, Notario Público Titular de Curicó, don Sabino Policarpo Bravo Ponce, revocó en todas sus partes el mandato especial otorgado a don Agapito Bravo Ponce, y que se describiera precedentemente.

3).- Que, con fecha 30 de marzo de 2015, según escritura pública repertorio N° 666-2015, otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Fernando Salazar Sallorenzo (Q.E.P.D.), don Agapito Bravo Ponce junto a la otra



demandada, doña Pamela Andrea Flores Pardo, entre otras cosas, suscribieron contrato de compraventa sobre la nuda propiedad respecto del inmueble singularizado en el numeral 1.- Asimismo, el demandado don Agapito Bravo Ponce cedió a la otra demandada, Pamela Andrea Flores Pardo, el derecho de usufructo sobre el inmueble descrito en el numeral 1 de esta presentación.- El título de dominio sobre la propiedad plena, lo constituye la inscripción de fojas 4371 N° 2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015.-

4).- Que, por escritura pública de fecha 16 de abril de 2015, repertorio N° 803-2015, otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Fernando Salazar Sallorenzo (Q.E.P.D.), el demandado, don Agapito Bravo Ponce, actuando en representación de mi mandante, y la demandada, doña Pamela Andrea Flores Pardo, efectúan rectificaciones a la escritura de fecha 30 de marzo de 2015, repertorio N° 666-2015, y que se singularizara en el numeral 4 precedente.-

Luego de la precedente reseña de los hechos, el recurrente manifiesta que “el asunto se reduce en declarar los efectos del acto revocatorio entre las partes y respecto de terceros, y los efectos del contrato de compraventa de la nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015 entre las partes y respecto del actor”.

Sostiene el apelante que “esta parte afirma y así lo alegó y probó mediante la testimonial de fojas 422 y siguientes, que el demandado (Agapito Bravo Ponce) tenía perfecto conocimiento de la revocación del mandato conferido con fecha 20 de julio de 1990, antes de la suscripción de la escritura de compraventa de fecha 30 de marzo del 2015”.

Agrega que de conformidad al artículo 2165 del Código Civil, en cuanto prescribe que la revocación, sea expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella, no regula la forma específica de poner en conocimiento del mandatario el acto revocatorio, por lo que podría hacerlo de cualquier modo, sea de forma verbal o por escrito.

CMDWQCJXXK



Además, expresa que “no parece probable la ignorancia de la compradora (demandada Pamela Flores Pardo), de la revocación de mandato tantas veces referido, toda vez que es nieta de su cónyuge (2ª nupcias), más aun cuando la transferencia de la nuda propiedad del inmueble sub-lite, fue una acción burda y dolosa tendiente a apropiarse

del inmueble, debido a la ambición desmedida de terceras personas, por lo que la compradora evidentemente se ve afectada, ya que al acto no puede ser inoponible para ella y oponible para el otro demandado.- Cabe añadir, que dentro del proceso esta parte acompañó una serie de documentos que dan cuenta que la demandada Pamela Flores Pardo, su hermano y su madre, despojaron de todos sus bienes a don Agapito Bravo Ponce, persona ya cerca de los 85 años de edad. Ellos ni siquiera tenían o podían justificar esas supuestas “compraventas”. De hecho el peritaje contable que se le realizó a la demandada, da cuenta que nunca tuvo como justificar \$ 25.000.000 que supuestamente pagó por la nuda propiedad y el usufructo del inmueble”.

Afirma también que “mi representado ni siquiera puede ejercer acciones civiles en contra de su hermano, pues éste ni siquiera (lo confesó en el proceso) le entregó el valor de la supuesta venta de la nuda propiedad”, y que “como le hicieron transferir todos sus inmuebles, hoy no tiene patrimonio”.

A continuación, el recurrente alega que “el demandado Agapito Bravo Ponce vendió la nuda propiedad de dicho inmueble en supuesta representación del actor, invocando el mandato conferido por este último por escritura pública de fecha 20 de julio de 1990 y que, a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa de nuda propiedad, se encontraba revocado, por lo que este último no tenía facultades para vender en su representación. En este sentido, estamos frente a una venta de cosa ajena por haber actuado el mandatario sin facultades para ello, lo cual por supuesto es inoponible al dueño, don Sabino Policarpo Bravo Ponce, por lo que sus efectos no le alcanzan, no le empecen”.

Luego de referirse a los conceptos de “parte” y de “terceros”, y de distinguir entre estos últimos los “absolutos” y “los relativos”, el apelante afirma que “mi representado, es un tercero absoluto, ya que no fue parte en el contrato (ya que el mandato estaba revocado), y por lo mismo los efectos de la referida convención le son completamente inoponibles a él y nunca le pueden empecer o afectar”, agregando que “a través de contrato de compraventa el demandado que no era dueño ni tenía

representación de aquel nada transfiere, por lo que esa compraventa no es justo título para transferir el dominio”.

