

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2° Juzgado de Letras de Curicó
CAUSA ROL : C-2393-2015
CARATULADO : BRAVO CON FLORES

Curicó, once de octubre de dos mil dieciocho.-

VISTO:

Que, a lo principal de fojas 02, comparece don **JORGE ANDRES AHUMADA BELTRAN**, abogado, cédula nacional de identidad N° 13.351.490-2, domiciliado en Carmen N° 752, oficina 404 de la comuna de Curicó, en representación convencional y como mandatario judicial de don **SABINO POLICARPO BRAVO PONCE**, comerciante, cédula nacional de identidad N° 3.347.147-5, domiciliado en Avenida Manso de Velasco N° 239, de la comuna de Curicó, en autos civiles caratulados "**BRAVO con FLORES**", Rol N° **C-2393-2015**, quien deduce demanda ordinaria de inoponibilidad de contrato, más indemnización de perjuicios, en contra de doña **PAMELA ANDREA FLORES PARDO**, constructor civil, cédula nacional de identidad N° 14.383.454-9, domiciliada en Pedro Fontova N° 8062, casa 3, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana y en contra de don **AGAPITO BRAVO PONCE**, agricultor, cédula nacional de identidad N° 4.198.555-0, domiciliado en callejón El Progreso N° 224, comuna de Romeral provincia de Curicó, lo anterior, de acuerdo a los argumentos de hecho y fundamentos de derecho, que expone a continuación:

LOS HECHOS.-

1).- Por escritura pública de fecha 20 de julio de 1990, repertorio N° 708-1990, otorgada ante don Miguel Gajardo Lizana, abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Jorge Arredondo Pacheco, según decreto judicial de fecha 10 de julio del año 1990, su representado, confirió mandato especial de administración al demandado Agapito Bravo Ponce, agricultor, cedula de identidad N°4.198.555-0, domiciliado en callejón el Progreso N°224 de la comuna de Romeral, con facultades de administración y disposición, conforme da cuenta la cláusula quinta del referido mandato, respecto *del inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, Provincia de Curicó, que tiene una superficie aproximada de tres coma ochenta y ocho hectáreas y deslinda: **LOTE "A"**, con una superficie aproximada de tres coma setenta y seis hectáreas y deslinda: **Norte**, camino público de Curicó a Romeral y José Palma Nilo según trazo B-C, separado por cerco; **Sur** Víctor Musalen, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco; **Oriente**, José Palma Nilo, según trazo A-B y camino vecinal, que lo separa del Lote "b de la misma propiedad, José Palma Nilo y Sucesión Rubén Zapata; y **Poniente**, Luz Elena Merino Astorga, en línea*



quebrada de tres parcialidades, separado por cerco.- **LOTE "B"** con una superficie aproximada de cero coma veintidós hectáreas o dos mil doscientos veintisiete coma setenta y dos metros cuadrados y deslinda: **Norte y Oriente** Víctor Musalen, separado por cerco, con cuarenta y dos metros y cincuenta y cuatro coma sesenta metros; **Sur**, José Palma Nilo, separado por cerco, en cuarenta metros; y **Poniente**, camino vecinal que lo separa del Lote "a" de la misma propiedad y José Palma Nilo, cincuenta y tres coma ochenta metros. El Título de dominio lo constituía la inscripción de fojas 79 vuelta N°135 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 1990.-

2.- Luego, y a través de escritura pública de **fecha 16 de Junio de 2014, repertorio N° 2981-2014**, otorgada ante Alfredo Rosas Roa, Abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don René León Manieu, el demandado, **Agapito Bravo Ponce**, actuando en representación de su representado, según mandato descrito en el numeral 1 precedente, vendió, cedió y transfirió a doña **Pamela Andrea Flores Pardo**, en la suma única y total de \$25.000.000.- la totalidad de la propiedad singularizada en el numeral anterior. **El título de dominio lo constituía la inscripción de fojas 9465 N°5.195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 2014.**

3.- Posteriormente a través de escritura pública de fecha **16 de marzo de 2015, repertorio N° 1129-2015**, otorgada ante don René León Manieu, Abogado, Notario Público Titular de Curicó, su representado, don **Sabino Policarpo Bravo Ponce**, revocó en todas sus partes el mandato especial otorgado a don **Agapito Bravo Ponce**, y que se describiera en el numeral 1 de la presentación.-

4.- Con **fecha 30 de marzo de 2015**, según escritura pública **repertorio N° 666-2015**, otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Fernando Salazar Sallorenzo, don **Agapito Bravo Ponce** junto a la otra demandada, doña **Pamela Andrea Flores Pardo**, resciliaron contrato de compraventa descrito en el numeral 2 de la presentación. En el mismo instrumento, don **Agapito Bravo Ponce (estando con el mandato revocado)** en nombre y representación de su representado, don **Sabino Policarpo Bravo Ponce**, vendió, cedió y transfirió a doña **Pamela Andrea Flores Pardo**, quien compró, aceptó y adquirió para sí, la nuda propiedad sobre el 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 la 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.-



5), Luego, a través de escritura pública de **fecha 16 de abril de 2015, repertorio N° 803-2015**, otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Fernando Salazar Sallorenzo, el demandado, don **Agapito Bravo Ponce**, actuando en representación de su representado, 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.-

6).- En resumen, la nuda propiedad (que eran los derechos que su mandante tenía en el bien raíz) sobre el inmueble consistente en *el inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, Provincia de Curicó, que tiene una superficie aproximada de tres coma ochenta y ocho hectáreas y deslinda: LOTE "A", con una superficie aproximada de tres coma setenta y seis hectáreas y deslinda: Norte, camino público de Curicó a Romeral y José Palma Nilo según trazo B-C, separado por cerco; Sur Víctor Musalen, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco; Oriente, José Palma Nilo, según trazo A-B y camino vecinal, que lo separa del Lote "b" de la misma propiedad, José Palma Nilo y Sucesión Rubén Zapata; y Poniente, Luz Elena Merino Astorga. en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco.- LOTE "B" con una superficie aproximada de cero coma veintidós hectáreas o dos mil doscientos veintisiete coma setenta y dos metros cuadrados y deslinda: Norte y Oriente Víctor Musalen, separado por cerco, con cuarenta y dos metros y cincuenta y cuatro coma sesenta metros; Sur, José Palma Nilo, separado por cerco, en cuarenta metros; y Poniente, camino vecinal que lo separa del Lote "a" de la misma propiedad y José Palma Nilo, cincuenta y tres coma ochenta metros; actualmente y según título de dominio, se encuentra inscrita a nombre de la demandada **Pamela Andrea Flores Pardo**, quien a través de escritura pública descrita en el apartado 4 y rectificadas a través de escritura pública descrita o citada en el acápite 5, inscribió el dominio pleno (*nuda propiedad adquirida a su mandante a través de don Agapito Bravo Ponce y cesión de usufructo realizado al mismo Agapito Bravo Ponce*) a fojas 4371 N°2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015.-*

II.- EL DERECHO.-

Tal como lo ha alegado y alegará en el libelo, el contrato de compraventa celebrado a través de escritura pública de fecha 30 de marzo de 2015, repertorio N° 666-2015, otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular Fernando Salazar Sallorenzo, es **inoponible a don Sabino Policarpo Bravo Ponce**, por lo que sus efectos no le alcanzan, no le empecen.-

La inoponibilidad es una sanción civil, que si bien es cierto, no está tratada por el Código Civil en forma sistémica, si bien no hay un párrafo dedicado a la



inoponibilidad, hay muchas y variadas normas que la consagran, que nos muestran que el efecto que les proporciona la ley, a la falta de un requisito establecido por una regla de un acto, no va a acarrear la nulidad del mismo, por el contrario se va a asignar pleno valor al acto, pero ese acto no producirá efecto respecto de terceros, no va a poder ser posible que los terceros sufran consecuencias de dicho acto.- Algunos casos de inoponibilidad que podemos encontrar, son los siguientes:

- 1.- Hay inoponibilidad en el caso de la venta de cosa ajena, artículo 1818.- La venta de cosa ajena no es propia del vendedor, es un contrato que produce sus efectos, pero con la falta de manifestación de voluntad del verdadero dueño de la cosa, ese contrato no le es oponible a él, y por eso, él, puede exigir sus derechos como dueño en contra del comprador;
- 2.- En el caso del artículo 1749 inciso 5, del mismo texto legal, el marido casado en sociedad conyugal, no puede pagar a un tercero, con los bienes de su mujer y sin el consentimiento de su mujer, porque el acto sería válido, pero habría inoponibilidad;
- 3.- Por falta de fecha cierta, artículo 1703, al carecer de fecha cierta un instrumento privado, este no es opuesto a tercero, sino a partir de la fecha que adquiere certeza de ésta.-
- 4.- La inoponibilidad por fraude a los acreedores. Artículo 2468, contiene lo que es la acción pauliana, es una acción de inoponibilidad de fraude, y puede volver a adquirir los patrimonios enajenados por un tercero. Tenemos un deudor y un acreedor.- De acuerdo con el artículo 2465, los deudores tienen un derecho general, en especial en su patrimonio de deudor, con excepción de los bienes embargables, para con esos, pagar sus créditos, por ello existe el embargo.-

En la especie, el contrato de compraventa (de fecha 30 de marzo de 2015) cuya inoponibilidad se solicita, fue otorgado en representación de su mandante, por una persona que no tenía facultades para ello, pues el mandato que invocó (de fecha 20 de julio de 1990) fue revocado a través de escritura pública de fecha 16 de marzo de 2015.- Por lo tanto, don **Agapito Bravo Ponce**, al 30 de marzo de 2015, no tenía facultades para enajenar y ceder la nuda propiedad sobre el inmueble descrito en el libelo.-

Cabe señalar, que, en causa Rol N°**6846-12**, la Excma. Corte Suprema, rechazó un recurso de casación en el fondo, manteniendo a firme las sentencias de primera y segunda que acogieron demanda de inoponibilidad de contratos de compraventa por falta de representación de la vendedora o quien aparecía vendiendo.-

Analizando ese fallo, es útil y necesario citar y transcribir, por ejemplo, el considerando octavo, el que señala: "*... en cuanto a la definición y alcances de esta sanción civil, relación con lo precedentemente expuesto, se ha manifestado que la*



inoponibilidad es una figura independiente de la validez, instituida con la mira de proteger a determinados terceros de los efectos de un acto o contrato en que no han tenido intervención, por lo que podrá ser alegada por quien se vea perjudicado por ese acto o contrato. El autor René Abeliuk Manasevich la define como "la sanción de ineficacia jurídica respecto de terceros ajenos al acto o contrato, y en cuya virtud se les permite desconocer los derechos emanados de ellos. ("Las Obligaciones", Editorial Jurídica de Chile, Cuarta Edición, año 2001, Tomo 1, pág. 154).

El desarrollo de esta institución ha sido netamente doctrinario y jurisprudencial, pues nuestro Código Civil no la trata sistemáticamente e incluso ignora la terminología que le es propia, al punto que más que una teoría general de la inoponibilidad, cuyos efectos se aprecian en las definiciones antes indicadas, lo que se puede intentar es "agrupar los principales motivos que la generan" (Jorge López Santa María, "Los Contratos", Parte General", Editorial Jurídica de Chile, 1986, pág. 268), destacando entre ellas la que deriva del incumplimiento de las formalidades de publicidad (artículos 1707, 1902 y 2114 del Código Civil); la que encuentra su fuente en la falta de fecha cierta artículo 1703 del Código Civil); la nacida de la falta de consentimiento (artículos 1815 y 1916 del Código Civil); o bien, la que se fundamenta en la nulidad u otra causal de ineficacia de los actos jurídicos (artículos 1689, 2058, 1490 y 1491 del Código Civil)".-

Luego, en los considerandos noveno y décimo, se establece: "Que acerca de lo que se ha manifestado conviene destacar que las diferencias entre la inoponibilidad y la nulidad son variadas, pero lo esencial dice relación con "la circunstancia de que mientras esta última deriva de infracciones legales o vicios que se producen en el momento del nacimiento del acto jurídico, la primera es independiente de la generación del acto por las partes y dado lo anterior, el acto es válido, pero otras situaciones determinan su ineficacia frente a terceros. Además, la nulidad produce efectos tanto entre las partes que celebraron el acto anulado, cuanto respecto de terceros; la inoponibilidad exclusivamente dice relación con los terceros" (López Santa María, ob. cit. pág. 268).

"Que, sin perjuicio de anterior, ha sido tradicional en nuestra doctrina, pese a que, como ya apuntábamos, nuestro Código Civil no ha tratado sistemáticamente la institución, diferenciar entre "inoponibilidad de forma, vinculada a la falta de formalidades de publicidad, de la inoponibilidad de fondo, dentro de cuyas hipótesis se encuentra la de la venta de cosa ajena y los actos del mandatario que se excede de los límites de las facultades que se le han conferido" (Alberto Baltra Cortés, "Ensayo de una Teoría General de los Actos Inoponibles", Memoria de Prueba, Universidad de Chile, año 1935, pág. 37).



Pero en uno y otro caso, para analizar adecuadamente sus efectos, se hace necesario distinguir entre las partes y los terceros. Por "parte" entendemos a aquellos que, personalmente o representados, han concurrido a la celebración del contrato y se ven alcanzados por sus efectos, mientras que por "terceros", hemos de entender a todos aquellos que no han concurrido a la celebración del contrato y que no se ven alcanzados por sus efectos.

Pero, a su vez, entre estos terceros, los hay quienes permanecen en forma absoluta extraños al acto y no están ni estarán ligados a las partes por ningún vínculo jurídico, a los que la doctrina denomina "terceros absolutos"; y otros que no participan en el acto jurídico, pero se encuentran ligados a los que lo celebraron ya sea por su propia voluntad o por la fuerza de la ley, y que se pasan a llamar "terceros relativos".

En cuanto a los terceros absolutos, que es el caso que se hace valer en autos, el contrato no produciría efecto alguno; para quien acciona y, en consecuencia, no le empecería ni llegaría a afectarle nunca, salvo que haya un cambio de estado jurídico.

Su representado, también 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 nunca le pueden empecer.-

Nuestros Tribunales han resuelto que la inoponibilidad es el efecto jurídico anexo tanto a la venta de cosa ajena, como a todo otro acto o contrato ejecutado por quien carecía de mandato o representación legal de la persona a quien trató de obligar. Por ello es que la inoponibilidad es inseparable de la acción de dominio cuando ésta se funda en un acto o contrato respecto del cual no opera la modalidad de la representación (RDJ., Tomo 62, secc. 2ª, 53).- De hecho, así lo pedirá esta parte en el petitorio del presente libelo.-

Agrega que uno de los demandados, el señor **Agapito Bravo Ponce**, tiene actualmente 77 años de edad, es hermano de don **Sabino Bravo Ponce**, quien tiene 83 años de edad, y la otra demandada es nieta de su actual cónyuge (es casado en segundas nupcias).- Su mandante le otorgó el mandato (revocado el 16 de marzo pasado), a su hermano, precisamente porque tenía total y absoluta confianza en él, pero lamentablemente esa confianza fue traicionada, quizás por la ambición desmedida de su segunda familia.- Don **Agapito Bravo Ponce**, al atribuirse poderes que no tenía, es un claro indicio de mala fe, y si a ello, le adicionamos que el mismo día, celebró junto a parientes de su actual cónyuge, siete contratos de compraventa, para no quedar con ningún bien dentro de su patrimonio, claramente hay una intención dolosa de perjudicar a su mandante.- Tal como se acreditará en la debida oportunidad procesal, todas las compraventas celebradas en un mismo día, tuvieron por objeto transferir bienes a los parientes de la cónyuge del demandado.-



En la especie, estamos frente a la venta de una cosa ajena, (la nuda propiedad del inmueble descrito en autos), lo que puede ser válido, pero ello es sin perjuicio de los derechos del dueño, en este caso su representado.-

En mérito de lo expuesto y lo dispuesto en las normas legales citadas, solicita tener por deducida demanda ordinaria de inoponibilidad en contra de doña **PAMELA ANDREA FLORES PARDO** y en contra de don **AGAPITO BRAVO PONCE**, ambos ya individualizados, acogerla a tramitación, y con su mérito se sirva declarar:

1.- Que, el contrato de compraventa de nuda propiedad celebrado con fecha 30 de marzo de 2015, otorgado por escritura pública repertorio N° 666-2015, ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, celebrado por don Agapito Bravo Ponce "en representación" de su mandante y doña Pamela Andrea Flores Pardo, es inoponible a don Sabino Policarpo Ponce Bravo;

2.- Que, como consecuencia de lo precedentemente resuelto, debe restituirse a don Sabino Policarpo Bravo Ponce, el dominio de la nuda propiedad del inmueble consistente en *"inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, Provincia de Curicó, que tiene una superficie aproximada de tres coma ochenta y ocho hectáreas y deslinda: **LOTE "A"**, con una superficie aproximada de tres coma setenta y seis hectáreas y deslinda: **Norte**, camino público de Curicó a Romeral y José Palma Nilo según trazo B-C, separado por cerco; **Sur** Víctor Musalen, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco; **Oriente**, José Palma Nilo, según trazo A-B y camino vecinal, que lo separa del Lote "b" de la misma propiedad, José Palma Nilo y Sucesión Rubén Zapata; y **Poniente**, Luz Elena Merino Astorga, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco.- **LOTE "B"** con una superficie aproximada de cero coma veintidós hectáreas o dos mil doscientos veintisiete coma setenta y dos metros cuadrados y deslinda: **Norte y Oriente** Víctor Musalen, separado por cerco, con cuarenta y dos metros y cincuenta y cuatro coma sesenta metros; **Sur**, José Palma Nilo, separado por vecinal que lo separa del Lote "a" de la misma propiedad y José Palma Nilo, cincuenta y tres coma ochenta metros, ordenando la cancelación de la inscripción de **fojas 4371 N° 2083, en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015.-***

3.- Que, se restablece la vigencia y valor de la inscripción de dominio respecto de la nuda propiedad del inmueble descrito en el numeral anterior, es decir, la inscripción de fojas 79 vuelta N° 135, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 1990, debiendo cancelarse también las anotaciones marginales referidas a esa inscripción;



4.- Que, los demandados deberá indemnizar solidariamente los perjuicios irrogados a su representado, cuya naturaleza, prueba y cuantía, se los reserva para la etapa de ejecución del fallo.-

5.- Que se condene en costas a los demandados.-

Que, en el primer otrosí de fojas 2, don Jorge Andrés Ahumada Beltrán, abogado, cédula nacional de identidad N° 13.351.490-2, domiciliado en Carmen N° 752, oficina 404 de la comuna de Curicó, quien comparece en representación convencional y como mandatario judicial de don **SABINO POLICARPO BRAVO PONCE**, comerciante, cédula nacional de identidad N° 3.347.147-5, domiciliado en Avenida Manso de Velasco N° 239, de la comuna de Curicó, en autos civiles caratulados **"BRAVO con FLORES"**, Rol N° **C-2393-2015**, en subsidio de la acción incoada en lo principal, y para el evento improbable de que ella fuere rechazada, deduce demanda ordinaria de nulidad de contrato, más indemnización de perjuicios, en contra de doña **PAMELA ANDREA FLORES PARDO**, constructor civil, cédula nacional de identidad N° 14.383.454-9, domiciliada en Pedro Fontova N° 8062, casa 3, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana y en contra de don **AGAPITO BRAVO PONCE**, agricultor, cédula nacional de identidad N° 4.198.555-0, domiciliado en callejón El Progreso N° 224, comuna de Romeral provincia de Curicó, lo anterior, de acuerdo a los argumentos de hecho y fundamentos de derecho, que expone a continuación:

