

Santiago, once de agosto de dos mil veintitrés.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

1°.- Que, en estos autos ordinarios sobre nulidad de contrato de compraventa tramitados ante el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-25.230-2017, caratulado “Sociedad Comercial Rivalta Limitada con Inversiones Patagon SpA”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la demandada en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha trece de abril del año en curso, que confirmó la de primer grado de cuatro de marzo de dos mil veinte, que acogió la demanda.

2°.- Que, en su reproche de nulidad sustancial, el recurrente sostiene que el fallo cuestionado infringe: a) artículo 1815 del Código Civil; y b) artículos 1437, 1445 y 1545, del Código Civil; y c) artículos 1681 y 1682 del Código Civil.

El recurrente expresa, respecto de la primera norma denunciada como vulnerada, que la sentencia recurrida prescindió de la aplicación del artículo 1815 del Código Civil, norma que establece la inoponibilidad como la sanción a la venta de cosa ajena y no la nulidad absoluta de la misma. Agrega que en los casos de venta de cosa ajena, al verdadero dueño le asiste la acción de dominio para recuperar la cosa vendida, mientras sus derechos no se extingan por el transcurso del tiempo conforme al artículo 2417 del Código Civil.

En lo relativo al segundo grupo de infracciones, señala que la sentencia recurrida declaró nulo el contrato por una supuesta falta de voluntad y funda aquella decisión únicamente en que don Orosnel Alcides Gallardo Painevil, habría sido condenado por los delitos de estafa y uso malicioso de instrumento público. Sostiene que esto constituye un error, debido a que efectivamente existió manifestación de voluntad, la del referido Gallardo Painevil. Insiste en que resulta evidente la infracción a las normas precitadas, por cuanto efectivamente existió un concurso real de voluntades como lo exige el artículo 1437 del Código Civil, respecto de una compraventa que reunía todos los requisitos en el artículo 1445 del Código Civil para ser válida, pero sin embargo fue dejada sin efecto, sin que



concurriera el consentimiento mutuo de las partes o alguna causa legal, en contravención a lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil.

En relación al tercer grupo de normas que invoca, señala que, desde un punto de vista estrictamente civil, el contrato no fue más que una venta de cosa ajena, la que, aunque inoponible al verdadero dueño, es plenamente válida conforme lo establece expresamente el artículo 1815 del Código Civil. De esta forma, afirma, se ha incurrido en una falsa aplicación de los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, normas que contemplan la sanción de la nulidad, la que no es aplicable al caso.

Concluye solicitando la invalidación del fallo recurrido, dictando la correspondiente sentencia de reemplazo, que rechace en todas sus partes, la demanda de nulidad.

**3°.-** Que, la sentencia de primera instancia, reproducida y confirmada por la de segundo grado, concluye que existe falta de consentimiento del vendedor en la compraventa realizada con fecha 28 de junio de 2017, otorgada ante el Notario Público de Rancagua, don Jaime Bernales Valenzuela, respecto de los loteos N° 92 y N° 87, ambos del plano respectivo, de la comuna de Lampa, al no haber concurrido a manifestar su voluntad en tal sentido, lo que de acuerdo al artículo 1682 del Código Civil, acarrea la nulidad absoluta del acto, por lo que confluyen que debe acogerse la demanda de nulidad y ordenarse la cancelación de la inscripción conservatoria a nombre del demandado.

La sentencia de alzada adiciona como fundamentos a la cuestionada decisión que, en segunda instancia el demandante acompañó Ebook de la causa penal ordinaria 7045-2018 seguidos ante el 4° Juzgado de Garantía de Santiago, que da cuenta que en procedimiento abreviado se condenó a Orosmel Alcides Gallardo Painevil, a cumplir la pena de tres años y un día de presidio menor en su grado máximo, y accesorias legales, en calidad de autor de los delitos de estafa y uso malicioso de instrumento público, previstos respectivamente en los artículos 468 y 196 del Código Penal. Instrumento inobjeto que reafirma las conclusiones del fallo que se revisa.