Sostiene a continuación que “en el considerando 24° del fallo apelado, la sentenciadora hace una errónea aplicación de la prueba testimonial, rendida por esta parte”, por cuanto “por esta parte declararon tres testigos, pero la sentenciadora les resta todo valor probatorio, no debiendo hacerlo”.

Agrega que al menos tales testimonios “debió estimarse como presunción judicial, lo que sumado a que existen otras presunciones que dan cuenta del conocimiento real y efectivo de la fecha en que tomó conocimiento de la revocación del mandato”.

En segundo término, el apelante se refiere al rechazo de la demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa, refiriendo que en la causa existen una serie de hechos pacíficos o no controvertidos por las partes, los que refiere en los numerales N° 1, 2, 3 y 4 de su libelo.

Refiere que “el precio de venta de la nuda propiedad se pactó en la suma de \$14.800.000.- (catorce millones ochocientos mil pesos) que la compradora habría pagado al contado y en dinero en efectivo, a total satisfacción y conformidad de la vendedora, quien habría declarado recibir la referida suma de dinero a través de su mandatario”.

Sostiene que “en los hechos nunca hubo precio real de venta en el contrato de compraventa cuya nulidad se solicita”, por cuanto “el valor que se puso en el contrato, no es un precio real, entendiendo por tal aquel que por su falta de proporcionalidad con el valor de la cosa vendida pone de manifiesto que las partes no han tenido el propósito serio de que sea exigido. Lo anterior, atendido a que estamos hablando de una propiedad de casi 4 hectáreas ubicada en Romeral, terreno con superficie comercial que según perito tasador designada en autos, quien en su informe rolante a fojas 696 de autos (folio 225) recurriendo a diversas metodologías, y considerando diversos aspectos de la propiedad concluye que el valor comercial del inmueble de acuerdo al valor de mercado, bordea la suma de 13.343 UF, esto es, \$357.852.351, monto que si bien se refiere a la totalidad de la propiedad, es posible deducir lógicamente que la nuda propiedad igualmente se condice con una cifra muy superior a aquella”.



propósito serio de exigirlo, por lo que necesariamente debe ser declarado nulo por falta de objeto el contrato celebrado con fecha 30 de marzo de 2015, por escritura pública repertorio N°666/2015 ante doña Patricia Loyola Fuenzalida Notario Público de Curicó, suplente del titular Fernando Sallorenzo”.

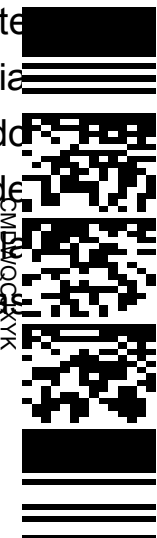
Manifiesta que “el objeto es uno de los requisitos de existencia del acto jurídico de acuerdo al artículo 1681 del Código Civil, que reproduce, y añade que “la doctrina y la jurisprudencia, están contestes, en que la falta o inexistencia del objeto de un acto o contrato, se encuentra sancionado con la nulidad absoluta, lo que ocurre en la especie, pues jurídicamente no hubo precio de por medio, mi mandante nunca recibió como contra prestación, la suma de \$ 14.800.000”:

Sostiene que “en consecuencia, el contrato de compraventa de nuda propiedad, celebrado por don Agapito Bravo Ponce, “en representación” de don Sabino Bravo Ponce, y doña Pamela Andrea Flores Bravo, carece de objeto, por lo que siendo éste un requisito de existencia de todo acto o contrato, la sanción civil respectiva, es la declaración de nulidad absoluta”.

Agrega que como “consecuencia de lo anterior, la tradición del derecho real de dominio, tampoco es válida, según los disponen los artículos 672, 674, 675, 682 todos del Código Civil”.

Por las consideraciones antes reseñadas, el apelante solicita revoque en todas sus partes, la sentencia de fecha 11 de octubre de 2018, que rola a fojas 852 y siguientes “acogiendo en definitiva en todas sus partes la demanda de inoponibilidad de autos, o en subsidio la de nulidad absoluta, más indemnización de perjuicios, dando por reproducidas en todas sus partes, los petitorios de ambas demandas, con costas del juicio y del recurso”.

**Segundo:** Que la Abogada Pilar Cárdenas Angulo, por la parte demandada, se ha adherido a la apelación en contra la referida sentencia definitiva dictada en autos con fecha 11 de octubre de 2018, sosteniendo que ese fallo “rechazó tanto la demanda principal como la demanda de nulidad subsidiaria y no obstante haber sido completamente vencido actora, se resolvió no condenar a la parte demandante del pago de la







cuya inoponibilidad se demanda, y que, en consecuencia, la actuación del apoderado en el recién indicado acto jurídico bilateral habría sido inoponible para el actor.