I.- LOS HECHOS.-

Señala que la nulidad se solicita sobre el contrato de compraventa de nuda propiedad celebrado con fecha 30 de marzo de 2015, otorgado por escritura pública repertorio N° 666-2015 ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, en virtud del cual, don Agapito Bravo Ponce "en representación" de su mandante le vendió, cedió y transfirió a doña Pamela Andrea Flores Pardo, la nuda propiedad sobre el *"inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, Provincia de Curicó, que tiene una superficie aproximada de tres coma ochenta y ocho hectáreas y deslinda: **LOTE "A"**, con una superficie aproximada de tres coma setenta y seis hectáreas y deslinda: **Norte**, camino público de Curicó a Romeral y lose Palma Nilo según trazo B-C, separado por cerco; **Sur** Víctor Musalen, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco; **Oriente**, José Palma Nilo, según trazo A-B y camino vecinal, que lo separa del Lote "b" de la misma propiedad, .lose Palma Nilo y Sucesión Rubén Zapata; y **Poniente**, Luz Elena Merino Astorga, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco.- **LOTE "B"** con una superficie aproximada de cero coma veintidós hectáreas o dos mil doscientos veintisiete coma setenta y dos metros cuadrados y deslinda: **Norte y***



Oriente Víctor Musalen, separado por cerco, con cuarenta y dos metros y cincuenta y cuatro coma sesenta metros; **Sur**, José Palma Nilo, separado por cerco, en cuarenta metros; y **Poniente**, camino vecinal que lo separa del Lote "a" de la misma propiedad y José Palma Nilo, cincuenta y tres coma ochenta metros, cuyo dominio (dominio pleno) corresponde a la inscripción de **fojas 4371 N°2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015.-**

Dicho lo anterior, y por un tema de economía procesal, y para no caer en repeticiones innecesarias da por expresa e íntegramente reproducidos los hechos vertidos en la demanda principal.-

Sin perjuicio de ello agrega lo siguiente:

1.- El precio de venta de la nuda propiedad se pactó en la suma de \$14.800.000.- (catorce millones ochocientos mil pesos) que la vendedora habría pagado al contado y en dinero en efectivo, a total satisfacción y conformidad de la compradora, quien habría declarado recibir la referida suma de dinero a través de su mandatario (al 30 de marzo de 2015, le había sido revocado el mandato).- En la especie, nunca hubo precio de venta, en el contrato de compraventa cuya nulidad se solicita.-

No está de más agregar, que en el mismo instrumento público de fecha 30 de marzo de 2015, cuya nulidad se solicita, se estableció en la cláusula tercera del mismo, que don Agapito Bravo Ponce "en representación" de don Sabino Policarpo Bravo Ponce, restituye a doña Pamela Andrea Flores Pardo, la suma de \$25.000.000.- (veinticinco millones de pesos), al contado y en dinero en efectivo, declarando esta última haber recibido dicha suma de dinero.-

Sostiene que su mandante nunca recibió de parte de doña Pamela Andrea Flores Pardo, la suma de \$25.000.000, y menos le restituyó esa suma de dinero el día 30 de marzo de 2015, por lo que es otra declaración falaz de parte de los demandados.-

Ahora, en lo que dice relación con el precio de la venta de la nuda propiedad, este nunca existió, nunca se le pagó a su mandante la suma de \$14.800.000.- (catorce millones ochocientos mil pesos), y ello porque en apariencia existe un precio, pero en la realidad nunca lo hubo.-

Llama poderosamente la atención a su parte, que atendida la edad de don Agapito Ponce Bravo (77 años) haya celebrado en la misma fecha diversos contratos de compraventa, que en apariencia lo son, ya que en definitiva se traspasaron diversas propiedades de él, y también la nuda propiedad de su mandante, a terceros, que no son ajenos a él, ya que son familiares de su segunda mujer.-

También llama la atención el valor que se puso en el contrato, ya que es un precio no real, atendido que estamos hablando de una propiedad de casi 4 hectáreas



ubicada en Romeral, terreno con superficie comercial por sobre los \$80.000.000.- Asimismo, adiciona que la demandada nunca ha tenido la intención de hacerse dueña, toda vez que la propiedad sigue siendo explotada a nombre de don Agapito Bravo Ponce, como usufructuario de la misma.- En consecuencia, la demandada Flores Bardo (sic), el consentimiento prestado para la celebración del contrato, no ha tenido por objeto hacerse dueña del inmueble (nuda propiedad) y sólo ha prestado su nombre para que ilegalmente se despoje a su mandante de su nuda propiedad.-

II.- EL DERECHO.-

La acción judicial que su parte interpone radica en que no ha existido precio pagado a su mandante.- La suma de \$14.800.000.- (catorce millones ochocientos mil pesos) que se indica en el contrato de compraventa nunca fue entregado, por lo que la convención adolece de objeto para su parte.-

El objeto es uno de los requisitos de existencia del Acto Jurídico.- Para algunos, el objeto está constituido por los derechos y obligaciones que el acto jurídico crea, modifica o extingue.- Otros lo ven en la prestación, o sea, el objeto que debe darse o entregarse, o el hecho que debe hacerse o no hacerse.- El **artículo 1460** del Código Civil, señala que "toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer", fundiendo así el objeto del acto jurídico con el objeto de la obligación.-

Por su parte, el artículo 1445 del Código Civil, en su inciso primero, a propósito de los requisitos de validez de todo acto o contrato, prescribe: "Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1° que sea legalmente capaz; 2° que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3° que recaiga sobre un objeto lícito; 4° que tenga una causa lícita"

El artículo 1681 del mismo texto legal, señala: "Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.-

La nulidad puede ser absoluta o relativa".-

Luego, el artículo siguiente establece: "La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.- Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.-

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato".-



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.- (catorce millones ochocientos mil pesos).- Como ejemplo de que dicha sanción si está contenida en nuestro Código Civil, menciona el artículo 1810, que señala, que "la venta de una cosa que no existe no produce efecto alguno", es decir, es nula absolutamente; el artículo 2453, que declara, "que no vale la transacción sobre derechos que no existen".-

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 Pardo, 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.

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.-

Finalmente y como norma general de nulidad, hay que destacar lo prescrito en el artículo 10 del texto legal citado, a saber: "Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención".-

En mérito de lo expuesto, lo dispuesto en los artículos precitados y demás aplicables en la especie, en subsidio de la acción contenida en lo principal de esta presentación, solicita tener por deducida demanda ordinaria de nulidad absoluta, en contra de doña PAMELA ANDREA FLORES PARDO y en contra de don AGAPITO BRAVO PONCE, ambos ya individualizados, acogerla a tramitación, y con su mérito se sirva declarar:

- 1.- Que, es nulo absolutamente, por falta o inexistencia de objeto, contrato de compraventa de nuda propiedad celebrado con fecha 30 de marzo de 2015, a través de escritura pública repertorio N° 666-2015, ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, celebrado por don Agapito Bravo Ponce "en representación" de mi mandante y doña Pamela Andrea Flores Pardo;
- 2.- Que, consecuentemente, se declara nula absolutamente la tradición del derecho real de dominio de la nuda propiedad inscrita a **fojas 4371 N° 2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015, cancelándose dicha inscripción;**



3.- Que, las partes serán restituidas jurídicamente al estado inmediatamente anterior a la celebración del contrato descrito en el número 1 de esta petitoria, debiendo quedar plenamente vigente el título de dominio de la nuda propiedad del inmueble objeto del contrato cuya nulidad se solicita, en la inscripción de **fojas 79 vuelta N° 135, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 1990**, debiendo cancelarse también las anotaciones marginales referidas a esa inscripción;

4.- Que, los demandados deberá indemnizar solidariamente los perjuicios irrogados a su representado, cuya naturaleza, prueba y cuantía, se los reserva para la etapa de ejecución del fallo.-

5.- Que, los demandados sean condenados a pagar las costas del juicio.-

A fojas 93 y siguientes, a lo principal, comparece doña Pilar Cárdenas Angulo, abogado, domiciliada en calle Prat N° 111 of.314, Curicó, en representación convencional de doña **PAMELA ANDREA FLORES PARDO**, constructor civil, cédula nacional de identidad 14.383.454-9, domiciliada en Pedro Fontova N° 8062, casa 3, comuna de Huechuraba, Santiago de acuerdo a mandato Judicial, suscrito con fecha 3 de Diciembre de 2015, ante el Notario Público de Curicó don Fernando Salazar Sallorenzo, quien viene en contestar, por su representada doña Pamela Andrea Flores Pardo, la demanda en Juicio Ordinario de Inoponibilidad de Contrato de Compraventa con Indemnización de perjuicios, interpuesta en su contra por don Sabino Policarpo Bravo Ponce, solicitando su total rechazo, con expresa condenación en costas, por no ser efectivos los hechos en que se funda y en especial por carecer de fundamentos de derecho que sustente sus pretensiones, y de acuerdo a los siguientes antecedentes de hecho y derecho que a continuación expone:

I.- ANTECEDENTES:

1.- **Mandato:** Señala el actor que por escritura pública de fecha 20 de Julio de 1990, otorgada ante don Miguel Gajardo Lizana, abogado, Notario Público, suplente del titular don Jorge Arredondo Pacheco, OTORGÓ mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera de administración al demandado Agapito Bravo Ponce, agricultor, cédula de identidad N°4.198.555-0, domiciliado en callejón el Progreso N°224 de la comuna de Romeral, CON FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN, conforme da cuenta la cláusula QUINTA del referido mandato, respecto del inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, Provincia de Curicó, que tiene una superficie aproximada de tres coma ochenta y ocho hectáreas y deslinda: LOTE "A ", con una superficie aproximada de tres coma setenta y seis hectáreas y deslinda: Norte, camino público de Curicó a Romeral y Jase Palma Nilo según trazo B-C, separado por cerco; Sur Víctor Musalen, en línea quebrada de



tres parcialidades, separado por cerco; Oriente, José Palma Nilo, según trazo A-B Y camino vecinal, que lo separa del Lote "b" de la misma propiedad, Jase Palma Nilo y Sucesión Rubén Zapata; y Poniente, Luz Elena Merino Astorga, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco.- LOTE "B" con una superficie aproximada de cero coma veintidós hectáreas o dos mil doscientos veintisiete coma setenta y dos metros cuadrados y deslinda: Norte y Oriente Víctor Musalen, separado por cerco, 2 con cuarenta y dos metros y cincuenta y cuatro coma sesenta metros; Sur, José Palma Nilo, separado por cerco, en cuarenta metros; y Poniente, camino vecinal que lo separa del Lote Ha" de la misma propiedad y José Palma Nilo, cincuenta y tres coma ochenta metros. El título de dominio lo constituía la inscripción de fojas 79 vuelta N°135 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 1990.-

2.- Compraventa: Agrega el demandante que luego, y a través de escritura pública de fecha 16 de Junio de 2014, otorgada ante Alfredo Rosas Roa, Abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don René León Manieu, el demandado, Agapito Bravo Ponce, actuando en su representación conforme mandato señalado precedentemente, vendió, cedió y transfirió a su representada la totalidad de la propiedad singularizada en el numeral anterior.

El título de dominio lo constituía la inscripción de fojas 9465 N°5.195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 2014.

3.- Revocación de Mandato: Expresa posteriormente el demandante, que a través de escritura pública de fecha 16 de marzo de 2015, otorgada ante don René León Manieu, Abogado, Notario Público Titular de Curicó, REVOCÓ EN TODAS SUS PARTES EL MANDATO ESPECIAL otorgado a don Agapito Bravo Ponce.

4.- Resciliación compraventa, compraventa de nuda propiedad y cesión de usufructo: Continúa el actor señalando que, con fecha 30 de marzo de 2015, según escritura pública otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Fernando Salazar Sallorenzo, don Agapito Bravo Ponce con su representada doña Pamela Andrea Flores Pardo, resciliaron el contrato de compraventa y en el mismo instrumento, don Agapito Bravo Ponce (ESTANDO CON EL MANDATO REVOCADO) en su nombre y representación vendió, cedió y transfirió a su representada, quien compró, aceptó y adquirió para sí, la nuda propiedad sobre el inmueble ya singularizado, procediendo además y en el mismo acto su mandatario, don Agapito Bravo Ponce a cederle, el derecho de usufructo sobre el mismo inmueble que él tenía, siendo el título de dominio sobre la propiedad plena, la inscripción de fojas 4371 N° 2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015.-



5).- Rectificaciones: Luego, a través de escritura pública de fecha 16 de abril de 2015, los comparecientes, efectuaron rectificaciones a la escritura de fecha 30 de marzo de 2015.

El actor luego de lo anterior, concluye que la nuda propiedad (que eran los derechos él tenía en el bien raíz sobre el inmueble individualizado) se encuentra inscrita a nombre de la demandada Pamela Andrea Flores Pardo, quien a través de escritura pública inscribió el dominio pleno a fojas 4371 N° 2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó.

Expresa el actor que el contrato de compraventa celebrado a través de escritura pública de fecha 30 de marzo de 2015, repertorio N° 6662015, otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular Fernando Salazar Sallorenzo, le es inoponible por lo que sus efectos lo le alcanzan, no le empecen.-

Basa su pretensión en que la inoponibilidad es una sanción civil y que determinan que si bien la falta de un requisito establecido por una regla jurídica, sobre un acto, no va a acarrear la nulidad del mismo y, por el contrario se va a asignar pleno valor al acto, este acto no producirá efecto respecto de terceros.

A continuación transcribe un artículo leído en Internet, señalando que hay inoponibilidad en el caso de la venta de cosa ajena, artículo 1818.- En el caso del artículo 1749 inciso 5; Por falta de fecha cierta, artículo 1703, y por fraude a los acreedores. Figuras jurídicas todas que no corresponden a los hechos de autos como lo verá.

Relata que en la especie, el contrato de compraventa (de fecha 30 de marzo de 2015) cuya inoponibilidad solicita, fue otorgado en su representación, por una persona que no tenía facultades para ello, pues el mandato que invocó (de fecha 20 de julio de 1990) fue por él revocado a través de escritura pública de fecha 16 de marzo de 2015, ya individualizada precedentemente.-

A ese respecto, debe señalar que deberá rechazarse todas las pretensiones del actor, toda vez que el contrato celebrado por esa parte con don Agapito Bravo Ponce, le es totalmente OPONIBLE AL ACTOR , produciendo todos sus efectos a su respecto, toda vez que:

1.- En primer término, el mandato invocado para la celebración de la escritura de compraventa de la nuda propiedad que señala, **se encontraba absolutamente vigente, respecto del mandatario y respecto de terceros, al momento de la celebración del acto o contrato**, con fecha 30 de marzo de 2015.

Al respecto acompaña copia del mandato hecho valer, el cual se encuentra certificada su vigencia por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Curicó, con fecha 16 de Abril



del año 2015, por lo que en la fecha de celebración del contrato de resciliación y de compraventa de la nuda propiedad y cesión de usufructo (30 de marzo de dicho año) éste se encontraba plenamente vigente.

La revocación aludida por el actor no le era ni le es oponible, al mandatario que actuó en su representación, como tampoco a su representada concurrente al acto, por cuanto el mandatario jamás fue notificado de dicha revocación y respecto a su representada ésta no tuvo conocimiento del acto revocatorio por no haberse cumplido con los requisitos de formalidad en orden a haber inscrito o anotado al margen de la escritura de mandato, dicha revocación, anotación necesaria para que tenga efectos respecto de terceros, de acuerdo a las disposiciones que indicará.

La inoponibilidad alegada de la escritura pública de revocación de mandato, respecto al mandatario y tercero concurrente al acto, lo es por causa formal, por falta de publicidad, cuyo objeto es poner en conocimiento de terceros que se ha celebrado un determinado acto jurídico, permitiendo que estos se enteren de la existencia de un contrato que pudiere afectarles.

En caso de que se cumplan dichos requisitos, ese acto va a afectar a dichos terceros, en caso contrario, el legislador protege a esos terceros estableciendo en su favor la inoponibilidad, mientras no se cumpla con las formalidades de publicidad.

Al respecto se refirieren las dos disposiciones que reglan la materia, primeramente, a lo estatuido en el artículo 1707 inc. 2 del Código Civil que expresa que "*Art. 1707. Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.*

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado (copia) en cuya virtud ha obrado el tercero."

Es así que las contraescrituras públicas para tener efectos en contra de terceros deben cumplir con ciertas formalidades de publicidad.

En general se entiende por contraescritura aquella mediante la cual **se altera o modifica lo estipulado en alguna escritura anterior**, quedando incorporadas en este concepto todas aquellas **que** modifiquen o alteren en todo o parte una escritura anterior, sea, para dejarlas totalmente sin efecto, sea para introducirles modificaciones.

Si no se cumplen esas formalidades la contraescritura pública será inoponible respecto de terceros.

Las contraescrituras que consten en un instrumento público, para que puedan ser eficaces respecto de terceros se requiere que se haya **tomado nota de ella en la**



matriz del instrumento original y de la copia en virtud de la cual ha actuado el tercero.

Señala que, se podrá apreciar que a la fecha de la compraventa, la contraescritura o revocación de dicho mandato no cumplió con los requisitos de publicidad requeridos, de manera que dicha escritura no es oponible a su parte como tampoco al mandatario de acuerdo lo señalará.

Además de la norma genérica ya analizada, existen normas específicas respecto al mandato y su extinción, y para ello se encuentra el art. 2165 del Código Civil en virtud del cual se expresa que *"El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación, expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella."*

Hasta la fecha de presentación de la Medida Prejudicial Precautoria, ocurrida en el mes de Julio del presente año, y de la presente demanda, notificada a esa parte con fecha 16 de noviembre de 2015 el mandatario, no había sido notificado de manera alguna de la revocación del mandato alegada, enterándose de esta situación por su representada.

Tanto es así, que ni siquiera en la demanda, hacen alusión de la notificación del acto revocatorio al mandatario.

Su representada tampoco conocía de la revocación del mandato, y aún más, constató su vigencia, ya que fuere solicitado por el mismo Conservador de Bienes Raíces, para efectos de la inscripción. De esa forma obtuvo la copia del mandato con el certificado de vigencia, que acredita que al día 16 de abril del año 2015, aún no existía constancia de haber sido éste revocado.

Consta del documento que acompaña, que recién con **fecha 08 de julio del año 2015**, el actor, decide **anotar al margen de la matriz del mandato especial, la revocación del mismo.**

La revocación respecto del mandato conferido a don Agapito Bravo Ponce, no cumplía a la época de la celebración del contrato de resciliación, compraventa de nuda propiedad y cesión de usufructo, de fecha 30 de Marzo del año 2015 con los requisitos contemplados en el artículo 2165 del Código Civil, para que dicho acto revocatorio produjese su efecto propio de terminar el contrato de mandato y no existe constancia alguna de que el comitente tuvo conocimiento en dicha época, de la revocación referida. Por su parte el artículo 2173 del mismo cuerpo legal agrega: "En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante".



La ley exige que el comitente **tenga un conocimiento efectivo** de que se le revocó el mandato, no pudiendo en ningún caso presumirse este conocimiento.

El requisito específico requerido para que surta efecto la revocación de un mandato respecto del mandatario, **es la comunicación efectiva que debe efectuar el mandante al comitente del acto revocatorio y su contenido**, ni siquiera la anotación marginal, requerida para las contraescrituras, respecto de terceros, suple la notificación señalada, respecto del mandatario.

2.- En segundo término, señala que, la escritura de resciliación y compraventa de nuda propiedad y cesión de usufructo, cuya declaración de inoponibilidad se reclama, resultaron **de la corrección de un acto jurídico celebrado el año anterior**, con fecha 16 de junio del año 2014 es decir aproximadamente 9 meses antes de la revocación del mandato, suscrita por el mandante.

Dichos actos, solo tuvieron por fundamento el corregir jurídicamente la adquisición de la propiedad a través de la compraventa efectuada con error de parte del abogado redactor de esa oportunidad, lo que claramente fue avalado también del Sr. Conservador de Bienes Raíces quien incluso procedió a inscribir el dominio pleno sobre el bien a pesar de la existencia del usufructo, sin proceder a reparar la escritura referida. Sin perjuicio de ello, la intención de los contratantes en tal fecha fue la compraventa de la nuda propiedad y del usufructo como un todo, confundiéndose el asunto por cuanto don Agapito Bravo Ponce, representaba a don Sabino Policarpo Bravo Ponce, y también era dueño del derecho de usufructo.

Posteriormente, y al tomar esa parte conocimiento de que el contrato original debió separar la venta de la nuda propiedad y la cesión del usufructo, se efectuó la resciliación de la antigua compraventa y en el mismo acto la compraventa de la nuda propiedad y del usufructo, en forma separada cuya inoponibilidad, solicitan se declare.