**4°.-** Que, es un hecho asentado en el proceso que la firma del representante legal de la sociedad vendedora, don Ángel Domingo Scianca Robba, como asimismo, aquella que es asignada a la ex socia doña Christiana Angélica Luisa Biggi, y que fueran incorporadas en la escritura pública de compraventa de 28 de junio de 2017, cuya nulidad viene declarada en la sentencia que se revisa, no corresponden a ellos. Esta fue depositada en dicho instrumento por Orosmel Alcides Gallardo Painevil, simulando ser Ángel Domingo Scianca Robba, valiéndose de una cédula de identidad adulterada; hecho por el cual, el referido Gallardo Painevil, fue condenado a cumplir la pena de tres años y un día de presidio menor en su grado máximo, y accesorias legales, en calidad de autor de los delitos de estafa y uso malicioso de instrumento público, previstos respectivamente en los artículo 468 y 196 del Código Penal

En consecuencia, los jueces no se equivocan al concluir que el contrato de compraventa otorgado el 28 de junio de 2017 adolece de falta de consentimiento de quienes se encuentran obligados al acto, particularmente de la sociedad vendedora que, como ya se pudo constatar, no concurrió al mismo, pues jamás compareció debidamente representada, conclusión que se condice con lo estatuido en el artículo 1445 del Código Civil, que dispone que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que consienta en dicho acto o declaración y que su consentimiento no adolezca de vicio y, por su parte con lo que establece el artículo 1448 del mismo cuerpo legal, que al ocuparse de los contratos celebrados mediante intermediarios, señala que lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado el mismo.

**5°.-** Que determinado el vicio que afecta a la convención de la especie, corresponde ahora precisar si la consecuencia jurídica que acarrea dicha inadvertencia es su nulidad absoluta, como declaran los sentenciadores, o su inoponibilidad, como postula quien recurre.

Al efecto, la doctrina ha sostenido que si se omite una condición de existencia –como lo es la voluntad de las partes- el acto resulta inexistente ante el



Derecho, por lo que se está sólo ante una apariencia o tentativa de acto, que nace desprovisto de existencia legal, a diferencia del caso de la nulidad en que el acto nace, pero con defectos que lo hacen susceptible de ser invalidado. Así, se ha señalado que “su ausencia absoluta (del consentimiento) acarrea la inexistencia de la venta, porque sin aquél no puede formarse ninguna convención entre partes. Tal vez existirá el hecho material de la venta, es decir el cambio de una cosa por dinero; pero el acto jurídico denominado contrato de venta, susceptible de producir efectos jurídicos, no existe, pues el requisito que lo genera, el consentimiento, no ha concurrido a formarlo”. (Alessandri Rodríguez, Arturo, "De la compraventa y promesa de venta", Editorial Jurídica, 2003, T.1, V.1, p. 109).

En tal sentido, en diversas instituciones el legislador reconoce la inexistencia de los actos, como acontece, por ejemplo, en las hipótesis reguladas en los artículos 1444, 1681, 1701, 1801, 1814 y 2055 del Código Civil, entre otros, que distinguen la diferencia entre la omisión de los requisitos de existencia y de validez de los actos.

Sin perjuicio de ello, las consecuencias que produce la inexistencia y la nulidad absoluta son, en principio, idénticas, dejando de producirse los efectos del acto ante la constatación o la declaración judicial en dicho sentido, pues se confunden los efectos de la carencia de requisitos de existencia y de validez.

**6°.-** Que en cuanto a la inoponibilidad, nuestro Código Civil no establece una teoría general al respecto, como lo hace con la nulidad, pero aquella se encuentra establecida en numerosos preceptos y su existencia es reconocida por la doctrina y la jurisprudencia, entendiéndosela como una sanción de ineficacia jurídica respecto de los terceros ajenos al acto o contrato, en cuya virtud se les permite desconocer los derechos emanados de ellos.