Que el respecto cabe recordar que el artículo 2165 dispone que “el mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación, expresa o tácita, produce su efecto desde el día en que el mandatario ha tenido conocimiento de ello; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2166”; y que por su parte este último precepto, señala que “En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada por el mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato, será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante. Quedará asimismo obligado el mandante, como si subsistiere el mandato, a lo que el mandatario sabedor de la causa que lo ha hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fé, pero tendrá derecho a que el mandatario indemnice”.

Conforme a los preceptos legales antes indicados, para que el Mandante pueda exonerarse de las obligaciones contraídas por el mandatario cuyo poder ha revocado se requieren dos condiciones copulativas, esto es, en primer lugar que el mandatario haya tomado conocimiento de dicha revocación y en segundo lugar, que el tercero con quien éste haya contratado no se encuentre de buena fé.

Que respecto de la primera circunstancia, cabe señalar que como lo ha señalado el profesor David Stitchkin Branover: "incumbe al mandante probar que el mandatario tuvo conocimiento de la revocación, pues en virtud de esa prueba se libera de las obligaciones que el contrato generaba para él".("El Mandato". Editorial Jurídica de Chile. Segunda Edición 1965. Páginas 598 y 599).

La sentencia de primer grado estima que la prueba rendida por el actor no es suficiente para acreditar el conocimiento de la revocación de su mandato por parte de su apoderado, hoy demandado, al momento de celebrar el contrato que se pide declarar inoponible. Esta Corte comparte la apreciación de la prueba expuesta extensamente en los considerandos vigésimo primero a vigésimo sexto del fallo apelado, y tiene además que presente que el mandante y hoy demandante tuvo oportunidad de hacer



constar y comunicar formalmente la revocación del mandato, ya sea mediante la notificación al apoderado o mediante la subinscripción al margen de la matriz de la escritura pública de mandato, y no lo hizo; y que la prueba testimonial rendida por la misma litigante no reúne los caracteres de precisión, verosimilitud y coincidencia que permitan estimarla constitutiva de plena prueba al respecto.

En cuanto a la segunda de tales circunstancias, esta Corte estima que tampoco la demandante ha cumplido la carga de la prueba de acreditar que el tercero que contrató con su exmandatario, que lo es la otra demandada doña Pamela Andrea Flores Pando, haya estado de mala fé, es decir, conociendo la revocación del mandato en virtud el cual actuaba su contraparte contractual. Cabe señalar que el peso de la prueba le correspondía al actor, por cuanto la buena fe se presume, conforme al principio consagrado en el artículo 707 del Código Civil y a la norma sobre prueba de las obligaciones del artículo 1.698 del mismo cuerpo de leyes.

En consecuencia, aún en el caso de que se hubiere acreditado la concurrencia de la primera circunstancia, relativa al conocimiento oportuno de la revocación por parte del mandatario, la falta de prueba respecto de esta segunda y última, relativa a la falta de buena fé del tercero contratante, hace imposible acoger la pretensión del actor de que se declare inoponible el contrato que en su nombre y representación celebró su mandatario.

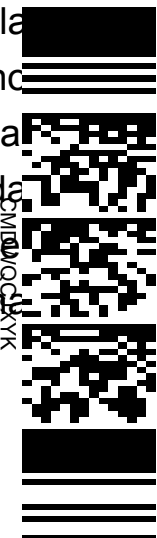
**Cuarto:** Que en cuanto al recurso de apelación de la parte demandante en contra de la sentencia definitiva de autos en la parte en que rechazó su demanda subsidiaria de nulidad absoluta de contrato de compraventa, cabe señalar que el recurrente lo funda en dos alegaciones principales, a saber: La primera de ellas, que el precio pactado en la escritura correspondiente, ascendente a \$ 14.800.000.-, no fue pagado efectivamente y por tanto es inexistente, faltando así un elemento esencial del contrato de compraventa, de lo que derivaría la nulidad absoluta de éste; y la segunda, de que aún en el evento de haberse pagado dicho precio, su monto es tan exiguo respecto del valor real del

3CME04/QCJXYK

inmueble vendido, que no tendría el carácter de precio real y efectivo, produciéndose asimismo el vicio de nulidad que denuncia.