En todo caso, la nuda propiedad, y el usufructo fueron vendidos a esa parte nueve meses antes de la suscripción del acto revocatorio aludido como fundamento de la inoponibilidad, por intermedio de la escritura de compraventa en donde se inscribió el dominio pleno.

Se podrá concluir efectivamente, que a la fecha de dichos contratos realmente el mandatario desconocía en forma absoluta de la revocación del mandato aludido, y su representada también, toda vez que de haber tenido noticias de dicha revocación, no hubieren celebrado las escrituras señaladas.

3.- Por último, y ante el planteamiento del actor, de solo solicitar la nulidad e inoponibilidad la compraventa de la nuda propiedad, se encontrarían frente al absurdo de que no solo sería nula e inoponible la compraventa de la nuda propiedad



sino también la resciliación, ambas celebradas en el mismo acto, lo que dejaría vigente la escritura de compraventa celebrada en el año 2014.

Ahora bien, el actor a objeto de justificar y fundamentar la inoponibilidad de los actos alegados, ha intentado asimilarlos a la compraventa de cosa ajena, situación que no resiste análisis, ante las argumentaciones hechas valer en forma precedente.

El mandatario, no concurrió al acto por sí, vendiendo algo que no le pertenecía, sino que concurrió al acto representando al actor, en virtud de un mandato vigente e ignorante de su revocación, el cual conforme a la legislación subsiste hasta la fecha de la notificación del acto revocatorio y su contenido, lo que al celebrarse dichos actos, no había ocurrido.

De esa forma es improcedente la asimilación que hace de la venta de cosa ajena, que tiene características muy diversas.

Por lo expuesto precedentemente se deberá rechazar en todas sus partes la demanda de Inoponibilidad del Contrato de compraventa de nuda propiedad, interpuesta en contra de su representada.

Atendido a lo que ha expuesto, solicita tener por contestada la demanda de inoponibilidad, de contrato con indemnización de perjuicios, solicitando sea esta rechazada en todas sus partes por carecer de fundamentos de hecho y derecho, todo ello con expresa condenación en costas

Al primer otrosí de fojas 92, comparece doña Pilar Cárdenas Angulo, abogado, domiciliada en calle Prat N° 111 of. 314, Curicó, en representación convencional de doña **PAMELA ANDREA FLORES PARDO**, constructor civil, cédula nacional de identidad 14383.454-9, domiciliada en Pedro Fontova N° 8062, casa 3, comuna de Huechuraba, Santiago de acuerdo a mandato Judicial, suscrito con fecha 3 de Diciembre de 2015, ante el Notario Público de Curicó don Fernando Salazar Sallorenzo, viene en contestar la demanda de nulidad de contrato más indemnización de perjuicios incoada en su contra por don Sabino Policarpo Bravo Ponce, solicitando desde ya su total rechazo, por no ser efectivos los hechos en que se funda y en base a las consideraciones de hecho y derecho que se exponen.

El actor demanda la nulidad del contrato de compraventa de nuda propiedad, con indemnización de perjuicios, celebrado con fecha 30 de marzo de 2015, otorgado por escritura pública ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, en virtud del cual, don Agapito Bravo Ponce "en su representación" vendió, cedió y transfirió a doña Pamela Andrea Flores Pardo, la nuda propiedad sobre el "inmueble ubicado en Avenida Libertad N°93 de Romeral, Provincia de Curicó, por los mismos hechos latamente descritos al solicitar la inoponibilidad de dicho contrato en lo principal de su presentación.



Frente a ello, esa parte, da por reproducidos todos los hechos y fundamentos de derechos argüidos precedentemente, al efectuar las alegaciones y defensas respecto a la demanda de inoponibilidad del contrato de compraventa de nuda propiedad, con indemnización de perjuicios solicitando se tengan como fundamento de la presente alegación.

El actor además y como fundamentos de su petición de declaración de nulidad del contrato, señala que:

1.- Que el precio de venta de la nuda propiedad se pactó en la suma de \$14.800.000.- 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, lo que no habría sucedido de la forma indicada en la escritura. Agregado que él nunca habría recibido de parte de doña Pamela la suma de 25.000.000 y que tampoco él le restituyó esa suma.

Al respecto debe señalar que, las transacciones se efectuaron, con don Agapito Bravo Ponce, el cual representaba válidamente al actor, de manera que quien recibió el importe de la compraventa original y restituyó dicho importe y nuevamente recibió el importe de la compraventa de la nuda propiedad y del usufructo fue don Agapito Bravo Ponce y no el actor.

Es así que el Art. 1876, establece en su inciso segundo que "Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores".

En todo caso esta parte está consciente de haber pagado correctamente el precio acordado, a don Agapito Bravo Ponce quien lo recibió y así lo declaró, en representación del vendedor de la nuda propiedad, habiéndolo efectuado por documento cuya copia se acompaña sin perjuicio de la remisión de una fotocopia autorizada del mismo que se solicitará, todo ello pesar de que a ese respecto no se admite prueba en contrario, a lo estatuido al respecto en la respectiva escritura pública de compraventa, y así está declarado en ella por ser efectivamente lo acaecido.

Agrega el actor, en fundamento de la nulidad del contrato demandado que le llama la atención el valor que se puso en el contrato, ya que es un precio no real, atendido que está hablando de una propiedad de casi 4 hectáreas ubicada en Romeral, terreno con superficie comercial por sobre los \$ 80.000.000.

Sin perjuicio de que el precio de venta debe ser determinado por los contratantes de acuerdo reza el art. 1808 del Código Civil, debe señalar que dicho precio se encuentra



dentro de los límites establecidos en la plaza, por una propiedad que carece de plantaciones.

Debe considerar que el avalúo fiscal de la propiedad a la fecha de la compraventa original, donde se pactó el precio de la transacción, ascendía por el lote B a la suma de \$3.615.638 y el Lote A a \$10.442.908, de acuerdo consta de los certificados de avalúos fiscal para el primer semestre del año 2014, los cuales acompaña, pagándose por la propiedad en consecuencia casi el doble de dicha suma.

Señala que, también se debe considerar que el actor solo vendió la nuda propiedad, pues carecía del usufructo de ella, lo que cualquier precio pactado por ella es aleatorio.

El precio señalado por el actor no obedece a la realidad, debiendo considerarse además que el mandato otorgado a don Agapito Bravo Ponce lo facultaba para fijar libremente el precio de venta de la propiedad.

Hace presente que, la propiedad es un terreno baldío sin plantaciones ni infraestructura, en atención a que las que allí existen, son de propiedad exclusiva de don Agapito Bravo Ponce, no eran propiedad del nudo propietario sino del usufructuario.

Como lo señaló el mandato conferido al demandado Sr. Agapito Bravo Ponce lo autorizaba para fijar libremente el precio de venta y las condiciones de ella, de manera que nada hace presumir de la existencia de un vicio de nulidad del contrato de venta por estimarse que el precio no fue real.

Adiciona que la demandada nunca ha tenido la intención de hacerse dueña, toda vez que la propiedad sigue siendo explotada a nombre de don Agapito Bravo Ponce-.

Dicha aseveración es absolutamente errada por cuanto su representada tomó posesión de la propiedad adquirida desde la suscripción de la primera compraventa de ella, procediendo a efectuar actos de administración de la misma, tales como el arrendamiento de parte de la propiedad, el pago de contribuciones, efectuar las reparaciones locativas, realizar un sinnúmero de mejoras en la propiedad, a contrario de lo sostenido por el actor.

Concluye, el demandante y solicita la Nulidad del contrato por falta de objeto, por el hecho de no haberse pagado el precio estipulado de venta.

Al respecto, transcribe una serie de artículos del Código Civil, en donde se nombra la palabra objeto, más ninguno de ellos tiene atinencia a los contratos celebrados por esa parte.

En efecto, transcribe el artículo 1460 del Código Civil, señala que "toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer", confundiendo así el objeto del acto jurídico con el objeto de la obligación.- Por su



parte, el artículo 1445 del Código Civil, en su inciso primero, a propósito de los requisitos de validez de todo acto o contrato, prescribe: "Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1° que sea legalmente capaz; 2° que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3° que recaiga sobre un objeto lícito; 4° que tenga una causa lícita".- El artículo 1681 del mismo texto legal, señala: "Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.-Luego, el artículo siguiente establece: "La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Concluye 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, señalando que nunca recibió como contra prestación, la suma de \$14.800.000.- (catorce millones ochocientos mil pesos).

Indica que, debe considerarse que al efectuar la corrección de la escritura de compraventa definitiva, y separarse ella la venta de la nuda propiedad y la cesión del usufructo, el mandatario valoró específicamente el precio de cada uno de ellos, estableciéndose y asignándosele a la nuda propiedad la suma de \$ 14.800.000, suma que se pagó conjuntamente con el precio asignado por el mandatario al usufructo, totalizando la suma de \$ 25.000.000.

Al respecto esa parte es enfática al señalar que el precio de compraventa fue entregado en su oportunidad a través de documento bancario a don Agapito Bravo Ponce, quien actuaba en representación del vendedor, por lo que el mandatario deberá hacerle entrega del precio, en la oportunidad que el estime pertinente, siendo su responsabilidad por lo que en su contra deberán ejercerse las acciones para obtener dicha entrega, si así lo estima en conciencia el actor.

El acto o contrato no adolece de vicio de nulidad alguna por falta de objeto, como lo señala el actor, y así solicita sea declarado.

Atendido a lo que ha expuesto y disposiciones legales citadas, solicita tener por contestada la demanda de Nulidad de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios, y rechazarla en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Al primer otrosí de fojas 117, comparece doña Pilar Cárdenas Angulo, abogada, domiciliada en calle Prat N°111 of.314, Curicó, en representación convencional de don **AGAPITO BRAVO PONCE**, agricultor, cédula nacional de



identidad N°4.198.555-0, domiciliado en callejón El Progreso N° 224, comuna de Romeral, Provincia de Curicó de acuerdo a mandato Judicial, suscrito con fecha 27 de Marzo del año 2015, ante el Notario Público de Curicó don Fernando Salazar Sallorenzo, quien viene en contestar la demanda en Juicio Ordinario de **Inoponibilidad de Contrato de Compraventa con Indemnización de** perjuicios, interpuesta en su contra por don Sabino Policarpo Bravo Ponce, solicitando su total rechazo, con expresa condenación en costas, por no ser efectivos los hechos en que se funda y en especial por carecer de fundamentos de derecho que sustente sus pretensiones, y de acuerdo a los siguientes antecedentes de hecho y derecho que a continuación expone:

1.- ANTECEDENTES PRELIMINARES:

La demanda dice relación con la inoponibilidad que alega el demandante a su respecto del contrato de compraventa celebrado por el demandado don Agapito Bravo Ponce, en su representación, sobre la propiedad ubicada en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, Provincia de Curicó, que tiene una superficie aproximada de tres coma ochenta y ocho hectáreas y deslinda: LOTE "A ", con una superficie aproximada de tres coma setenta y seis hectáreas y deslinda: Norte, camino público de Curicó a Romeral y Jase Palma Nilo según trazo B-C, separado por cerco; Sur Víctor Musalen, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco; Oriente, José Palma Nilo, según trazo A-B y camino vecinal, que lo separa del Lote "b" de la misma propiedad Jase Palma Nilo y Sucesión Rubén Zapata; y Poniente, Luz Elena Merino Astorga, en línea quebrada de tres parcialidades, separado por cerco.- LOTE "B" con una superficie aproximada de cero coma veintidós hectáreas o dos mil doscientos veintisiete coma setenta y dos metros cuadrados y deslinda: Norte y Oriente Víctor Musalen, separado por cerco, 2 con cuarenta y dos metros y cincuenta y cuatro coma sesenta metros; Sur, José Palma Nilo, separado por cerco, en cuarenta metros; y Poniente, camino vecinal que lo separa del Lote Ha" de la misma propiedad y José Palma Nilo, cincuenta y tres coma ochenta metros, constituyendo su título de dominio la inscripción de fojas 79 vuelta N°135 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 1990.

a) Adquisición de la propiedad: Pues bien, como antecedente preliminar pone en conocimiento que dicha propiedad pertenecía a una hermana soltera de la madre biológica del demandado y demandante, quien por su fallecimiento heredaron sus sobrinos. Su representado compró los derechos de hermanos y primos, pagando a cada uno, lo acordado en tal oportunidad, ocupando ahorros de venta de animales y la venta de una propiedad ubicada en Av. Portales 1725, San Bernardo.



Por encontrarse lejos de la ciudad, ya que en esa época trabajaba en la ciudad de Santiago, como empresario de buses y camiones, le encargó a su hermano mayor, demandante de autos, don Sabino Bravo Ponce, regularizar los títulos de la propiedad, quien lo hizo por bienes nacionales, y por esa razón, los herederos no cuestionaron ni objetaron la regularización que se tramitaba.

Estas diligencias las hizo el demandante, por encargo de su representado, pero sin su autorización lo hizo a nombre personal, aduciendo que a él le resultó más fácil de esa manera.

Aún en la actualidad quedan sobrevivientes de los herederos originales que conocen a la perfección la adquisición que don Agapito Bravo hizo de cada uno de los derechos.

b) Otorgamiento de mandato:

Es así que, en 1990, en atención a haberse inscrito la propiedad a nombre del solicitante, no se pudo hacer el traspaso a nombre de su representado, de inmediato, por la prohibición de enajenar consecuenta que establece la ley, por cinco años, por lo cual Sabino Bravo Ponce, otorga un mandato, en ese mismo año , con facultades ilimitadas de administración y disposición de la misma, y solo sobre esa propiedad, a su representado indudablemente porque la propiedad le pertenecía y había pagado por ella.

Durante los años siguientes, su representado administró lo propio, sin haber recibido de parte del mandante ningún centavo, para ello, a pesar de que el mandante conforme se estipula en el art. 2158, del Código Civil tiene como obligación principal, "el proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato," de manera que con ese solo hecho queda corroborado que la propiedad era y siempre fue de su representado. Igualmente se corrobora por el hecho de jamás haber reembolsado el demandante gasto alguno a su representado, durante su administración, ni tampoco pagó remuneración de ningún tipo por ello.

La supuesta administración ejercida de la propiedad de parte de su representado, (ya que la propiedad era suya) lo fue con dineros propios, habiéndose efectuado inversiones **importantes**, realizadas entre el año 1989 y 1998 siendo alguna de ellas las siguientes: La demolición y extracción de escombros de casa antigua, la limpieza y emparejamiento del terreno, los cercos perimetrales, los viveros de kiwis, su plantación y arranque cuando no fue productivo, una casa habitacional sólida , bodegas de estructura metálica y albañilería etc..

c) Usufructo Vitalicio:

Habiéndose cumplido los cinco años reglamentarios su representado le solicitó, le hiciera **la** transferencia de la propiedad y en tal oportunidad, el demandante constituyó en 1998 en favor de su representado el USUFRUCTO VITALICIO, sobre la



misma propiedad, todo ello porque al exigírsele la compraventa como correspondía, el adujo en tal ocasión que tenía problemas con impuestos internos, de manera que el ingreso de dinero a su contabilidad no le era conveniente.

Como era su hermano, y además contaba con el usufructo vitalicio y por sobretodo de un mandato especial que le permitía disponer de la propiedad a su arbitrio, fijando las modalidades de venta que el **estimase adecuadas, no siguió insistiendo, confiando plenamente en la buena fe de su hermano**, y para no perjudicarlo con la celebración de un contrato de compraventa que le pudiera significar un pago adicional en sus impuestos, como se le había indicado.

d) Decisión de venta de la propiedad

Su representado se encuentra casado en UNICAS nupcias, desde el 19 de enero de 1965, con Novelia de las Mercedes Valenzuela González quien a su vez, era viuda. Ambos son personas muy trabajadores y todos los bienes que adquirieron, lo hicieron con el esfuerzo mancomunado de ambos.

Su cónyuge tenía una hija del matrimonio anterior, quien siempre fue considerada como hija propia de su representado, habiéndola educado y amado desde los 14 años, quien le dio 2 nietos que se criaron con ellos, tanto su hija como sus nietos son profesionales exitosos, y con el producto de su trabajo han logrado adquirir diversos bienes, los que explotan a la fecha.

A mediados del año 2014, su representado decide con su cónyuge, valorizar sus propiedades, con el fin de ponerlas a la venta ofreciéndoselas primeramente a su familia nuclear, hija y nietos a un precio justo y que con su producto se les permitiera tener una vida cómoda y tranquila, siendo además su voluntad final, que dichas propiedades se mantuvieran en el patrimonio de su familia, la que él formó junto a su cónyuge.

De esa forma, celebra los diferentes contratos de compraventa a que aluden en la demanda, y obviamente entre ellos, procede a vender, en representación de Sabino Policarpo Bravo Ponce, contando con el poder para ello, la propiedad señalada precedentemente que siempre fue de su propiedad, materia de la presente demanda, y cuya transacción analizará en forma separada más adelante.

DEMANDA DE INOPONIBILIDAD:

Fundamenta el actor su demanda en lo siguiente:

1.- **Mandato:** Señala el actor que por escritura pública de fecha 20 de Julio de 1990, otorgada ante don Miguel Gajardo Lizana, abogado, Notario Público, suplente del titular don Jorge Arredondo Pacheco, OTORGÓ mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera de administración al demandado Agapito Bravo Ponce, agricultor, cédula de identidad N°4.198.555-0, domiciliado en callejón el Progreso



N°224 de la comuna de Romeral, CON FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN, conforme da cuenta la cláusula QUINTA del referido mandato, respecto del inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, individualizada precedentemente agregando que el Título de dominio lo constituía la inscripción de fojas 79 vuelta N°135 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 1990.

2.- Compraventa: Agrega el demandante que luego, y a través de escritura pública de fecha 16 de Junio de 2014, otorgada ante Alfredo Rosas Roa, Abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don René León Manieu, el demandado, don Agapito Bravo Ponce, actuando en su representación conforme mandato señalado precedentemente, vendió, cedió y transfirió a su representada la totalidad de la propiedad singularizada en el numeral anterior.

El título de dominio lo constituía la inscripción de fojas 9465 N°5.195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 2014.

3.- Revocación de Mandato: Expresa posteriormente el demandante, que a través de escritura pública de fecha 16 de marzo de 2015, otorgada ante don René León Manieu, Abogado, Notario Público Titular de Curicó, REVOCÓ EN TODAS SUS PARTES EL MANDATO ESPECIAL otorgado a don Agapito Bravo Ponce.

4.- Resciliación compraventa, compraventa de nuda propiedad y cesión de usufructo: Continúa el actor señalando que, con fecha 30 de marzo de 2015, según escritura pública otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Abogado, Notario Público de Curicó, suplente del titular don Fernando Salazar Sallorenzo, don Agapito Bravo Ponce con su representada doña Pamela Andrea Flores Pardo, resciliaron el contrato de compraventa y en el mismo instrumento, don Agapito Bravo Ponce (ESTANDO CON AL MANDATO REVOCADO) en su nombre y representación vendió, cedió y transfirió a su representada, quien compró, aceptó y adquirió para sí, la nuda propiedad sobre el inmueble ya singularizado, procediendo además y en el mismo acto su mandatario, don Agapito Bravo Ponce a cederle, el derecho de usufructo sobre el mismo inmueble que él tenía, siendo el título de dominio sobre la propiedad plena, la inscripción de fojas 4371 N° 2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015.

5).- Rectificaciones: Luego, a través de escritura pública de fecha 16 de abril de 2015, los comparecientes, efectuaron rectificaciones a la escritura de fecha 30 de marzo de 2015.

El actor luego de lo anterior, concluye que la nuda propiedad (que eran los derechos que él tenía en el bien raíz individualizado) se encuentra inscrita a nombre de la demandada Pamela Andrea Flores Pardo, quien a través de escritura pública inscribió



el dominio pleno a fojas 4371 N° 2083, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó.

Expresa el actor que el contrato de compraventa celebrado a través de escritura pública de fecha 30 de marzo de 2015, repertorio N° 666-2015, otorgada ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular Fernando Salazar Sallorenzo, le es inoponible por lo que sus efectos no le alcanzan, no le empecen.