Así, no obstante su amplia aplicación, la inoponibilidad es de interpretación restrictiva, toda vez que es la ley la que, por su intermedio, priva de eficacia a un acto.

**7°.-** Que, la diferencia fundamental entre inoponibilidad y nulidad consiste en que en la primera la generación del acto o contrato es irreprochable, pero, por determinadas circunstancias, pierde su eficacia frente a terceros; mientras que la



segunda supone un vicio en el nacimiento del acto jurídico, una falla en sus elementos constitutivos.

En la nulidad hay un interés público comprometido y de ahí que se límite su renuncia, pueda en ciertos casos ser declarada de oficio y se permita invocarla, cuando es absoluta, a todo el que tenga interés en ello.

En la inoponibilidad, en cambio, hay que distinguir entre el acto o contrato y sus efectos, pues son éstos los comprometidos. El contrato es perfectamente válido y las partes siguen obligadas por él; son los terceros quienes quedan liberados de sufrir las consecuencias del contrato que no le es oponible. Ello no sucede con la nulidad, pues cuando ha sido declarada desaparece el acto o contrato tanto respecto de las partes como de terceros, salvo los casos de excepción en que ella no puede oponerse a éstos.

**8°.-** Que a la luz de las precisiones efectuadas, ha de concluirse que el contrato impugnado, por la ausencia del elemento esencial de la voluntad de quien se obliga, carece de todo efecto jurídico y valor, correspondiendo aplicar la sanción de nulidad absoluta reclamada por la actora –como lo ha resuelto esta Corte en las sentencias dictadas en los roles N° 9.432-2012 y 1.809-2015, entre otras- y no la de inoponibilidad pretendida de contrario, que no tiene por objeto, como se dijo, atacar el acto mismo sino sus efectos, dejándolo subsistir, importando sólo una ineficacia.

En la especie no se trata de actuaciones que impliquen la infracción de un mandato que devinieron en inoponibles para terceros, puesto que es irrefutable que no existió mandato ni representación de parte de Orosmel Alcides Gallardo Painevil, quien suplantó al representante legal de la sociedad propietaria de los inmuebles enajenados. Antes bien, el acto impugnado se encuentra afectado en su origen por un vicio de tal entidad, como es la falta de consentimiento, cuya omisión, ya se señaló, es sancionada con la nulidad del mismo.

Por otro lado, se equivoca el recurrente al pretender fundar su pretensión anulatoria en la situación que norma el artículo 1815 del Código Civil, pues evidentemente, en este caso, no puede predicarse de una venta de cosa ajena



dado el fraude en el que se sustentó el negocio jurídico realizado, donde la escritura de compraventa no fue suscrita por quien aparece como vendedor.

Por ende, la situación que se analiza no se enmarca dentro de la hipótesis normada en el precepto citado, que al estatuir que la venta de cosa ajena no es nula y que esa venta no es oponible al verdadero dueño, lo autoriza a reivindicar el inmueble mientras su acción no se extinga por la prescripción adquisitiva a favor del comprador, cuyo no es el caso de autos.

9°.- Que, por lo tanto, lo dicho resulta suficiente para concluir que la sentencia impugnada no ha incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen en el recurso, motivo por el cual la casación en el fondo interpuesta debe ser necesariamente desestimada.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo, interpuesto por la abogada Nicole Nannig Tuchie, en representación de la demandada, en contra de la sentencia de trece de abril de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 80.431-2023

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros sr. Arturo Prado Puga, sr. Mauricio Silva Cancino, sra. María Angélica Repetto García, sr. Leopoldo Llanos S. y el Abogado Integrante sr. Raúl Fuentes Mechasqui.

No firma la Ministra sra. Repetto, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal.





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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.



PHNGXHHMYGX