Que respecto de la primera alegación del recurrente, cabe consignar que tan como se expresa en el considerando 29° de la sentencia apelada, en la referida escritura pública de compraventa de fecha 30 de marzo de 2015 que según el actor adolecería de nulidad absoluta, se señala en su cláusula novena que “el precio de la compraventa de la nuda propiedad asciende a la suma de \$ 14.800.000, que la compradora cancela en este acto, al contado y en dinero efectivo, a la vendedora, quien declara recibirlo por intermedio de su representante, a entera satisfacción y conformidad”. Ante la presencia de esta estipulación contractual, cobra aplicación lo establecido en el inciso 2° del artículo 1876 del Código Civil, en el sentido de que “si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción en contra de los terceros poseedores”. De esta forma, no habiéndose alegado en el cas sub-lite la nulidad formal o la falsificación de la referida escritura pública, ni menos habiéndose allegado al proceso antecedentes probatorios que acrediten una u otra, debe concluirse que la cláusula antes citada hace plena prueba en contra de los otorgantes del referido instrumento público, en el sentido de que el precio de la compraventa fue efectivamente pagado por la parte compradora y recibido satisfactoriamente por la vendedora. Por lo expuesto, y demás, antecedentes probatorios del proceso, esta Corte considera que corresponden confirmar la sentencia apelada, en esta parte.

Que respecto de la segunda alegación del apelante, en el sentido de que “el precio estipulado en el contrato de compraventa no es un precio real, es irrisorio por su falta de proporcionalidad con el valor de la cosa vendida”, cabe señalar que a juicio de esta Corte el demandante no logró acreditar esa circunstancia, por cuanto dicho precio es similar al avalúo fiscal de la propiedad – aunque lo vendido es sólo la nuda propiedad – y porque el informe pericial presentado en autos se refiere al valor comercial del inmueble a una fecha posterior en tres años a la fecha



del contrato, y en consecuencia no resulta un elemento suficiente para determinar el valor de la nuda propiedad del mismo a la fecha la celebración de éste.

Por las consideraciones antes expuestas, se advierte que el actor no ha logrado acreditar los presupuestos fácticos de su acción, lo que permite concluir que la sentencia impugnada que rechazó su demanda se encuentra ajustada al mérito del proceso y a las disposiciones legales aplicables.

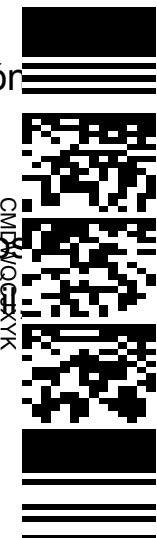
**Quinto:** Que la parte demandada se ha adherido a la apelación en contra de la sentencia definitiva dictada en primera instancia, impugnando la decisión del Tribunal A Quo de liberar del pago de las costas a la parte demandante, no obstante haber sido totalmente vencida, en atención a haber obrado con motivos plausibles.

Al respecto, cabe considerar que como señala el Profesor Mario Casarino Viterbo, la expresión motivos plausibles “es sinónimo de circunstancias calificadas que han movido a las partes a litigar por estimar, fundadamente, que sus acciones o excepciones tenían base legal” (Manual de Derecho Procesal. Editorial Jurídica de Chile, Tomo III, Pág. 316).

Que en el caso de autos, esta Corte estima que la posición de la parte demandante, sustentada en la revocación de un mandato otorgada con anterioridad al acto en virtud del cual el mandatario utilizó dicho poder constituye – aunque no se haya acreditado suficientemente que este último tuvo conocimiento oportuno de la revocación ni que se haya anotado la revocación al margen de la matriz de la escritura original – configura una situación controversial que hace explicable la acción intentada por el actor, especialmente considerando que el resultado del juicio dependería de la apreciación de la prueba rendida respecto de los hechos antes señalados.

Por lo anterior, se estima procedente rechazar la adhesión a la apelación en referencia.

Y de acuerdo, además, a los preceptos legales citados, artículos 707, 1448, 1681 y siguientes, 2163, 2164, 2165 y 2116 del Código Civil



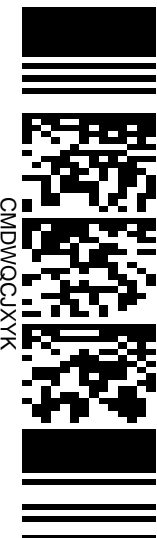
a lo dispuesto en los artículos 145 y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA**, sin costas, la sentencia definitiva apelada de 11 de octubre de 2018, escrita de Fs. 852 y siguientes.

Redacción del Abogado Integrante Pedro Ignacio Albornoz Sateler.

Regístrese y en su oportunidad devuélvase con todos sus agregados.

Rol N° 2121-2018 Civil.

Se deja constancia que no firma el Abogado Integrante don Pedro Ignacio Albornoz Sateler, por haber cesado en sus funciones.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Talca integrada por Ministro Presidente Rodrigo Biel M. y Fiscal Judicial Oscar Lorca F. Talca, veinticinco de junio de dos mil veinte.

En Talca, a veinticinco de junio de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