Basa su pretensión en que la inoponibilidad es una sanción civil y que determinan que si bien la falta de un requisito establecido por una regla jurídica, sobre un acto, no va a acarrear la nulidad del mismo y, por el contrario se va a asignar pleno valor al acto, este acto no producirá efecto respecto de terceros.

A continuación transcribe un artículo leído en internet, señalando que hay inoponibilidad en el caso de la venta de cosa ajena, artículo 1.818.-En el caso del artículo 1749 inciso 5. Por falta de fecha cierta, artículo 1703, y por fraude a los acreedores. Figuras jurídicas todas que no corresponden a los hechos de autos como se verá.

Relata que en la especie, el contrato de compraventa (de fecha 30 de marzo de 2015) cuya inoponibilidad solicita, fue otorgado en su representación, por una persona que no tenía facultades para ello, pues el mandato que invocó (de fecha 20 de julio de 1990) fue por él revocado a través de escritura pública de fecha 16 de marzo de 2015, ya individualizada precedentemente.-

A ese respecto, debe señalar, que deberá rechazar todas las pretensiones del actor, toda vez que el contrato celebrado por esa parte con don Agapito Bravo Ponce, le es totalmente OPONIBLE AL ACTOR , produciendo todos sus efectos a su respecto, toda vez que:

a.- En primer término, el mandato invocado para la celebración de la escritura de compraventa de la nuda propiedad que señala, **se encontraba absolutamente vigente, respecto del mandatario y respecto de terceros, al momento de la celebración del acto o contrato,** con fecha 30 de marzo de 2015.

Al respecto acompaña copia del mandato hecho valer, el cual se encuentra certificada su vigencia por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Curicó, con fecha 16 de Abril del año 2015, por lo que en la fecha de celebración del contrato de resciliación y de compraventa de la nuda propiedad y cesión de usufructo (30 de marzo de dicho año) éste se encontraba plenamente vigente.

La revocación aludida por el actor no le era ni le es oponible, al mandatario que actuó en su representación, como tampoco a los demás concurrentes al acto, por cuanto el mandatario jamás fue notificado de dicha revocación, motivo por el cual en la



demanda no se señala como habría notificado al actor de tal revocación, porque dicha notificación jamás existió.

Mientras el actor no se enteró de la decisión de su representado de proceder a la venta de sus propiedades, no hubo problemas entre ellos.

El actor es un hombre de 83 años soltero sin hijos, es una persona arisca solitaria, solo desde que tomó conocimiento de la venta de la propiedad en cuestión, se le ha visto acompañado por uno de sus sobrinos, de manera que poco contacto hubo entre los hermanos, quienes paralelamente planificaron su vida y sus negocios.

Salvo las veces en que su representado le pidiera al actor, la regularización de la propiedad, a su favor, en pocas oportunidades coincidieron.

Cuando tomó conocimiento de la compraventa efectuada por su representado el 16 de junio del año 2014, lo que ocurrió en el mes de marzo del año 2015, según declaración vertida en la querrela criminal interpuesta en contra de doña Pamela Flores Pardo, montó en cólera y acompañado por uno de sus sobrinos Mauricio Bravo Galaz, hijo del hermano fallecido de ambos, quien lo ha estado asesorando, comenzó a entablar una serie de juicios en contra de su representado, incluso en este último, su sobrino, actuó como fiador en la medida prejudicial que presentaron de prohibición de celebrar actos y contratos sobre la propiedad y que incide en autos.

Es así como, con fecha 24 de Marzo del año 2015, su representado don Agapito Bravo Ponce es notificado de una demanda interpuesta por don Sabino Bravo, el día 13 de Marzo del año 2015, a objeto de que se declare por el tribunal la obligación de rendir cuentas por el mandato de administración que en su oportunidad se le confiriere para la administración de dicha propiedad.

En dicha demanda en parte alguna se establece, siquiera, la intención de revocar el mandato a su representado, tampoco expresa que se declare su obligación de rendir cuentas acerca de la compraventa de la propiedad celebrada en el mes de Junio del año anterior, a sabiendas de que ello había ocurrido, todo lo cual consta de los documentos acompañados por él a la gestión cuya obtención del Conservador de Bienes Raíces, fue en el mes de febrero del 2015 de acuerdo rezan sus timbres.

Desde ese día se quiebran irremediablemente las relaciones entre ambos, no volviendo a saber uno del otro, hasta mediados del mes de abril.

Así las cosas, se celebra el comparendo de estilo, el día 30 de Marzo de dicho año, y en tal oportunidad tampoco se deja de manifiesto, por parte del actor, de forma alguna, que el día 16 de Marzo anterior, había procedido a dejar sin efecto el mandato, sobre el cual pedía la rendición de cuentas.



A esa audiencia solo concurrió la apoderada de don Agapito Bravo Ponce, por cuanto su representado no quiso tener contacto alguno con su hermano, con el cual estaba muy dolido y desilusionado por su actuar.

Ese mismo día 30 de Marzo de 2015, e ignorante en forma absoluta de la revocación del mandato aludida por el actor, su representado celebra el contrato de resciliación y compraventa a que se hace referencia, el cual solo tuvo por objeto corregir la compraventa celebrada en el mes de Junio del año anterior, como lo señalará.

Por último, a mediados del mes de abril, el actor y demandado Agapito Bravo, se reúnen en casa de una sobrina de ambos, Sra. Macarena Correa para conocer las reales intenciones del actor, y de la razón de la demanda interpuesta, de rendición de cuentas.

En esa reunión quedan expresadas claramente las intenciones del actor quien manifiesta que se desistiría del camino judicial si la propiedad vuelve a estar a nombre de don Sabino Bravo, quien además reconoce que la propiedad no es de él ya que fue adquirida con dineros de Agapito, pero indica que su deseo es que esa propiedad no quede en el patrimonio de la familia que formó con su cónyuge, ya que al no ser de "su sangre" no son parte de su familia.

En dicha reunión incluso, JAMAS se le notificó de manera alguna a su representado, la revocación del mandato a su representado, ni a ninguno de los presentes en ella.

En síntesis, su representado toma conocimiento de la revocación del mandato efectuada por el actor, al notificarse a doña Pamela Flores Pardo la Medida Prejudicial Precautoria, ocurrida el 8 de Agosto de año 2015 en circunstancias que los contratos de resciliación y compraventa se había celebrado con fecha 30 de Marzo del año 2015, los que solo corregían el error de la compraventa celebrada a mediados del año anterior, es decir, JAMAS SE LE COMUNICA POR EL ACTOR LA REVOCACION, sino que se entera por terceras personas, obviamente por no tener la valentía de comunicar directamente al demandado su mal proceder.

Durante el transcurso del tiempo, el actor ha ido dando diversas versiones acerca de lo ocurrido, y a modo de justificar su malos actos, ha señalado a familiares y conocidos que saben que la propiedad era efectivamente de don Agapito Bravo , que las demandas las hizo en su obligación de hermano mayor, para proteger a su representado y su cónyuge de no quedar en la calle, agregando además que el demandado se encuentra muy mal de salud, con un cáncer a la próstata muy avanzado, lo que obviamente es una invención más del actor, siendo efectivamente su única intención el obtener que la propiedad vuelva a estar a su nombre, con la única finalidad de que Pamela Flores Pardo no sea dueña de ella, puesto que no fue de su



gusto, que su representado hubiere vendido en vida sus bienes a su hija y nietos sin habersele consultado previamente a él.

Por último, y con fecha 8 de Julio del año 2015, recién el actor don Sabino Bravo Ponce, inscribe en el Conservador de Bienes Raíces de Curicó, al margen de la escritura pública de Mandato, el acto revocatorio, encontrándose suficientemente consumados los actos celebrados en su representación por don Agapito Bravo Ponce. Ninguno de los comparecientes de la resciliación y compraventa simultánea, tuvo conocimiento del acto revocatorio, de forma alguna. NO se le notifico la revocación al mandatario, por ningún medio, tampoco se cumplió con los requisitos de formalidad en orden a haber inscrito o anotado al margen de la escritura de mandato, dicha revocación, anotación necesaria para que tenga efectos respecto de terceros, de acuerdo a las disposiciones que indicará.

La inoponibilidad alegada de la escritura pública de revocación de mandato , respecto al mandatario y tercero concurrente al acto, lo es por causa formal, por falta de publicidad, cuyo objeto es poner en conocimiento de terceros que se ha celebrado un determinado acto jurídico, permitiendo que estos se enteren de la existencia de un contrato que pudiere afectarles.

En caso de que se cumplan dichos requisitos, ese acto va a afectar a dichos tercero, en caso contrario, el legislador protege a esos terceros estableciendo en su favor la inoponibilidad, mientras no se cumpla con las formalidades de publicidad.

Al respecto se refiriere a lo estatuido en el artículo 1707 inc. 2 del Código Civil que expresa que "Art. 1707. Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo podado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado (copia) en cuya virtud ha obrado el tercero."

Es así que las contraescrituras públicas para tener efectos en contra de terceros deben cumplir con ciertas formalidades de publicidad:

En general se entiende por contraescritura aquella mediante la cual se altera o modifica lo estipulado en alguna escritura anterior, quedando incorporadas en ese concepto todas aquellas que modifiquen o alteren en todo o parte una escritura anterior, sea para dejarlas totalmente sin efecto, sea para introducirles modificaciones.

Si no se cumplen esas formalidades la contraescritura pública será inoponible respecto de terceros.



Las contraescrituras que consten en un instrumento público, para que puedan ser eficaces respecto de terceros se requiere que se haya tomado nota de ella en la matriz del instrumento original y de la copia en virtud de la cual ha actuado el tercero.

Indica que se podrá apreciar que a la fecha de la compraventa, la contraescritura o revocación de dicho mandato no cumplió con los requisitos de publicidad requeridos, de manera que dicha escritura no es oponible a su parte como tampoco al mandatario de acuerdo lo señalará.

Además de las normas genéricas ya analizadas existen normas específicas respecto al mandato y su extinción, y para ello se encuentra el art. 2165 del Código Civil en virtud del cual se expresa que "El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación, expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella.

Hasta la fecha de presentación de la Medida Prejudicial Precautoria, ocurrida en el mes de Agosto del presente año, y de la presente demanda, notificada a esa parte, el mandatario, no había sido notificado de manera alguna de la revocación del mandato alegada, enterándose de esa situación como se señaló precedentemente.

Señala que, su representado no conocía de la revocación del mandato, como ya lo señalará, y para mayor seguridad, constató su vigencia, y el certificado respectivo le fuere solicitado por el mismo Conservador para efectos de la inscripción. De esa forma obtuvo la copia del mandato con el certificado de vigencia, que acredita que al día 16 de abril del año 2015, aún no existía constancia de haber sido éste revocado, lo que hizo como lo expresare recién con fecha 08 de julio del año 2015, cuando el actor, decide anotar al margen de la matriz del mandato especial, la revocación del mismo.

La revocación respecto del mandato conferido a don Agapito Bravo Ponce, no cumplía a la época de la celebración del contrato de resciliación, compraventa de nuda propiedad y cesión de usufructo, de fecha 30 de Marzo del año 2015 con los requisitos contemplados en el artículo 2165 del Código Civil, para que dicho acto revocatorio produjese su efecto propio de terminar el contrato de mandato y no existe alusión alguna en la demanda, de que el comitente tuvo conocimiento en dicha época, de la revocación referida.

Por su parte el artículo 2173 del mismo cuerpo legal agrega "En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante".

La ley exige que el comitente tenga un conocimiento efectivo de que se le revocó el mandato, no pudiendo en ningún caso presumirse el conocimiento.



El requisito específico requerido para que surta efecto la revocación de un mandato respecto del mandatario, **es la comunicación efectiva que debe efectuar el mandante al comitente del acto revocatorio y su contenido, LO QUE NO OCURRIÓ EN LA ESPECIE**, y ni siquiera la anotación marginal, requerida para las contraescrituras, respecto de terceros, suple la notificación señalada.

b.- En segundo término, precisa que la escritura de resciliación y compraventa de nuda propiedad y cesión de usufructo, cuya declaración de inoponibilidad se reclama, resultaron de la corrección de un acto jurídico celebrado el año anterior, con fecha 16 de junio del año 2014 es decir aproximadamente 9 meses antes de la revocación del mandato, suscrita por el mandante.

Dichos actos, solo tuvieron por fundamento el corregir jurídicamente la adquisición de la propiedad a través de la compraventa efectuada con error de parte del abogado redactor, lo que claramente fue avalado también del Sr. Conservador de Bienes Raíces quien incluso procedió a inscribir el dominio pleno sobre el bien a pesar de la existencia del usufructo, sin reparar la escritura referida. Sin perjuicio de ello, la intención de los contratantes en tal fecha fue la compraventa de la nuda propiedad y del usufructo como un todo, confundiéndose el asunto por cuanto don Agapito Bravo Ponce, representaba a don Sabino Policarpo Bravo Ponce, y también era dueño del derecho de usufructo.

Posteriormente, y al tomar esa parte conocimiento de que el contrato original debió separar la venta de la nuda propiedad y la cesión del usufructo, se efectuó la resciliación de la antigua compraventa y en el mismo acto la compraventa de la nuda propiedad y del usufructo, en forma separada cuya inoponibilidad, solicitan se declare.

En todo caso, la nuda propiedad, y el usufructo fueron vendidos a esa parte nueve meses antes de la suscripción del acto revocatorio aludido como fundamento de la inoponibilidad, por intermedio de la escritura de compraventa en donde se inscribió el dominio pleno.

Concluye efectivamente, que a la fecha de dichos contratos realmente el mandatario desconocía en forma absoluta de la revocación del mandato aludido, y su representada también, toda vez que de haber tenido noticias de dicha revocación, no hubieren celebrado las escrituras señaladas

c.- Por último, y ante el planteamiento del actor, de solo solicitar la nulidad e inoponibilidad la compraventa de la nuda propiedad, se encontraría frente al absurdo de que no solo sería nula e inoponible la compraventa de la nuda propiedad sino también la resciliación, ambas celebradas en el mismo acto, lo que dejaría vigente la escritura de compraventa celebrada en el año 2014.



Ahora bien, el actor a objeto de justificar y fundamentar la inoponibilidad de los actos alegados, ha intentado asimilarlos a la compraventa de cosa ajena, situación que no resiste análisis, ante las argumentaciones hechas valer en forma precedente.

El mandatario, no concurrió al acto por sí, vendiendo algo que no le pertenecía, sino que concurrió al acto representando al actor, en virtud de un mandato vigente e ignorante de su revocación, el cual conforme a la legislación subsiste hasta la fecha de la notificación del acto revocatorio y su contenido, lo que al celebrarse dichos actos, no había ocurrido.

De esa forma es improcedente la asimilación que hace de la venta de cosa ajena, que tiene características muy diversas.

Por lo expuesto precedentemente se deberá rechazar en todas sus partes la demanda de inoponibilidad del Contrato de compraventa de de nuda propiedad, interpuesta en contra de su representado Agapito Bravo Ponce.

Atendido a lo que ha expuesto solicita tener por contestada la demanda de inoponibilidad, de contrato con indemnización de perjuicios, solicitando sea esta rechazada en todas sus partes por carecer de fundamentos de hecho y derecho, todo ello con expresa condenación en costas.

Al segundo otrosí de fojas 117, comparece doña Pilar Cárdenas Angulo, abogada, domiciliada en calle Prat N°111 of.314, Curicó, en representación convencional de don **AGAPITO BRAVO PONCE**, agricultor, cédula nacional de identidad N°4.198.555-0, domiciliado en callejón El Progreso N° 224, comuna de Romeral, Provincia de Curicó de acuerdo a mandato Judicial, suscrito con fecha 27 de Marzo del año 2015, ante el Notario Público de Curicó don Fernando Salazar Sallorenzo, quien viene en contestar la demanda de nulidad de contrato más indemnización de perjuicios incoada en contra de su representado por don Sabino Policarpo Bravo Ponce, solicitando desde ya su total rechazo, por no ser efectivos los hechos en que se funda y en base a las consideraciones de hecho y derecho que expone.

El actor demanda la nulidad del contrato de compraventa de nuda propiedad, con indemnización de perjuicios, celebrado con fecha 30 de marzo de 2015, otorgado por escritura pública ante doña Patricia Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, suplente del titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, en virtud del cual, don Agapito Bravo Ponce "en su representación" vendió, cedió y transfirió a doña Pamela Andrea Flores Pardo, la nuda propiedad sobre el "inmueble ubicado en, Avenida Libertad N°93 de Romeral, Provincia de Curicó, por los mismos hechos latamente descritos al solicitar la inoponibilidad de dicho contrato en lo principal de su presentación.



Frente a ello, esa parte, da por reproducidos todos los hechos y fundamentos de derechos argüidos precedentemente, al efectuar las alegaciones y defensas respecto a la demanda de inoponibilidad del contrato de compraventa de nuda propiedad, con indemnización de perjuicios solicitando se tengan como fundamento de la presente alegación.

El actor además y como otros fundamentos de su petición de declaración de nulidad del contrato, señala que:

1.- Que el precio de venta de la **nuda propiedad** se pactó en la suma de \$ 14.800.000.- 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, lo que no habría sucedido de la forma indicada en la escritura, agregando que su representado Agapito Bravo Ponce, nunca habría recibido de parte de doña Pamela la suma de 25.000.000 y que a él tampoco le restituyó el precio de la Nuda Propiedad.

Respecto a lo anterior debe señalar que, las transacciones se efectuaron, con su representado don Agapito Bravo Ponce, el cual representaba válidamente al actor, de manera que quien recibió el importe de la compraventa original, restituyó dicho importe y nuevamente recibió el importe de la compra venta de la nuda propiedad y del usufructo fue él.

Es así que Art. 1876, establece en su inciso segundo que "Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esa prueba habrá acción contra terceros poseedores. **Efectivamente en Junio de 2014, doña Pamela Flores Pardo hizo entrega a su representado don Agapito Bravo Ponce, del dinero en efectivo por la compra de la propiedad en cuestión, tal como reza la escritura pública de compraventa. Su representado debió resciliar la venta anterior y volver a hacer la compra y venta, en esta oportunidad de la nuda propiedad y usufructo por separado, le devolvió el dinero y la compradora emitió un cheque el cual fue a cobrar por caja por la suma total, de \$ 25.000.000 el día 1 de Abril del 2015.**

A su hermano, Sabino Bravo Ponce, en ninguna de las oportunidades le entregó el importe de la compraventa ya que moralmente no estimó que le correspondía, puesto que como se ha sostenido el terreno siempre fue de su representado y solo con engaños el actor lo mantuvo a su nombre, diciéndole que no era necesario hacer el cambio en el conservador ya que con el mandato y usufructo él podía hacer lo que quisiera con ella.



Solo se entera su representado de la molestia del actor, al ser notificado del juicio donde se discutía la obligación que le cabía de rendir cuentas del mandato, oportunidad donde dejaría clara la venta, juicio que fue sentenciado en contra del actor don Sabino Bravo Ponce.

En todo caso esa parte está consciente de haber recibido correctamente el precio acordado, y así lo declaró, en representación del vendedor de la nuda propiedad, por documento cuya copia se encuentra acompañada, todo ello pesar de que a ese respecto no se admite prueba en contrario, a lo estatuido en la respectiva escritura, y así está declarado en ella por ser efectivamente lo acaecido.

Agrega el actor, en fundamento de la nulidad del contrato demandado que le llama la atención el valor que se puso en el contrato, ya que es un precio no real, atendido que está hablando de una propiedad de casi 4 hectáreas ubicada en Romeral, terreno con superficie comercial por sobre los \$ 80.000.000.-

Sin perjuicio de que el precio de venta debe ser determinado por los contratantes de acuerdo reza el art. 1808 del código civil, debe señalar que dicho precio se encuentra dentro de los límites establecidos en la plaza, por una propiedad que carece de plantaciones.

Debe considerar que el avalúo fiscal de la propiedad a la fecha de la compraventa original, donde se pactó el precio de la transacción, ascendía por el lote B a la suma de \$ 3.615.638 y el Lote A a \$ 10.442.908, de acuerdo consta de los certificados de avalúos fiscal para el primer semestre del año 2014, los cuales solicita también tener por acompañados por esa parte, pagándose por la propiedad en consecuencia casi el doble de dicha suma.

También debe considerarse que su representado en representación del actor solo vendió la nuda propiedad, pues carecía del usufructo de ella, lo que cualquier precio pactado por ella es aleatorio.

El precio señalado de \$ 80.000.000.- solo se encuentra en el pensamiento del actor considerando la calidad de la propiedad y que es un terreno baldío sin plantaciones ni infraestructura, en atención a que las que allí existen no eran propiedad del nudo propietario sino del usufructuario.

Tanto el mandato conferido al demandado sr. Agapito Bravo Ponce, como el propio discurso sostenido por el actor durante estos años, autorizaba a su representado a fijar libremente el precio de venta y las condiciones de ella, de manera que nada hace presumir de la existencia de un vicio de nulidad del contrato de venta por estimarse que el precio no fue real.

2.- Adiciona que la demandada nunca ha tenido la intención de hacerse dueña, toda vez que la propiedad sigue siendo explotada a nombre de don Agapito Bravo Ponce.



Dicha aseveración es absolutamente errada por cuanto su representado entregó la posesión de la propiedad a la compradora desde la suscripción de la primera compraventa, procediendo esta última a efectuar actos de administración de la misma, tales como el arrendamiento de parte de ella, y el pago de contribuciones, efectuar las reparaciones locativas, efectuar mejoras en la propiedad, etc... actos todos que importan la posesión que legalmente tiene conforme a la adquisición de la propiedad de su parte.

Concluye, el demandante y solicita la Nulidad del contrato por falta de objeto, por el hecho de no haberse pagado el precio estipulado de venta.

Al respecto, transcribe una serie de artículos del Código Civil, en donde se nombra la palabra objeto, más ninguno de ellos tiene atinencia a los contratos celebrados por esa parte.

En efecto, y en síntesis, transcribe el artículo 1460 del Código Civil, que señala que "toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer", fundiendo así el objeto del acto jurídico con el objeto de la obligación.- Por su parte, el artículo 1445 del Código Civil, en su inciso primero, a propósito de los requisitos de validez de todo acto o contrato, prescribe: "Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1° que sea legalmente capaz; 2° que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3° que recaiga sobre un objeto lícito; 4. que tenga una causa lícita".- El artículo 1681 del mismo texto legal, señala: "Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. Luego, el artículo siguiente establece: "La nulidad producida por omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdas, son nulidad absolutas".

Concluye 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, señalando que nunca recibió como contra prestación, la suma de \$ 14.800.000.- (catorce millones ochocientos mil pesos).

Al respecto esa parte es enfática al señalar que el precio de compraventa fue entregado en su oportunidad a través de documento bancario a su representado, don Agapito Bravo Ponce, quien actuaba en representación del vendedor, por lo que éste deberá hacerle entrega del precio, cuando se estime pertinente y se sentencien las acciones incoadas en su contra por el actor, si aún persiste en su obstinación de



considerar como propia la propiedad de su representado a pesar de haber reconocido por diversos medios la verdad, como lo acreditará.

El acto o contrato no adolece de vicio de nulidad alguna por falta de objeto, como lo señala el acto, y así solicita sea declarado.

Atendido a lo que ha expuesto, solicita tener por contestada la demanda de Nulidad de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios, y rechazarla en todas sus partes, con expresa condenación en costas

A fojas 143, la parte demandante viene en contestar el trámite de réplica de la contestación de las demandas, efectuada por la demandada, doña Pamela Flores Pardo, lo anterior de acuerdo a los antecedentes que expone a continuación:

1.- Respecto de la demanda de inoponibilidad.

Como primera cuestión, da por expresa e íntegramente por reproducidos los argumentos vertidos en la demanda de autos.

Sin perjuicio de ello, debe agregar que la anotación o nota marginal de la revocación del mandato, es requisito para terceros, que hayan actuado de buena fe.- Como el otro demandado, Agapito Bravo Ponce, no es tercero, si no que parte del contrato de mandato que se revocó el 16 de marzo de 2016, por lo que dicha revocación produce plenos efectos desde la suscripción del instrumento público.- La tercera evidentemente se ve afectada, ya que al acto no puede ser inoponible para ella y oponible para el otro demandado.

Además debe agregar que el demandado Agapito Bravo Ponce, estaba en total y perfecto conocimiento de la revocación del mandato, según lo acreditará en la debida oportunidad procesal, y la transferencia de la nuda propiedad del inmueble de su mandante, fue una acción burda y dolosa tendiente a despojarlo de ese inmueble, debido a la ambición desmedida de terceras personas.

Finalmente debe agregar, que lo que sostiene la demandada, en el sentido de que la escritura pública de resciliación y compraventa de la nuda propiedad (celebrada el 30.03.15), sólo tuvo por objeto corregir jurídicamente la adquisición de la propiedad (sic. Es la nuda propiedad) no es sino fruto un error jurídico básico e inexcusable.- La resciliación es un modo de extinguir obligaciones, por lo que la compraventa de fecha 16 de junio de 2014, se extinguió total y definitivamente.- La escritura pública de fecha 30.03.15 es una nueva compraventa y no pudo corregir la escritura pública de compraventa anterior, ya que fue resciliada.

II.- Respecto de la demanda de nulidad.

Como primera cuestión, da por expresa e íntegramente por reproducidos los argumentos vertidos en la demanda de autos.



Agrega además que esa parte interpuso la demanda en subsidio de la de inoponibilidad, no en forma conjunta.- La falta de objeto dice relación con que el precio indicado no se corresponde con el precio real de la nuda propiedad y también con que nunca existió un pago a su mandante.- El demandado Agapito Bravo Ponce si bien pudo haber recibido un eventual precio mediante un cheque, será dentro del proceso judicial en que se deba acreditar dicha circunstancia, y qué ocurrió en definitiva.- Pudo darse una apariencia de pago, pudo cobrar el cheque por \$ 25.000.000 por caja (algo bastante inusual) y luego restituir el dinero a la demandada Flores Bravo.

Debe añadir que contemporáneamente a la suscripción de los instrumentos públicos señalados, don Agapito Bravo Ponce, persona de cerca de 80 años de edad, aparece celebrando diversos actos jurídicos, en donde lo hacen despojarse de todo su patrimonio en beneficio de terceros, por precios viles e irrisorios-

En mérito de lo expuesto, lo dispuesto en las normas legales aplicables en la especie, y demás normas aplicables en la especie, solicita tener por evacuado el trámite de réplica, confiriendo traslado a la demandada Pamela Flores Pardo para duplicar-

Al otrosí de fojas 143, la parte demandante viene en contestar el trámite de réplica de la contestación de las demandas, efectuada por el demandado, don Agapito Bravo Ponce, lo anterior de acuerdo a los antecedentes que expone a continuación:

1.- Respecto de la demanda de inoponibilidad.-

Como primera cuestión, da por expresa e íntegramente por reproducidos los argumentos vertidos en la demanda de autos.-

Sin perjuicio de ello, debe controvertir el argumento de ese demandado, en el sentido de que él sería el dueño del inmueble o de los derechos, según su redacción- Eso constituye otro desconocimiento jurídico básico e inexcusable, toda vez que debe saber que el dominio de un inmueble o de derechos sobre uno, lo acredita la competente inscripción conservatoria.-

La nuda propiedad estaba inscrita a nombre de su mandante y no de ese demandado.

-

La confusión en esa contestación es tan evidente, ya que copia y pega argumentos de la otra demandada, ya que se contesta en nombre de don Agapito Bravo Ponce y se señala a modo de ejemplo: "A este respecto V.S., debemos señalar, que, V.S., deberá rechazar todas las pretensiones del actor, toda vez que el contrato celebrado por esta parte (sic) con don Agapito Bravo Ponce, le es totalmente oponible al actor, produciendo todos sus efectos a su respecto, toda vez que:".- Si contesta don Agapito Bravo Ponce, a qué parte se refiere?.-



Indica que ese demandado tomó debido conocimiento de que estaba revocado su mandato, según lo acreditará oportunamente, y por ende el contrato de compraventa de fecha 30.03.15, en virtud del cual le enajena la nuda propiedad del inmueble de su representado, a la nieta de su cónyuge, es totalmente inoponible a esa parte.-

Insiste el demandado, majadera y obstinadamente que la propiedad en cuestión es de su dominio, demostrando un desconocimiento jurídico supino, toda vez que nunca ha tenido el inmueble inscrito a su nombre.-

Además debe agregar que el demandado Agapito Bravo Ponce, estaba en total y perfecto conocimiento de la revocación del mandato, según lo acreditará en la debida oportunidad procesal, y la transferencia de la nuda propiedad del inmueble de su mandante, fue una acción burda y dolosa tendiente a despojarlo de ese inmueble, debido a la ambición desmedida de terceras personas.-

Finalmente debe agregar, que lo que sostiene la demandada, en el sentido de que la escritura pública de resciliación y compraventa de la nuda propiedad (celebrada el 30.03.15), sólo tuvo por objeto corregir jurídicamente la adquisición de la propiedad (sic. Es la nuda propiedad) no es sino fruto un error jurídico básico e inexcusable.- La resciliación es un modo de extinguir obligaciones, por lo que la compraventa de fecha 16 de junio de 2014, se extinguió total y definitivamente.- La escritura pública de fecha 30.03.15 es una nueva compraventa y no pudo corregir la escritura pública de compraventa anterior, ya que fue resciliada. -

II.- Respecto de la demanda de nulidad.-

Señala que, como primera cuestión, da por expresa e íntegramente por reproducidos los argumentos vertidos en la demanda de autos.-

Agrega además que esa parte interpuso la demanda en subsidio de la de inoponibilidad, no en forma conjunta.- La falta de objeto dice relación con que el precio indicado no se corresponde con el precio real de la nuda propiedad y también con que nunca existió un pago a su mandante.- El demandado Agapito Bravo Ponce si bien pudo haber recibido un eventual precio mediante un cheque, será dentro del proceso judicial en que se deba acreditar dicha circunstancia, y qué ocurrió en definitiva.- Pudo darse una apariencia de pago, pudo cobrar el cheque por \$ 25.000.000 por caja (algo bastante inusual) y luego restituir el dinero a la demandada Flores Bravo.

Debe añadir que contemporáneamente a la suscripción de los instrumentos públicos señalados, don Agapito Bravo Ponce, persona de cerca de 80 años de edad, aparece celebrando diversos actos jurídicos, en donde lo hacen despojarse de todo su



patrimonio en beneficio de terceros, por precios viles e irrisorios, y dentro del proceso lo acreditará este ardid.-

En mérito de lo expuesto, lo dispuesto en las normas legales aplicables en la especie, y demás normas aplicables en la especie, solicita tener por contestados los trámites de réplicas, confiriendo traslado a la demandante Agapito Bravo Ponce para duplicar.

A fojas 150, la demandada, doña Pamela Andrea Flores Pardo, viene en contestar el trámite de dúplica que le fuera conferido por resolución de fecha 05 de Febrero de 2016, notificada a esa parte con igual fecha.

Señala que, conforme lo prescribe el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, este trámite tiene por objeto el adicionar o modificar las acciones, para el demandante y las excepciones para el demandado, sin alterar las que sean objeto principal del pleito.

En tal virtud, y respecto a la demanda de inoponibilidad, esa parte solicita tener por ratificados todos y cada una de las excepciones vertidas en la contestación de la demanda, recalcando de manera especial, la inoponibilidad de la escritura pública de revocación de mandato respecto a su representada.

En efecto, y evacuando el trámite de réplica la contraria establece al pasar que *"Sin perjuicio de ello, debo agregar que la anotación o nota marginal de la revocación del mandato, es requisito para terceros, que hayan actuado de buena fe"*.

En tal afirmación tan subliminal, comete un error al indirectamente atribuir a su representada mala fe, por cuanto reconocería que SI es inoponible la revocación del mandato respecto de terceros de buena fe.

Señala que el Código Civil en sus artículos 1545 y siguientes introduce el principio de que todos los contratos son bona fidei y no de derecho estricto. La regla se formula mediante la enunciación de un principio general: "Los contratos deben ejecutarse de buena fe" seguida de una exposición sucinta y a título ejemplar de las consecuencias que el legislador entiende que debe traer la aplicación de ese principio "y que por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Es precisamente por ello que ante la presente demanda su representada quien ha actuado y actuó siempre de buena fe, debe señalar que estaba en plena conciencia y conocimiento de la vigencia del mandato conferido a don Agapito Bravo, y sus términos, más aún si con fecha 16 de Abril del año 2105, el propio Conservador de Bienes Raíces certifica, tal vigencia.



Es digno de análisis, la metamorfosis que ha ido operando en la contraria, en relación a la revocación del mandato. En primer término, demanda de rendición de cuentas y audiencia de la misma, NI SIQUIERA expresan la existencia del acto revocatorio.

Posteriormente, y después de la suscripción de las escrituras cuya inoponibilidad y nulidad se demandan, y precisamente en el texto la demanda de inoponibilidad solo dan a conocer la existencia de una escritura pública de revocación de mandato, más en parte alguna, señalan haber efectuado la notificación a don Agapito Bravo de dicho acto.

Solo después de la contestación de la demanda por esa parte y la de don Agapito Bravo, y en su trámite de Réplica, aluden de cierta forma de que el mandatario habría estado en conocimiento de dicho acto, pero, sin señalar como se habría efectuado dicha notificación.

El segundo error cometido en sus afirmaciones por el actor, siendo éste el más grave fue es el señalar que **"el mandato se revocó el 16 de marzo de 2016, por lo que el dicha revocación produce plenos efectos desde la suscripción del instrumento público"**.

Evidentemente y ante tal afirmación, y firme convicción de que la revocación del mandato produce efectos plenos desde la suscripción del instrumento público, es que NO OPERO DE MANERA ALGUNA LA NOTIFICACION AL MANDATARIO DEL ACTO REVOCATORIO.

Para qué? Si solo bastaba la suscripción del instrumento público... Efectivamente así sucedió, y jamás pusieron en antecedentes siquiera al mandatario de tal revocación.

Pues bien ante ello y la ignorancia de parte del mandatario de dicha revocación, obviamente su representada, suscribió tales escrituras de resciliación y compraventa de nuda propiedad y usufructo, de plena buena fe.

Señala el actor en su réplica que "La tercera evidentemente se ve afectada, ya que al acto no puede ser inoponible para ella y oponible para el otro demandado."

En la especie, el acto revocatorio, no le es oponible, por carecer del requisito fundamental de la anotación marginal, al momento de la celebración de los contratos, y esto es un hecho probado por cuanto solo en julio se solicita tal anotación.

Y sí, su representada es tercera de buena fe y el acto revocatorio le es absolutamente inoponible, como también lo es para el mandatario, el cual no fue notificado de la revocación.



Por último, y en relación a que las escrituras cuya inoponibilidad y nulidad se demandan, fueron el modo de corregir la compraventa celebrada el año anterior, es absolutamente efectivo, recalcando, que:

- 1.- Tales escrituras se suscribieron por cuanto no había conocimiento de la revocación del mandato.
- 2.- Que de haber tenido conocimiento, estas no se habrían suscrito, y aún más, y como ellas se celebraron, serían absolutamente Nulas Todas, quedando o primando la escritura de compraventa celebrada el año anterior.

Otra prueba más de la total ignorancia de su representada y del mandatario de la existencia del acto revocatorio.

En segundo término y respecto de la demanda de nulidad, la actora aclara que la falta de objeto que la fundamente dice relación con un supuesto precio irreal de la propiedad así como la falta de precio.

Pues bien esa parte al respecto, contestó, fundadamente y en forma lata, tales argumentos, que solicita tener por reproducidos, agregando que el precio de compraventa es real y que se pagó de la forma debida, bastando conforme a la ley, la declaración contenida en la escritura pública al respecto. Las demás son conjeturas, elucubraciones u otras del actor, quien no puede convencerse, de que la propiedad NO LE PERTENECE, NI LE PERTENECIO JAMAS, lo que es ampliamente conocido por todos, y todas las circunstancias que rodean a estos actos así lo indican, de manera especial, el mandato y posterior usufructo de la propiedad suscrito en favor de su verdadero dueño, del que pago por ella.

Atendido a lo que ha expuesto, solicita tener por contestado el trámite de dúplica por esa parte.-

Que a fojas 155, el demandado, don Agapito Bravo Ponce, viene en contestar el trámite de dúplica que le fuera conferido por resolución de fecha 05 de Febrero de 2016, notificada a esa parte con igual fecha.

Señala que, conforme lo prescribe el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, este trámite tiene por objeto el adicionar o modificar las acciones, para el demandante y las excepciones para el demandado, sin alterar las que sean objeto principal del pleito.

En tal virtud, y respecto a la demanda de inoponibilidad, esa parte solicita tener por ratificados todos y cada una de las excepciones vertidas en la contestación de la demanda

Ahora bien, si bien el actor controvierte el argumento de su representado en orden a que el sería el dueño del inmueble, destaca que no existe desconocimiento



jurídico, sino un vulgar despojo de un hermano a otro, a quien le había entregado toda su confianza en su calidad de hermano mayor.

Indica que, sería OBVIO, y prueba el dominio a lo menos MORAL de su representado son todas y cada una de las escrituras que se suscribieron a su favor, después de que el actor se extralimitó, en la facultades que se le otorgaron por su representado en su oportunidad, al tener la desfachatez de inscribir la propiedad a su nombre sin haber pagado un peso por ella.

Señala que, es OBVIO, que a don Sabino no le pertenecía, por ello ACTO SEGUIDO le suscribe un mandato general de ADMINISTRACIONY DISPOSICION, a raíz de que por Bienes Nacionales se establece una prohibición de 5 años de enajenar.

Consigna que con posterioridad, don Sabino vuelve a engañar a su hermano, esta vez con motivos de impuestos, y en vez de suscribirle la escritura pública de venta COMO DEBIO HACERLO COMO PERSONA DE BIEN, solo le suscribe una escritura de USUFRUCTO VITALICIO, para mantener de alguna forma la propiedad en sus manos.

Agrega que es impensable por último, que don SABINO BRAVO PONCE, le hubiere suscrito tales contratos mandato y usufructo vitalicio a don AGAPITO BRAVO PONCE, si la propiedad no fuera de este último.

Su representado, no solo era dueño de la propiedad materia de esta Litis sino que tenía otras propiedades y otros campos, lo mismo sucedía en el caso de Agapito Bravo quien hasta la fecha tiene un extenso patrimonio. Se pregunta entonces ¿Qué poderosa razón, le hizo suscribir a don Sabino esas escrituras, mandato y usufructo vitalicio en favor de Agapito sobre SOLO UN BIEN DE SU PROPIEDAD?

Sería por ayudar a su hermano que le entregaba tal propiedad no él no lo necesitaba por lo que la respuesta es clara y concluyente la propiedad NO LE PERTENECIA moralmente, y por eso celebró esos contratos para que el pudiera gozar y disponer de ella como le pareciera.

Más adelante vuelve a diseñar el actor un posible argumento de que esa parte habría estado en conocimiento del acto revocatorio, lo que es absolutamente falso y se corrobora con el mismo pensamiento vertido en la réplica en torno a la demandada Pamela Flores Pardo, al señalar que "el mandato se revocó el 16 de marzo de 2016, por lo que el dicha revocación produce plenos efectos desde la suscripción del instrumento público".

Efectivamente ese era su pensamiento y el de sus asesores, y frente a ello, jamás notificó de manera alguna a esa parte de la revocación del mandato.



Solo en el mes de Julio, el demandante y tras enterarse de que el acto revocatorio debía anotarse al margen de la escritura de mandato, solicitan tal anotación... habiendo transcurrido cuatro meses de la celebración de los actos que pretenden por cualquier vía, invalidar.

Las escrituras cuya inoponibilidad y nulidad se demandan, fueron efectivamente el modo de corregir la compraventa celebrada el año anterior, y es claro que dichas escrituras se suscribieron por cuanto su representado NO TUVO CONOCIMIENTO de la revocación del mandato, de forma alguna.

Señala que, no se le dio a conocer dichos propósitos en la demanda de rendición de cuenta, en la audiencia de contestación, ni durante toda la tramitación de ella.

No se le notificó, mediante procedimiento voluntario especial del acto revocatorio.

No se anotó dicho acto al margen de la escritura de mandato.

Y por último, en ningún momento el actor, fue notificado o siquiera se le comunicó, por cualquier vía de tal revocación.

Todo ello se desprende además porque de haber tenido conocimiento de la revocación del mandato, su representado no habría suscrito la resciliación ni habría celebrado las compraventas posteriores. La compraventa de la propiedad se había celebrado casi seis meses antes.

Es un hecho cierto además que de haber tenido conocimiento, estas no se habrían suscrito, y aún más, como ellas se celebraron, serían absolutamente nulas todas y cada una de las transacciones que daban cuenta en dicha escritura, quedando vigente o primando la escritura de compraventa original celebrada el año anterior.

Consigna que, otra prueba más de la total ignorancia de su representado y de la compradora de la existencia del acto revocatorio.

En segundo término y respecto de la demanda de nulidad, la actora aclara que la falta de objeto que la fundamente dice relación con un supuesto precio irreal de la propiedad así como la falta de precio.

Esa parte enfatiza en señalar, que el precio de compraventa fue recibido por él de manos de la compradora, y que conforme al mandato su representado se encontraba autorizado para fijar precio y cabida, así como cualquier condición de venta.

El precio se encuentra dentro de los límites de plaza y fue fijado en consideración a que la venta lo fue solo sobre la nuda propiedad y no completa.

Por último, y a ese respecto, esa parte ratifica cada uno de los argumentos vertidos en la contestación de la demanda, y sobre todo en lo que respecta a la



libertad que tiene para disponer de sus bienes a su antojo, y no al del actor como pretende.

Atendido a lo señalado y a las disposiciones legales citadas, solicita tener por contestado el trámite de dúplica por esa parte.

A fojas 172, rola acta de la audiencia de **CONCILIACIÓN**, con la asistencia de la parte demandante, representada por su apoderado, doña Jimena Novoa Ramírez y de la parte demandada, representada por su abogada, doña Pilar Cárdenas Angulo y del apoderado, don Carlos Rozas Valenzuela, conciliación que no se produjo.-

A fojas 176, modificada a fojas 232, se recibió la causa a prueba, y fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

A fojas 831, se citó a las partes para oír sentencia.

C O N S I D E R A N D O:

EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que a fojas 441, la parte demandante viene en tachar al testigo de la demandada doña Pamela Flores Pardo, don **Fernando Adolfo Soares Jorquera**, por la causal del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que a juicio de esa parte carecería de la imparcialidad necesaria para deponer en autos. Lo anterior fundado en que él ya ha manifestado ser amigo del hermano de quien lo presenta a declarar, ha señalado que ha visitado la casa de don Agapito Bravo y que ha pernoctado en la misma, inclusive antes de ayer lo habría hecho. Finalmente señala que, en la última pregunta “no, no quiero, me da lo mismo”, en relación a una eventual pérdida del juicio, acreditándose de esa forma un interés, al menos indirecto en el resultado del proceso.

SEGUNDO: Que, la parte demandada al contestar el traslado, solicita el rechazo de la tacha interpuesta, por no constituir sus fundamentos una suficiencia para su formulación, todo ello en base a lo declarado por el testigo al contestar las preguntas de tacha, y al ser doña Pamela Flores quien lo presenta a declarar; esa parte hace la salvedad que el testigo dijo “si no quiero, me da lo mismo”, y esa frase al parecer no fue entendido por la contraria que denota una absoluta indiferencia ante la pregunta formulada. No siendo los fundamentos suficientes para la formulación de dicha tacha, esa parte solicita su rechazo por no encontrarse acreditada su falta de imparcialidad con lo expresado en su respuesta a las preguntas de tacha formulada.

TERCERO: Que, en cuanto a la tacha formulada al testigo será rechazada toda vez que del análisis del interrogatorio de tacha, no se permite determinar que se configura la causal del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, ya que no se aprecia el interés que pudiera tener, el que reiteradamente se ha esgrimido que tiene un contenido económico, el cual no se colige de las respuestas dadas por el



testigo a las preguntas de tacha, máxime cuando señaló en forma expresa que le da lo mismo quien gane el juicio, sin que se vea afectada su imparcialidad, de modo tal que la inhabilidad no se configura y deberá necesariamente rechazarse la tacha.

CUARTO: Que a fojas 451, la demandante viene en formular tacha en contra del testigo de la demandada doña Pamela Flores Pardo, don **Allan John Murphy Montenegro**, toda vez que él ha señalado expresamente ser amigo de Rubén Flores, hermano de la demandada, doña Pamela Flores, por lo que claramente carecería de la imparcialidad necesaria, que debe tener todo testigo para deponer en un juicio civil, ya que claramente eso demuestra un interés que si bien es cierto, de orden subjetivo, en que la hermana de su amigo no pierda el juicio o mejor dicho que lo gane. Por ello, solicita que se acoja la tacha en definitiva.

QUINTO: Que la demandada al contestar el traslado, solicita el rechazo de la tacha interpuesta, toda vez que no se dan los requisitos establecidos por la ley para su formulación, de la simple lectura de las respuestas dadas a la pregunta de tacha, no se deslumbra ni siquiera un interés subjetivo ni objetivo, como lo exige la ley en los resultados del juicio, como asimismo les hace suponer siquiera una amistad íntima, como lo exige la ley, como es la persona que lo presenta que es Pamela Flores. Agrega que, las conclusiones arribadas por el articulista, no obedece a los hechos ocurridos en las preguntas y respuestas de tachas precedentes, por lo que solicita sea la tacha denegada por los motivos ya señalados, no haberse demostrado amistad con la demandada ni haberse demostrado amistad íntima con sus familiares, como tampoco la existencia de algún interés subjetivo o patrimonial en el resultado del juicio.

SEXTO: Que, si bien es cierto la parte demandante no precisó causal para formular la tacha deducida, de su argumentación, esto es, que el testigo carece de imparcialidad necesaria por tener un interés en el juicio, se desprende que se funda en la causal del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil y, en este orden de ideas, la tacha formulada al testigo será rechazada toda vez que del análisis del interrogatorio de tacha, no se permite determinar que se configura la causal indicada, ya que no se aprecia el interés que pudiera tener, el que reiteradamente se ha esgrimido que tiene un contenido económico, el cual no se colige de las respuestas dadas por el testigo a las preguntas de tacha, sin que se vea afectada su imparcialidad, de modo tal que la inhabilidad no se configura y deberá necesariamente rechazarse la tacha.

SÉPTIMO: Que, a fojas 457, el demandante viene en formular tacha al testigo del demandado don Agapito Bravo Ponce, don **Adrián (sic) del Carmen Ulloa Ulloa**, en virtud de lo dispuesto en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que ha señalado ser amiga de Mónica Pardo, madre de la demandada Pamela



Flores Pardo, por lo que claramente carece de la imparcialidad necesaria que debe tener todo testigo para deponer en juicio civil, ya que claramente eso demuestra un interés que sin bien es cierto es de orden subjetivo, en que la hija de su amiga no pierda el juicio o mejor dicho que lo gane. Por lo tanto, solicita que se acoja la tacha en definitiva.

OCTAVO: Que, la parte demandada, solicita el rechazo de la tacha interpuesta, toda vez que no se dan los requisitos establecidos por la ley para su formulación, de la simple lectura de las respuestas dadas a la pregunta de tacha, no se deslumbra ni siquiera un interés subjetivo ni objetivo, como lo exige la ley en los resultados del juicio, como asimismo, les hace suponer siquiera una amistad íntima, como lo exige la ley, como es la persona que lo presenta, que es Agapito Bravo Ponce. Agrega que las conclusiones arribadas por el articulista, no obedece a los hechos ocurridos en las preguntas y respuestas de tachas precedentes, por lo que solicita sea esa tacha denegada por los motivos ya señalados, no haberse demostrado amistad con la demandada ni haberse demostrado amistad íntima con sus familiares, como tampoco la existencia de algún interés subjetivo o patrimonial en el resultado del juicio.

NOVENO: Que, en cuanto a la tacha formulada a la testigo será rechazada toda vez que del análisis del interrogatorio de tacha, no se permite determinar que se configura la causal del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, ya que no se aprecia el interés que pudiera tener, el que reiteradamente se ha esgrimido que tiene un contenido económico, el cual no se colige de las respuestas dadas por la testigo a las preguntas de tacha, sin que se vea afectada su imparcialidad, de modo tal que la inhabilidad no se configura y deberá necesariamente rechazarse la tacha.

EN CUANTO AL APERCIBIMIENTO POR LA NO EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS, SOLICITADO EN AUDIENCIA DE FOJAS 598:

DÉCIMO: Que, la parte demandante en la audiencia de exhibición de fojas 598, solicita al Tribunal se haga efectivo el apercibimiento de conformidad al artículo 277 del Código de Procedimiento Civil, respecto de los documentos no exhibidos por parte de la demandada, doña Pamela Andrea Flores Pardo, de la forma en la cual fueron solicitados.

Y respecto de don Agapito Bravo Ponce, solicita al Tribunal se haga efectivo el apercibimiento de conformidad al artículo 277 del Código de Procedimiento, respecto de los documentos no exhibidos por parte de la demandada y que fueron solicitados, al tercer otrosí de fojas 232.

UNDÉCIMO: Que, la parte demandada señala al Tribunal que, respecto de la demandada Pamela Andrea Flores Pardo solicita se rechace o no se dé lugar al apercibimiento solicitado por la contraria, respecto de la facultad del artículo 277 del



Código de Procedimiento Civil, toda vez que a pesar de no haberse indicado los documentos faltantes, se colige al tenor de la solicitud que estos serían los últimos movimientos de Cuenta Corriente, correspondiente al mes de Enero al Mes de Octubre de 2014.

Agrega que si se examina el último movimiento de la cartola del BBVA N°05040155-010027198, el día de Octubre de 2014 aparece el primer movimiento de cuenta, al señalarse apertura de cuenta, de esa forma sería imposible a su parte presentar los documentos que solicita la contraria en cuanto a exhibir los últimos movimiento cartola, desde el mes de enero al mes de octubre señalado, porque repite la cuenta corriente se abrió en octubre.

En relación a don Agapito Bravo Ponce, señala que no debe darse lugar al apercibimiento por cuanto su representado carece de cuentas corrientes. De los instrumentos mercantiles, toda vez que su representado es una persona de avanzada edad que maneja sus dineros en efectivo y que por lo demás no existe en los autos índice o indicación alguna que permita presumir su existencia, en esos casos y por ser hechos negativos la carga se invierte y deberá probarse por la parte solicitante en este caso la demandante, de su existencia.

DUODÉCIMO: **Que**, el inciso 1° del artículo 349 del Código de Procedimiento Civil, dispone que *“podrá decretarse, a solicitud de parte, la exhibición de instrumentos que existan en poder de la otra parte o de un tercero...”* y luego, en su inciso 3°, que *“si se rehúsa la exhibición sin justa causa, podrá apremiarse al desobediente...”*.

Que respecto de la demandada Pamela Flores Pardo, lo solicitado exhibir, según petición del tercer otrosí de fojas 242, era la cartola de la cuenta corriente del Banco BBVA de los años 2014, 2015 y hasta junio de 2016 y, asimismo, liquidaciones de sueldo de los años 2014, 2015 y hasta junio de 2016.

Que lo efectivamente exhibido en audiencia de fojas 598 por la referida demandada, dice relación con lo siguiente: 1) Documento denominado “últimos movimientos de cuentas cartola” correspondiente al Banco BBVA, desde el mes de Octubre de 2014 hasta el mes de junio de 2016, según da cuenta la documentación agregada desde fojas 521 a 566; y 2) Liquidaciones de remuneraciones desde el mes de enero de 2014 hasta el mes de junio de 2016, según da cuenta la documentación agregada desde fojas 567 a 597.

Que en este sentido, lo único no exhibido por dicha demandada y respecto de lo cual recaería el apercibimiento solicitado, dice relación con los movimientos de la cuenta corriente desde el mes de enero de 2014 hasta el mes de octubre de 2014. A este respecto, se debe tener en consideración que, de acuerdo a lo que se detalla en la referida cartola, a fojas 566, en la primera fila, que corresponde al día 9 de octubre de



2014, en el ítem “descripción” se señala “apertura de cuenta”, por lo que malamente podría haber exhibido en audiencia movimientos que digan relación con una fecha anterior a ella. Por lo expuesto y existiendo una justa causa para no exhibir la documentación solicitada en los términos del artículo 349 inciso tercero del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el apercibimiento solicitado en los términos que se dirá en lo resolutivo de este fallo.

Que respecto del demandado Agapito Bravo Ponce, lo solicitado exhibir, según petición del tercer otrosí de fojas 242, era la cartola de su cuenta corriente de los años 2014, 2015 y hasta junio de 2016 y comprobante de fondos mutuos o depósitos a plazo tomados en los años 2014, 2015 y hasta junio de 2016.

Que en la respectiva audiencia de fojas 598, el referido demandado no exhibió los documentos solicitados, indicando su abogada que el mismo no tiene cuentas corrientes ni los instrumentos mercantiles solicitados. Que atendido el tenor de la justificación aportada en audiencia, los que, de acuerdo al mérito de los antecedentes de la causa aparecen plausibles, y lo expuesto en el artículo 349 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, se rechazará en definitiva el apercibimiento a su respecto.

EN CUANTO AL FONDO:

DÉCIMO TERCERO: Que, a fojas 2 y siguientes, comparece don Jorge Andrés Ahumada Beltrán, abogado, en representación de don **SABINO POLICARPO BRAVO PONCE**, quien en lo principal viene a interponer demanda ordinaria de inoponibilidad, más indemnización de perjuicios, y en subsidio, demanda de nulidad de contrato, más de indemnización de perjuicios, en contra de doña **PAMELA ANDREA FLORES PARDO** y don **AGAPITO BRAVO PONCE**, todos ya individualizados, y previa relación de los antecedentes en que se apoya, pidió que en definitiva se declare: La petitoria transcrita en el capítulo expositivo de este fallo.

DÉCIMO CUARTO: Que, a fojas 93 y 117, comparece doña Pilar Cárdenas Angulo, abogada, quien en representación de doña **PAMELA ANDREA FLORES PARDO** y don **AGAPITO BRAVO PONCE**, contestan las demandas impetradas en su contra y previa relación de los antecedentes en que se apoyan, pidieron que en definitiva se declare: La petitoria transcrita en el capítulo expositivo de este fallo.

DÉCIMO QUINTO: Que, son hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos en estos autos:

1. Efectividad que el demandante don Sabino Policarpo Bravo Ponce otorgó mandato especial de administración a don Agapito Bravo Ponce. En caso efectivo, fecha de la constitución del mandato, facultades otorgadas y fecha de expiración o en su defecto revocación del mismo.



2. Efectividad de que con fecha 30 de marzo de 2015, don Agapito Bravo Ponce, celebró contrato de compraventa de nuda propiedad con doña Pamela Andrea Flores Pardo, en representación de don Sabino Policarpo Bravo Ponce. En caso efectivo, condiciones y estipulaciones contenidas en el.

3. Efectividad de haber cumplido el mandante con los requisitos de publicidad establecidos en la ley para el acto revocatorio.

4. Efectividad de ser inoponible el contrato de compraventa de nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015, a don Sabino Policarpo Bravo Ponce. Fundamentos de la inoponibilidad.

5. Efectividad que el contrato de compraventa de nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015, celebrado entre don Agapito Bravo Ponce y doña Pamela Andrea Flores Pardo, y tradición del derecho real de dominio de la inscripción de fojas 4371 N° 2083 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, en el año 2015 adolece de vicios que lo hacen anulable.

6. Efectividad que la parte demandante ha sufrido perjuicios por el actuar del demandado.-

DÉCIMO SEXTO: Que, la parte demandante, a objeto de acreditar sus aseveraciones, aportó al proceso los siguientes elementos de prueba:

Documental:

1. A fojas 1 y vuelta, copia autorizada de Escritura Pública de Mandato Judicial, ante doña María Olga Rojas Trejo, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Eduardo del Campo Vial, de fecha 01 de Septiembre de 2015.

2. A fojas 323, rola copia simple de Escritura Pública de Compraventa, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014, repertorio N°2982/2014.

3. A fojas 329, rola copia simple de Escritura Pública de Compraventa, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014, repertorio N°2983/2014.

4. A fojas 336, rola copia simple de Escritura Pública de Compraventa y Constitución de Usufructo Vitalicio, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014, repertorio N°2978/2014.

5. A fojas 342, rola copia simple de Escritura Pública de Compraventa y Constitución de Usufructo Vitalicio, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014, repertorio N°2979/2014.



6. A fojas 348, rola copia simple de Escritura Pública de Compraventa y Constitución de Usufructo Vitalicio, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014, repertorio N°2980/2014.

7. A fojas 1 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola copia simple de Escritura Pública de Mandato, ante don Miguel Gajardo Lizana, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Jorge Arredondo Pacheco, de fecha 20 de Julio de 1990.

8. A fojas 4 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola copia autorizada de Escritura Pública de Compraventa, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014, repertorio N°2981/2014.

9. A fojas 7 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola copia autorizada de Escritura Pública de Revocación de Mandato, ante don René León Manieu, Notario Público Titular de Curicó, de fecha 16 de Marzo de 2015.

10. A fojas 9 y 15 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola copia simple de Escritura Pública de Resciliación de Contrato de Compraventa, ante doña Patricia Loreto Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, de fecha 30 de Marzo de 2015.

11. A fojas 21 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola copia autorizada de Escritura de Rectificación de Resciliación de Contrato de Compraventa, Patricia Loreto Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, de fecha 16 de Abril de 2015.

12. A fojas 25 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola certificado de avalúo fiscal del segundo semestre de 2015, del rol de avalúo 38-14, emitido por Servicio de Impuestos Internos, de fecha 14 de Julio de 2015.

13. A fojas 26 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola certificado de avalúo fiscal del segundo semestre de 2015, del rol de avalúo 38-4, emitido por Servicio de Impuestos Internos, de fecha 14 de Julio de 2015.

14. A fojas 27 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola inscripción de fojas 1637 N°1187 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 1994.



15. A fojas 28 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola certificado de avalúo fiscal del segundo semestre de 2015, del rol de avalúo 38-22, emitido por Servicio de Impuestos Internos, de fecha 10 de Julio de 2015.

16. A fojas 29 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola copia de inscripción de fojas 9465 N°5195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2014.

17. A fojas 31 del cuaderno de medida prejudicial precautoria, rola copia de inscripción de fojas 4371 N°2083 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2015.

18. A fojas 696 y siguientes, rola Certificado de Informaciones Previas N°342/2017, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Romeral, de fecha 08 de Noviembre de 2017.

19. A fojas 700 y siguientes, rola Certificado de Informaciones Previas N°343/2017, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Romeral, de fecha 08 de Noviembre de 2017.

20. A fojas 704 y siguientes, rola fallo de causa Rol N°1267-2016-Civil, dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca, de fecha 03 de Octubre de 2016.

Testimonial: Consistente en los dichos de don Francisco Alejandro Bustamante Guajardo, don Cristian Ismael Ahumada Ramírez y don Francisco Antonio Vásquez Barrios, quienes previamente juramentados y no tachados deponen a fojas 422 y siguientes, al tenor del auto de prueba dictado en el proceso.

Confesional: Constituida por los dichos de los absolventes, doña Pamela Flores Pardo y don Agapito Bravo Ponce, quienes previamente juramentados exponen a fojas 511 y 517 respectivamente, de acuerdo a los pliegos de posiciones de fojas 506 y 512.

Exhibición de documentos: solicitada al tercer otrosí de fojas 242, en orden a exhibir los siguientes documentos:

1. Respecto a la demandada, doña Pamela Andrea Flores Pardo:

1.1. Cartola de su cuenta corriente N°0504-0155-0100027198 del BBVA, correspondiente a los años 2014, 2015 y 2016, en éste último caso hasta el mes de junio.

1.2. Liquidaciones de sueldo, correspondientes a los años 2014, 2015 y 2016, en este último caso hasta el mes de junio.

2. Respecto al demandado, don Agapito Bravo Ponce:

2.1. Cartola de su cuenta corriente correspondientes a los años 2014, 2015 y 2016, éste último caso hasta el mes de junio.



2.2. Comprobante de fondos mutuos o depósitos a plazo, tomados en los años 2014, 2015 y 2016, en este último caso hasta el mes de junio.

Decretado así al tercer otrosí de fojas 245 y practicada la audiencia con fecha 12 de Octubre de 2017, rolante a fojas 598, con la asistencia de ambas partes, y en la cual la demandada, doña Pamela Andrea Flores Pardo, exhibe documento cartola de movimiento de Octubre de 2014 a Junio de 2016; y las liquidaciones de remuneraciones, correspondientes a los meses de Enero de 2014 a Junio de 2016.

Agrega copias simples de dichos documentos a los autos, rolantes desde fojas 521 a 597.

Oficio: Solicitado al segundo otrosí de fojas 356, a fin que el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria remita cartola de cuenta corriente N°0504-155-0100027198, cuyo titular es la demandada, doña Pamela Flores Pardo, cédula nacional de identidad N°14.383.454-9, correspondiente al período mayo 2014 al mes de mayo 2015, ambas inclusive; ordenado por resolución de fojas 415 y cuya respuesta rola a fojas 600 a 608.

Informe Pericial:

1. A fojas 683 a 694, rola peritaje practicado por don Cristian Cortés Momberg, Contador Público y Auditor, designado como perito a fojas 618. El original del mismo, se encuentra bajo custodia del Tribunal N°105-2018.

2. A fojas 716 a 740, rola peritaje practicado por doña Valezka Peña Moraga, Arquitecta, designada como perito a fojas 618.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, la demandada, doña **Pamela Andrea Flores Pardo,** acompañó los siguientes medios probatorios:

Documental:

1. A fojas 58 y siguiente, rola copia autorizada de Escritura Pública de Mandato Judicial, ante doña Patricia Loreto Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, de fecha 03 de Diciembre de 2015.-

2. A fojas 64 y 398, rola copia autorizada de Escritura Pública de Mandato, ante don Miguel Gajardo Lizana, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Jorge Arredondo Pacheco, de fecha 20 de Julio de 1990.

3. A fojas 69, rola copia autorizada de Escritura Pública de Compraventa, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014.

4. A fojas 73, rola copia de inscripción de fojas 9465 N°5195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2014.



5. A fojas 76, rola copia autorizada de Escritura Pública de Resciliación de Contrato de Compraventa, ante doña Patricia Loreto Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, de fecha 30 de Marzo de 2015.

6. A fojas 83, rola copia autorizada de Escritura de Rectificación de Resciliación de Contrato de Compraventa, Patricia Loreto Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, de fecha 16 de Abril de 2015.

7. A fojas 87, rola copia de inscripción de fojas 4371 N°2083 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2015.

8. A fojas 90, rola certificado de avalúo fiscal del primer semestre de 2014, del rol de avalúo 38-4, emitido por Servicio de Impuestos Internos, de fecha 13 de Junio de 2014.

9. A fojas 91, rola certificado de avalúo fiscal del primer semestre de 2014, del rol de avalúo 38-14, emitido por Servicio de Impuestos Internos, de fecha 16 de Junio de 2014.

10. A fojas 92 y 374, rola copia simple de cheque serie AA0155 000014-6 del Banco BBVA, de fecha 30 de Marzo de 2015.

11. A fojas 375, rola copia simple de Testamento de don Sabino Policarpo Bravo Ponce, ante don Pacífico Claudio Morales Avendaño, Notario Público Titular de Santa Cruz, de fecha 01 de Marzo de 1991.

12. A fojas 378, rola copia simple de querella RIT 3864-2015 Ruc 1510024920-8, interpuesta ante el Juzgado de Garantía de Curicó.

13. A fojas 389, rola copia simple de un documento denominado "Resultado de la investigación criminalística", suscrito por don Alexis Santibáñez Lobos, Subinspector, Oficial Investigador y doña Bárbara Bustamante Ramírez, Subcomisario, Oficial Investigador, ambos de la BICRIM Curicó.

14. A fojas 390 y siguiente, rola informe de las propiedades de don Agapito Bravo Ponce.

15. A fojas 392 y siguiente, rola Certificado de Cotizaciones de doña Pamela Andrea Flores Pardo, emitido por la AFP Capital, de fecha 28 de Julio de 2016.

16. A fojas 394, rola documento denominado "Listado de Propiedades asociadas a la consulta".

17. A fojas 395, rola Certificado de Matrimonio, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 17 de Junio de 2016.



18. A fojas 396, rola documento denominado “gráfico de abono promedio en cuenta”, emitido por el Banco BBVA, referente a doña Pamela Andrea Flores Pardo.

19. A fojas 397, rola Certificado de declaración de Renta internet, folio N°202720685, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, de fecha 09 de Septiembre de 2016.

Testimonial: Consistente en los dichos de doña Consuelo del Pilar Aliaga González, Fernando Adolfo Soares Jorquera y Allan John Murphy Montenegro, quienes previamente juramentados y no tachados deponen a fojas 433 y siguientes, al tenor del auto de prueba dictado en el proceso.

Confesional: Constituida por los dichos del absolvente, don Sabino Bravo Ponce, quien previamente juramentado expone a fojas 815 y siguientes, de acuerdo al pliego de posiciones de fojas 811.

DÉCIMO OCTAVO: Que, el demandado, don **Agapito Bravo Ponce**, acompañó los siguientes medios probatorios:

Documental:

1. A fojas 115, rola copia autorizada de Escritura Pública de Mandato Judicial, ante don Fernando Salazar Sallorenzo, Notario Público Titular de Curicó, de fecha 27 de Marzo de 2015.

2. A fojas 276, rola copia simple de Escritura Pública de Mandato, ante don Miguel Gajardo Lizana, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Jorge Arredondo Pacheco, de fecha 20 de Julio de 1990.

3. A fojas 282, rola copia simple de Escritura Pública de Compraventa, ante don Alfredo Rosas Roa, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don René León Manieu, de fecha 16 de Junio de 2014.

4. A fojas 289, rola copia simple de inscripción de fojas 9465 N°5195 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2014.

5. A fojas 292, rola copia simple de Escritura Pública de Resciliación de Contrato de Compraventa, ante doña Patricia Loreto Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, de fecha 30 de Marzo de 2015.

6. A fojas 296, rola copia simple de Escritura de Rectificación de Resciliación de Contrato de Compraventa, Patricia Loreto Loyola Fuenzalida, Notario Público de Curicó, Suplente del Titular, don Fernando Salazar Sallorenzo, de fecha 16 de Abril de 2015.



7. A fojas 303, rola copia de inscripción de fojas 4371 N°2083 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, del año 2015.

8. A fojas 307, rola certificado de avalúo fiscal del primer semestre de 2014, del rol de avalúo 38-4, emitido por Servicio de Impuestos Internos, de fecha 13 de Junio de 2014.

9. A fojas 308, rola certificado de avalúo fiscal del primer semestre de 2014, del rol de avalúo 38-14, emitido por Servicio de Impuestos Internos, de fecha 16 de Junio de 2014.

10. A fojas 309, rola copia simple de cheque serie AA0155 000014-6 del Banco BBVA, de fecha 30 de Marzo de 2015.

11. Los documentos acompañados por doña Pamela Flores Pardo y signados con los números 11-12-13-14-15-16-17-18 y 19 del considerando décimo cuarto.

Testimonial: Consistente en los dichos de doña Adriana del Carmen Ulloa Ulloa y don Jorge Olegario Parráquez Galarce, quienes previamente juramentados y no tachados deponen a fojas 457 y siguientes, al tenor del auto de prueba dictado en el proceso.

Confesional: Constituida por los dichos del absolvente, don Sabino Bravo Ponce, quien previamente juramentado expone a fojas 815 y siguientes, de acuerdo al pliego de posiciones de fojas 811.

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL DE INOPONIBILIDAD:

DÉCIMO NOVENO: Que la inoponibilidad consiste en la sanción de ineficacia jurídica respecto de los terceros ajenos al acto o contrato y, en cuya virtud se les permite desconocer los derechos emanados de ellos. Además, se ha señalado que si bien nuestro Código no tiene una regulación sistemática de dicha sanción, sí se encuentra reconocida en numerosas disposiciones y, además, nuestra jurisprudencia también la ha reconocido. Por otro lado, debe tenerse presente que la misma es una sanción y por lo tanto su aplicación debe ser de interpretación restrictiva, siendo la ley la que priva de eficacia el acto. Por otro lado, existen las siguientes clases de inoponibilidad: a) De forma: en que no se cumplen requisitos de publicidad, que son aquellas que tienden a permitir a los terceros enterarse de la existencia del acto o contrato, dentro de las cuales se encuentran las contraescrituras, la prescripción adquisitiva, cesión de créditos, etc.; b) De fondo: siendo las más comunes las siguientes: 1.- Aquellas por falta de concurrencia, en que una persona no concurre con su consentimiento al otorgamiento del acto o contrato que lo requería para producir plenos efectos, como la venta de cosa ajena y el mandatario que se excede de sus facultades; 2.- Aquellas por fraude, dentro de las cuales se encuentra la simulación y



la acción pauliana. (Abeliuk Manasevich, René. Las Obligaciones. Tomo I. Editorial Legal Publishing Chile, Sexta Edición. Año 2014. Páginas 196 - 201).

Que se ha señalado por la E. Corte Suprema “*Que, el desarrollo de la institución en comento ha sido netamente doctrinario y jurisprudencial, pues nuestro Código Civil no la trata sistemáticamente e incluso ignora la terminología que le es propia, al punto que más que una teoría general de la inoponibilidad, cuyos efectos ya hemos señalado a propósito de las definiciones antes reproducidas, lo que se puede intentar es “agrupar los principales motivos que la generan” (López Santa María, Jorge, “Los contratos, Parte General”, Editorial Jurídica de Chile, 1986, p. 268) destacando entre ellas, la que deriva del incumplimiento de las formalidades de publicidad (artículos 1707, 1902 y 2114 del Código Civil); la que encuentra su fuente en la falta de fecha cierta (artículo 1703 del Código Civil); la nacida de la falta de consentimiento (artículos 1815 y 1916 del Código Civil); o bien, la que se fundamenta en la nulidad u otra causal de ineficacia de los actos jurídicos (artículos 1689, 2058, 1490 y 1491 del Código Civil); 13°.- Que, conviene destacar en este punto, las diferencias entre la inoponibilidad y la nulidad, que son variadas, pero que en sus aspectos esenciales dicen relación con “...la circunstancia de que mientras esta última deriva de infracciones legales o vicios que se producen en el momento del nacimiento del acto jurídico, la primera es independiente de la generación del acto por las partes y dado lo anterior, el acto es válido, pero otras situaciones determinan su ineficacia frente a terceros. Además, la nulidad produce efectos tanto entre las partes que celebraron el acto anulado, cuanto respecto de terceros; la inoponibilidad exclusivamente dice relación con los terceros” (López Santa María, ob. cit., p. 268)” (Sentencia E. Corte Suprema Rol N°1148-2011).*

VIGÉSIMO: Que previo al análisis de los puntos de prueba fijados por el tribunal, resulta menester dejar asentado el marco jurídico de la acción principal entablada por el actor. En la especie, el actor solicita que se declare la inoponibilidad del contrato celebrado por los demandados por escritura pública de fecha 30 de marzo de 2015 y que dice relación, entre otros, con la compraventa de la nuda propiedad respecto del bien inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93 de la comuna de Romeral, provincia de Curicó, que tiene una superficie aproximada de 3,76 hectáreas. Dicha inoponibilidad se solicita en atención a 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, ya que ello habría acontecido el día 16 de marzo de 2015, por lo que dicho demandado no tenía facultades para vender en su representación. En este sentido, el contrato le sería



inoponible por haberse vendido una cosa ajena por haber actuado el mandatario sin facultades para ello.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que corresponde analizar el primer punto de prueba, consistente en la **efectividad de que el demandante Sabino Bravo Ponce otorgó mandato especial de administración a don Agapito Bravo Ponce. En caso efectivo, fecha de la constitución del mandato, facultades otorgadas y fecha de expiración o en su defecto revocación del mismo.** Que en lo relativo al otorgamiento del mandato no existe mayor controversia en la causa, ya que el demandante y los demandados están contestes en ello. Lo anterior además, se ve corroborado con el documento agregado a fojas 1 y siguientes del cuaderno de medida prejudicial y a fojas 64 y siguientes del cuaderno principal, consistente en mandato otorgado por Sabino Policarpo Bravo Ponce a Agapito Bravo Ponce, por escritura pública de fecha 20 de julio de 1990, Repertorio N°708, suscrita ante Notario Público Suplente de Curicó y agrupación de comunas, don Miguel Gajardo Lizana. Lo anterior se refrenda además, con la absolución de posiciones rendida por todas las partes en juicio. Del tenor de dicho instrumento, consta que el mismo no tenía una fecha de expiración prefijada y en cuanto a las facultades otorgadas al mandatario, éstas dicen relación, como consta en la cláusula segunda de dicho instrumento, que se otorga mandato especial, pero tan amplio como en derecho se requiera, para que Agapito Bravo Ponce represente a Sabino Bravo Ponce en todos los actos y contratos, trámites y diligencias relacionadas con la administración de la propiedad singularizada en la cláusula primera, que es aquella ubicada en Romeral, Avenida Libertad N°93. Luego, en la misma cláusula segunda, se faculta al mandatario para vender o permutar la referida propiedad, para fijar cabida y deslindes, para recibir el precio de venta y para requerir en general el cumplimiento de todas las obligaciones del comprador, pudiendo pactar todas las cláusulas accesorias que estime convenientes. En el mismo sentido, se especifica en la cláusula quinta de dicho instrumento, que las facultades amplias otorgadas dicen relación únicamente con la administración y disposición del inmueble aludido en la cláusula primera.

En cuanto a la revocación del mandato precedentemente referido, existe un documento, acompañado por la parte demandante, no objetado por los demandados, agregado a fojas 7 y siguientes del cuaderno de medida prejudicial, consistente en escritura pública de revocación de mandato, Repertorio N°1129, suscrita por Sabino Bravo Ponce ante el Notario Público Titular de Curicó, don René León Manieu, con fecha 16 de marzo de 2015, por medio de la cual, según da cuenta la cláusula segunda de dicho instrumento, el compareciente revoca en todas sus partes el mandato especial señalado en la cláusula primera y que consiste en el mandato especial



otorgado por escritura pública de fecha 20 de julio de 1990, Repertorio N°708, conferido a don Agapito Bravo Ponce. Ahora bien, en cuanto a los efectos de dicha revocación, éstos serán analizados al momento de referirnos a los puntos 3 y 4 de prueba fijados.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que en cuanto al segundo punto de prueba fijado, a saber, **si con fecha 30 de marzo de 2015, don Agapito Bravo Ponce celebró un contrato de compraventa de nuda propiedad con doña Pamela Andrea Flores Pardo, en representación de don Sabino Policarpo Bravo Ponce, condiciones y estipulaciones.** En este punto, tampoco existe mayor controversia, tanto el demandante a fojas 9 y siguientes del cuaderno de medida prejudicial como los demandados a fojas 76 y siguientes del cuaderno principal, acompañaron escritura pública Repertorio N°666-2015, suscrita ante el Notario Público Suplente de Curicó, doña Patricia Loyola Fuenzalida, de fecha 30 de marzo de 2015, en la que comparece don Agapito Bravo Ponce, por sí y en representación de don Sabino Bravo Ponce y doña Pamela Andrea Flores Pardo. En dicha escritura, en su cláusula octava, don Agapito Bravo Ponce, actuando en representación de don Sabino Policarpo Bravo Ponce, vende, cede y transfiere la nuda propiedad respecto del inmueble individualizado en la cláusula primera y sexta de dicho instrumento (inmueble ubicado en Romeral, Avenida Libertad N°93) a doña Pamela Flores Pardo, quien compra, adquiere y acepta para sí, indicándose en la cláusula décimo séptima que la personería de don Agapito Bravo Ponce para representar a don Sabino Bravo Ponce, consta del mandato especial otorgado con fecha 20 de julio de 1990 y que ya se aludió en el considerando precedente.

VIGÉSIMO TERCERO: Que por ser útil para el examen que se efectuará, se analizarán los puntos tres y cuatro de prueba de forma conjunta, a saber, **efectividad de haber cumplido el mandante con los requisitos de publicidad establecidos en la ley para el acto revocatorio y efectividad de ser inoponible el contrato de compraventa de nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015 a don Sabino Bravo Ponce.**

Que en este punto, lo que se alega por el actor, es que el contrato de fecha 30 de marzo de 2015 celebrado por los demandados le es inoponible, por haberle revocado el mandato a don Agapito Bravo Ponce con fecha anterior a su celebración, esto es, el día 16 de marzo de 2015. En este sentido, lo que se debe determinar es si la actuación efectuada por don Agapito Bravo Ponce, en representación de don Sabino Bravo Ponce, luego de revocado el mandato especial que le fuera conferido en el año 1990, es válido a la luz de las normas que inspiran el contrato de mandato; en particular, si concurren los requisitos para que la revocación efectuada produzca



todos sus efectos. Asimismo, se debe analizar si dicha revocación es oponible a la demandada doña Pamela Flores Pardo, cumpliendo los requisitos de publicidad a su respecto.

En cuanto a las normas que regulan el contrato de mandato, se debe tener en consideración, que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2163 N°3 del Código Civil, el mandato termina por la revocación del mandante, indicando el artículo 2164 que la revocación puede ser expresa o tácita y luego, el 2165 dispone que la revocación, sea expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2173. Teniendo presente estas disposiciones, se debe tener en consideración que la ley 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; sin embargo, se debe dejar asentado desde ya, que corresponde al mandante probar que el mandatario supo de la revocación, lo que es importante, ya que si el mandatario no ha tenido conocimiento de ella, los actos que éste celebre, obligan al mandante (Troncoso Larronde, Hernán y Álvarez Cid, Carlos, Contratos, Editorial Legal Publishing Chile, Sexta Edición 2014, página 223).

Del modo que se ha venido diciendo, incumbe al mandante probar que el mandatario tuvo conocimiento de la revocación, ya que en virtud de esa prueba se libera de las obligaciones que el contrato generaba para él. Así, el mandante podrá acreditar el conocimiento del mandatario respecto del acto revocatorio, por cualquier medio, incluso prueba de testigos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1708 y 1709 del Código Civil.

VIGÉSIMO CUARTO: Que de acuerdo a lo expuesto en los escritos de discusión, el actor reclama la inoponibilidad del contrato celebrado con fecha 30 de marzo de 2015, por haberse revocado el mandato conferido por él a uno de los demandados el día 16 de marzo del mismo año. Sin embargo, el demandado Agapito Bravo Ponce, refiere que el mandato que le fuera conferido a su persona en el año 1990 por el actor, a la fecha de suscripción del contrato de compraventa de nuda propiedad, se encontraba plenamente vigente, ya que él no tuvo conocimiento de la revocación alegada por el actor al momento de la suscripción. Que en este sentido, corresponde analizar la prueba rendida en autos, en particular aquella rendida por el actor, por ser de su carga la prueba del conocimiento del acto revocatorio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, para determinar si logró acreditar que el mandatario tuvo conocimiento de la revocación alegada y en definitiva, pueda surtir todos sus efectos.



Que lo primero que se debe dejar asentado, en lo relativo a la **prueba documental**, es que se acompañó por los demandados, a fojas 64 y siguientes, copia autorizada de escritura pública de mandato de fecha 20 de julio de 1990, otorgado por Sabino Bravo Ponce a Agapito Bravo Ponce, no objetada por el actor, en la cual consta que al día 16 de abril de 2015 (esto es, con posterioridad a la fecha de suscripción del contrato cuya inoponibilidad se reclama, que fue el día 30 de marzo de 2015), no había constancia al margen de la escritura de mandato, que éste hubiese sido revocado, lo que fue certificado por el Señor Conservador de Bienes Raíces y Archivero de esta ciudad. Por otro lado, de acuerdo al documento que rola a fojas 398 y siguientes, acompañado por los demandados, no objetado por el actor, consistente en copia autorizada del mismo mandato de fecha 20 de julio de 1990, consta, en su página final, que el acto revocatorio fue anotado al margen de dicha escritura recién el día 8 de julio de 2015. En consecuencia, a la fecha de suscripción del contrato cuya inoponibilidad se solicita sea declarada, no existía constancia, al margen de la escritura de mandato, de la revocación efectuada por el actor. Ahora bien, lo cierto es que la norma del artículo 2165 del Código Civil, lo que exige es el conocimiento que el mandatario haya tenido de la revocación, por lo que bien pudo rendirse prueba al respecto, la que debe ser analizada a continuación.

Que en cuanto a la **prueba testimonial** rendida por la parte demandante a fojas 422 y siguientes, en lo relativo al conocimiento del mandatario del acto revocatorio, se debe señalar que el testigo don Cristián Ismael Ahumada Ramírez refiere que el mandato fue revocado en marzo de 2015 y a la pregunta de si Sabino Bravo Ponce le informó a Agapito Bravo Ponce de la revocación, responde textualmente; *“sí, le dijo que le había revocado el mandato y que lo revocaba porque don Sabino Bravo no tenía conocimiento que había vendido; don Agapito tomó conocimiento de la revocación porque don Sabino se lo dijo”* y previamente refirió que lo que expone lo sabe y le consta porque don Sabino se lo comentó. Luego, declara don Francisco Antonio Vásquez Barrios, quien expone que sabía de la existencia del mandato y que don Sabino le comentó que en el año 2015, en marzo, lo revocó y a la pregunta de si don Agapito tomó conocimiento de esa revocación, responde: *“cuando pasó eso los vecinos todos lo supimos, don Sabino andaba comentando”*. Al respecto, lo cierto es que ambos deponentes relatan que don Agapito Bravo Ponce tomó conocimiento de la revocación del mandato, sin embargo, ninguno da razón de sus dichos, sino sólo expresan que lo saben porque don Sabino Bravo Ponce se los comentó y además, ninguno de los deponentes refiere, en caso de estimarse como efectivas sus declaraciones, cuándo don Agapito habría tomado conocimiento de dicha revocación, porque lo cierto es que lo relevante a determinar, es si Agapito



Bravo Ponce supo de la revocación del mandato y cuándo. En este sentido, las declaraciones de estos dos testigos no cumplen con los requisitos del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil para acreditar este punto, no pudiendo ser consideradas sus declaraciones.

Ahora bien, debe analizarse aparte la declaración del testigo del demandante, don Francisco Alejandro Bustamante Guajardo, quien refiere que sabe de la existencia del mandato especial otorgado a don Agapito Bravo Ponce a fines de 1980 o principios del 1990, que tiene un poder amplio de administración de la propiedad en litigio; y que don Sabino lo revocó en marzo de 2015, aproximadamente el día 15 y que éste le comunicó verbalmente a don Agapito de la revocación, cree, al día siguiente de haberlo revocado, que fue un día martes, refiriendo que esto lo sabe porque ese día escuchó una discusión entre ambos en la acequia, que está cerca de su casa, por lo que se acercó y escuchó que don Sabino le dijo a don Agapito que le había revocado el mandato. Si bien este testigo refiere haber presenciado el momento en que se le comunica al demandado Agapito Bravo Ponce de la revocación del mandato, para que su declaración tenga valor, debe cumplir con las exigencias impuestas en el artículo 384 N°1 del Código de Procedimiento Civil, esto es, debe ser imparcial y verídico. Si bien es cierto el testigo se considera imparcial, por cuanto no le afecta ninguna de las inhabilidades del artículo 358 del mismo cuerpo normativo, en cuanto a la veracidad de su relato, éste no aparece tal, ello por las siguientes razones: 1) Porque no hace una referencia cierta e inequívoca a la época en que el actor le habría comunicado al demandado la revocación del mandato; 2) Por otro lado, dicha declaración aparece desvirtuada por lo expuesto por el mismo testigo, ya que si bien declara, sin dar razón de sus dichos, que conoce la existencia del mandato tantas veces referido, dando precisión de que se refería a la administración de la propiedad que se litiga, lo cierto es que al responder las preguntas de tacha, éste indica ser vecino del actor hace 45 años aproximadamente, sin indicar cuál es el domicilio del actor, debiendo tener en consideración que el domicilio indicado por éste último en la demanda es en la ciudad de Curicó y no en Romeral, donde tiene domicilio el testigo; además, cuestionable resulta que el testigo supuestamente sepa de la existencia de este mandato, cuando declara tener solo una relación de vecino con el actor, indicando posteriormente que no tiene una relación de ningún tipo con el actor y que jamás ha visitado su casa ni compartido con él; 3) Por último, desvirtúa la declaración de este testigo, que lo expuesto por él no se vea corroborado por ningún otro medio probatorio rendido en la causa. En este sentido, sus declaraciones carecen de valor probatorio para acreditar el conocimiento que haya tenido el mandatario respecto de la revocación del mandato.



En cuanto a los demás medios de prueba rendidos en la causa, a saber, absolución de posiciones rendida a fojas 507 y siguientes y de fojas 513 y siguientes por los demandados, pericial, exhibición de documentos y oficios, en nada colaboran a acreditar el conocimiento de la revocación del mandato.

VIGÉSIMO QUINTO: Que por lo expuesto precedentemente, sólo cabe concluir que no se acreditó por el actor que éste haya puesto en conocimiento de su mandatario, Agapito Bravo Ponce, de la revocación del mandato efectuada con fecha 16 de marzo de 2015, respecto del mandato conferido por escritura pública con fecha 20 de julio de 1990.

Que conforme lo expuesto precedentemente, y teniendo en consideración lo dispuesto en las normas legales ya referidas que regulan el contrato de mandato y doctrina expuesta, sólo cabe concluir que la revocación efectuada con fecha 16 de marzo de 2015, respecto del mandato conferido por escritura pública de fecha 20 de julio de 1990, no cumplía, a la fecha de suscripción del contrato de compraventa de nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015, con los requisitos contemplados en el artículo 2165 del Código Civil para que dicho acto revocatorio produjese todos sus efectos, en particular, el efecto propio de terminar el contrato de mandato, ya que expresamente la disposición refiere que la revocación, expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella.

Que en definitiva, el acto revocatorio no se encontraba perfecto a la fecha de suscripción del contrato de compraventa de nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015, por cuanto el mandatario no tomó conocimiento del mismo, produciendo entonces, todos sus efectos el referido contrato entre las partes del mandato tantas veces referido, por lo que procede rechazar la demanda de inoponibilidad, sustentada en que el demandado Agapito Bravo Ponce habría vendido una cosa ajena, lo que, de acuerdo al análisis efectuado no es tal.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, a mayor abundamiento, se ha señalado en doctrina, que la práctica aconseja notificar la revocación del mandato a través de notario o judicialmente para que exista constancia fehaciente. Además, si el contrato se había otorgado por escritura pública, la escritura mediante la cual sea revocado, debe anotarse al margen de la matriz de la primera (artículo 1707 del Código Civil) y si se trata de un mandato mercantil conferido al mandatario de una sociedad, subinscribirse al margen de la inscripción societaria (Orrego Acuña, Juan Andrés, El Mandato, pág. 20). Que en este punto, y en lo relativo al efecto que podría tener el acto revocatorio del mandato conferido al demandado Agapito Bravo Ponce, respecto de la demandada Pamela Flores Pardo, se debe tener en consideración lo dispuesto en el artículo 1707 inciso segundo del Código Civil, en cuanto establece que "*Tampoco lo*



producirán (efectos contra terceros) las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero". Se debe entender por contraescritura aquel instrumento otorgado por las partes para modificar o dejar sin efecto las estipulaciones de otra escritura (Abeliuk Manasevich, René, Las Obligaciones, Tomo I, pág. 188), interpretación amplia que protege a los terceros que puedan verse afectados por ellas.

Que así, la escritura pública de revocación de mandato, de fecha 16 de marzo de 2015 (contraescritura), respecto del mandato especial otorgado al demandado Agapito Bravo Ponce, por escritura pública de fecha 20 de julio de 1990, no produce ningún efecto respecto de terceros, esto es, respecto de doña Pamela Flores Pardo, siendo inoponible a su respecto.

Que en definitiva, como ya se expresó, sólo cabe rechazar la demanda de inoponibilidad, tanto porque no se puso en conocimiento del demandado Agapito Bravo Ponce el acto revocatorio ya indicado, al menos a la época en que se suscribió el contrato de fecha 30 de marzo de 2015; como porque no se anotó al margen de la escritura de mandato, sino hasta el día 8 de julio de 2015, no siendo oponible a la demandada Pamela Flores Pardo.

EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA DE NULIDAD ABSOLUTA:

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que habiendo sido rechazada la demanda principal, corresponde pronunciarse respecto de la demanda subsidiaria de nulidad absoluta, deducida por el actor en el primer otrosí de fojas 2.

Que el artículo 1681 del Código Civil dispone que *"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.*

La nulidad puede ser absoluta o relativa".

Luego, el inciso primero del artículo 1682 del mismo cuerpo legal, establece que *"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas".*

VIGÉSIMO OCTAVO: Que previo al análisis del punto de prueba número cinco, se debe dejar asentado que lo alegado por el actor es la nulidad absoluta del contrato de compraventa de nuda propiedad suscrito con fecha 30 de marzo de 2015, en el cual el demandado Agapito Bravo Ponce habría actuado en su supuesta representación. Como fundamento de la nulidad alegada, da por reproducidos todos aquellos expuestos como sustentos de la demanda de inoponibilidad, y además, indica



que el precio pactado por la nuda propiedad de \$14.800.000.- no existió, ya que dicha suma de dinero nunca le fue pagada a su parte (al actor) y que el valor expresado en la escritura no es un precio real, ya que el terreno tiene una superficie comercial por sobre los \$80.000.000.- En definitiva, expone que la convención carece de objeto, siendo éste un requisito de existencia de todo acto jurídico, debiendo en consecuencia, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, declararse la nulidad absoluta de dicho contrato y la consecuente inscripción conservatoria.

VIGÉSIMO NOVENO: Que el quinto punto de prueba, está referido a la **efectividad que el contrato de compraventa de nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015 y la consecuente tradición del derecho real de dominio, adolecen de vicios que los hacen anulables.**

En cuanto a los argumentos que dicen relación con que el demandado Agapito Bravo Ponce vendió la nuda propiedad en representación del actor con un mandato revocado a la fecha, baste con dar por reproducidos todos los argumentos vertidos a propósito del análisis de la demanda de inoponibilidad y que justificaron el rechazo de la misma, entendiendo entonces, que el contrato de compraventa de nuda propiedad de 30 de marzo de 2015, produce todos sus efectos respecto del mandante y actor, Sabino Bravo Ponce.

En cuanto a la alegación de que no existe precio, ya que éste no le habría sido pagado al actor, se debe indicar desde ya, que la **cláusula novena** del contrato cuestionado, suscrito con fecha 30 de marzo de 2015, expresa textualmente lo siguiente: *“El precio de venta de la NUDA PROPIEDAD, asciende a la suma de \$14.800.000.- que la compradora, cancela en este acto, al contado y en dinero en efectivo, a la vendedora, quien declara recibirlo por intermedio de su mandatario, a entera satisfacción y conformidad, dando éste por completa y absolutamente pagado el precio convenido. Precio que se desglosa así: Lote A: \$11.000.000.- y el Lote B \$3.800.000”*. Por otro lado, se debe tener en consideración, que el mandato de fecha 20 de julio de 1990 otorgado por el actor a Agapito Bravo Ponce, vigente según ya se ha reflexionado, a la fecha de suscripción del contrato de fecha 30 de marzo de 2015, y que es tan amplio como en derecho corresponda, tanto para la administración como para la disposición del inmueble en cuestión (Avenida Libertad N°93, comuna de Romeral), indica en su **cláusula segunda**, que el mandatario queda facultado *“para recibir el precio de venta”*.

En este sentido, fluye que quien recibió el precio pactado por la venta de la nuda propiedad, fue el mandatario Agapito Bravo Ponce en representación de su mandante Sabino Bravo Ponce. No debemos olvidar en este punto, lo dispuesto en el



artículo 2116 del Código Civil, en cuanto *“el mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera”*, produciéndose en consecuencia, los efectos para el mandante. Así, cobra relevancia lo dispuesto en el artículo 1876 inciso segundo del Código Civil, en cuanto *“Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”*. Dicha norma se aplica tanto respecto de las partes contratantes, como de terceros, por lo que no puede admitirse prueba alguna que tienda a desvirtuar lo declarado en la escritura de venta en lo relativo al pago del precio. En este punto, no tienen relevancia probatoria alguna, los documentos exhibidos en audiencia de fojas 598, y que se refieren a las liquidaciones de sueldo y cartola de cuenta corriente, por los años 2014, 2015 y hasta junio de 2016, correspondientes a la demandada Pamela Flores Pardo, como tampoco el informe pericial contable que rola a fojas 690 y sus anexos guardados en custodia bajo el número 105-2018 y tampoco el oficio remitido por el Banco BBVA agregado a fojas 600 y siguientes, por el cual se remite la cartola de la cuenta corriente de la demandada Pamela Flores Pardo.

Ahora bien, se debe dejar establecido que el demandado Agapito Bravo Ponce, reconoció, al momento de absolver posiciones a fojas 513 y siguientes, que recibió el precio de la compraventa y que la suma percibida por la nuda propiedad, esto es, \$14.800.000.- no fue entregada a su mandante, Sabino Bravo Ponce. Lo anterior, según respuesta a la posición número 11 del pliego de fojas 515. Sin embargo, dicha situación escapa a este juicio, ya que dice relación con la ejecución del contrato de mandato propiamente tal y las obligaciones recíprocas entre las partes del mismo.

TRIGÉSIMO: Que en cuanto a la alegación de que no existe precio, ya que el pactado en la escritura no es un precio real, por tener el inmueble vendido un valor cercano a los \$80.000.000.- se debe señalar que los requisitos del precio en la compraventa, son los siguientes: 1) Ser pactado en dinero; 2) Ser real; y 3) Ser determinado. Que el requisito que se estima infringido es el segundo, debiendo dejar asentado que el precio es real cuando es fijado de tal manera que sea manifiesto que realmente el acreedor (vendedor) tiene derecho a exigirlo y el deudor (comprador) tiene la obligación de pagarlo. Así, no es real el simulado ni tampoco lo es el irrisorio, que es 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. Se agrega sin embargo, que no es requisito de seriedad que el precio sea justo, esto es, que tenga equivalencia con el valor de la cosa vendida, ya que la falta de ésta entre los valores de la cosa y el precio sólo tiene relevancia jurídica cuando da lugar a la lesión



enorme en la compraventa de bienes raíces (Troncoso Larronde, Hernán y Álvarez Cid, Carlos, Contratos, Editorial Legal Publishing Chile, página 88 y 89).

En este punto, lo primero que se debe señalar, es que el precio pactado por la nuda propiedad, de acuerdo a la cláusula novena del contrato de fecha 30 de marzo de 2015, asciende a \$14.800.000.- Para desvirtuar dicho valor, ya que el demandante afirma que el valor de la propiedad es sustancialmente mayor, rinde prueba pericial de tasación, agregado a fojas 717 y siguientes. Sin embargo, lo primero que se debe dejar asentado, es que la perito realiza su informe en base a un reconocimiento pericial realizado el día 14 de diciembre de 2017 (según acta de fojas 740), esto es, casi tres años después de la suscripción del contrato cuestionado. Por otro lado, dicho informe no hace alusión, en parte alguna de su peritaje, al valor que habría tenido la propiedad a la fecha de suscripción de la compraventa (30 de marzo de 2015), indicando en diversas partes del mismo que en la tasación se consideran factores como ubicación geográfica y física, planificación urbana y económico-comercial, explotación actual y proyectada, también eventuales condiciones del mercado inmobiliario presente y rentas que actualmente genera la propiedad; además, en el apartado 4.- relativo al resumen de antecedentes legales y catastrales, se indica que ambos lotes que conforman la propiedad objeto de la compraventa, poseen su superficie dentro del nuevo límite urbano de la comuna de Romeral, que se publicó en junio de 2016. En este sentido, el referido informe realiza una evaluación en base a la situación actual de la propiedad, con un plan regulador comunal recién aprobado en el año 2016 (con posterioridad a la suscripción del contrato en cuestión) y efectuando una proyección de su explotación en base a la mejoría en el turismo de la zona. Por otro lado, el informe realiza una tasación de la propiedad en su totalidad, debiendo dejar establecido que lo cuestionado es el valor otorgado en la escritura respecto de la nuda propiedad, que era aquello que tenía el actor y que fue vendido a la demandada Pamela Flores Pardo. Por las razones expuestas, es que no se le puede otorgar valor probatorio al informe pericial para determinar el valor comercial de la nuda propiedad al día 30 de marzo de 2015.

Que a mayor abundamiento, si bien en la causa no existen agregados los avalúos fiscales del primer semestre del año 2015, sí están incorporados aquellos correspondientes al primer semestre del año 2014 (a fojas 90 y 91) y del segundo semestre de 2015 (a fojas 25 y 26 del cuaderno de medida prejudicial), valor que iba entre catorce y quince millones respecto de la propiedad en su totalidad, debiendo tener siempre presente que lo vendido fue solo la nuda propiedad y en un valor de \$14.800.000.- Por otro lado, la testimonial de la parte demandante, compuesta por la declaración de tres testigos, tampoco sirve para acreditar la diferencia de valor que



indica el actor, a la fecha de suscripción del contrato, por cuanto éstos declaran en el año 2017 y al momento de responder, indican valores sin especificar a qué época corresponderían.

Que por lo expuesto precedentemente, sólo cabe concluir que en el contrato de compraventa de nuda propiedad de fecha 30 de marzo de 2015 sí existió precio, que este cumplió con el requisito de ser real y que además el mismo fue pagado por la parte compradora a la parte vendedora, quien actuó debidamente representada con un mandato vigente a la fecha de su suscripción, por lo que se procederá a rechazar la demanda de nulidad absoluta deducida en forma subsidiaria, de la forma que se dirá en la parte resolutive de este fallo.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que habiéndose rechazado ambas demandas, no corresponde emitir pronunciamiento alguno en cuanto a los eventuales perjuicios sufridos por el actor.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que no existen en autos otros elementos de suficiente gravitación y la prueba que no ha sido analizada pormenorizadamente en nada altera las conclusiones a las que se ha llegado precedentemente.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes, 384 N°1 y 2 y demás que resulten aplicables del Código Procedimiento Civil; 1698, 1681, 1682, 1707 inciso 2°, 2116, 2163, 2165 y 2173 del Código Civil, **SE DECLARA:**

En cuanto a las tachas:

I.- Que **SE RECHAZAN**, sin costas, las tachas opuestas por el demandante a fojas 441, 451 y 457 en contra de los testigos Fernando Soares Jorquera, Allan Murphy Montenegro y Adriana Ulloa Ulloa, respectivamente.

En cuanto a la solicitud de apercibimiento por la no exhibición de documentos, de fojas 598:

II.- Que **SE RECHAZA**, sin costas, la solicitud de la parte demandante en orden a decretar el apercibimiento de los artículos 277 y 349 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al fondo:

III.- Que **SE RECHAZA**, en todas sus partes, la demanda de inoponibilidad impetrada a lo principal de fojas 2, por el demandante don **Sabino Bravo Ponce** en contra de los demandados don **Agapito Bravo Ponce** y doña **Pamela Flores Pardo**, todos debidamente individualizados.

IV.- Que **SE RECHAZA**, en todas sus partes, la demanda de nulidad absoluta impetrada al primer otrosí de fojas 2, por el demandante don **Sabino Bravo Ponce** en



contra de los demandados don **Agapito Bravo Ponce** y doña **Pamela Flores Pardo**, todos debidamente individualizados.

V.- Que no se condena en costas a la parte demandante por estimar que tuvo motivos plausibles para litigar.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol N°C-2393-2015.-

Dictada por doña **Bárbara Andrea Cabello Parada**, Juez No Inhabilitada del Segundo Juzgado de Letras de Curicó.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Curico, once de Octubre de dos mil dieciocho**

