

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 13 º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-25230-2017
CARATULADO : SOCIEDAD COMERCIAL RIVALTA
LIMITADA/INVERSIONES PATAGON SPA

Santiago, cuatro de Marzo de dos mil veinte

Vistos:

Comparece en autos don **Ángel Domingo Scianca Robba**, por sí, y en representación de **Sociedad Comercial Rivalta Limitada y Comercial y Asesorías Bormida Limitada**, personas jurídicas del giro de su denominación, ambos con domicilio en calle Huérfanos N°1117, oficinas 610-6012, comuna y ciudad de Santiago, quien interpone demanda de declaración de nulidad de contrato, en contra de **Inversiones Patagon SpA.**, sociedad del giro de su denominación, representada por don Cristobal Kalwasser Boetsch, ambos con domicilio en Avenida Ricardo Lyon N°22, piso 15, comuna de Providencia, ciudad de Santiago.

En su libelo, modificado a folio 3, expone, que la demandante, Sociedad comercial Rivalta Limitada, es dueña de los inmuebles, Lotes número 87 y 92 del plano de loteo respectivo, comuna de Lampa, Región Metropolitana.

Continua señalado que en el mes de septiembre de 2017, el departamento de contabilidad detectó irregularidades en las facturas emitidas a esta última, en especial, en una factura emitida por la empresa Urbac Limitada, por concepto de corretaje de propiedades de la venta de los Lotes 87 y 92, factura desconocida por la sociedad.

A continuación, expresa que revisadas las inscripciones de los predios antes indicados, tomó conocimiento que se había efectuado una transferencia de ellos, mediante escritura pública de compraventa de fecha 28 de junio del año 2017, otorgada ante el notario público de Rancagua, don Jaime Bernal Valenzuela.



Agrega que en su calidad de representante legal de la sociedad, jamás concurrió a dicho acto, y que nunca firmó la escritura de venta de los Lotes 87 y 92. En razón de lo expuesto, relata que se entrevistó con el notario actuante, quien certificó que efectivamente existían inconsistencias en la escritura pública de compraventa- en síntesis- que existía una disconformidad entre la firma del señor Scianca Robba registrada en su cédula de identidad y la estampada en la escritura. Asimismo, una disparidad en la dimensión de su huella digital, y que en la copia fotostática de la cédula presentada en la Notaria, aparece un rostro distinto al de la cédula de identidad original tenida a la vista en ese acto, lo que dejaría en total evidencia que la cédula de identidad presentada era falsificada.

En consecuencia, enfatiza en que fue un desconocido quien se presentó con una cedula de identidad adulterada y dijo ser el representante de las sociedades demandantes, suscribiendo el contrato de compraventa en forma irregular, quedando en evidencia que no existe en esta compraventa, voluntad alguna, ni del representante, ni de las empresas representadas de suscribir dicho instrumento.

A mayor abundamiento, señala que en la escritura en comento, supuestamente compareció doña Christiana Angélica Biggi Tronfi, ratificando lo pactado en el contrato y lo obrado en su calidad de representante legal de la sociedad. Al respecto, refiere que la señora Biggi Tronfi, no detenta la calidad de socia, y que conforme a las copias aportadas por el Notario actuante, la cédula de identidad exhibida, también se encontraría adulterada.

Por tanto, enfatiza, en que la demandante, Sociedad Comercial Rivalta Limitada, no ha concurrido a ningún acto de enajenación válido, quedando de manifiesto, que la escritura pública cuya nulidad absoluta se solicita se obtuvo de forma irregular, teniendo pleno derecho de accionar con el fin que se declare nula la misma, y consecuentemente, se deje sin efecto toda inscripción obtenida de manera ilícita.

En cuanto al derecho, esgrime que si bien en nuestro ordenamiento jurídico no se contempla la inexistencia del acto, si se consagra la nulidad



absoluta para aquellos actos que carecen de voluntad o se han otorgado con vicios de consentimiento. En el caso de marras no existe voluntad alguna de parte de las demandantes y claramente al suplantar al representante legal se indujo a un error a la compradora. En efecto, queda de manifiesto que la única sanción que procede es la declaración de nulidad del contrato de compraventa otorgado con fecha 28 de junio del año 2017 ante el Notario Público, Jaime Bernales Valenzuela.

A folio 13, el demandado procedió a contestar la demanda de autos, y solicitó su total rechazo, con expresa condena en costas.

Expone, que la compraventa es un contrato plenamente válido, celebrado con todas las solemnidades y requisitos exigidos por la ley, por lo que pretender su nulidad no tiene asidero alguno.

Para mejor análisis, refiere que a fines del año 2016, el señor Guillermo De la Cuadra -quien se presentó como asesor del señor Ángel Scianca y encargado de la venta de los Inmuebles- se dirigió a Urbac Limitada, empresa experta en corretaje de propiedades, a fin de ofrecerle la venta de los Inmuebles. Al encontrar interesante la propuesta, tanto por la ubicación, plusvalía y precio de los Inmuebles, Urbac se los ofreció a su vez a la demandada, Inversiones Patagon SpA.

Así las cosas, expone que la demandada realizó una revisión preliminar de los antecedentes y títulos de los Inmuebles, como también de la sociedad vendedora. De las revisiones efectuadas, se pudo observar que todo estaba en orden, por lo que a mediados del mes de febrero de 2017, la demandada decidió comprar los Inmuebles, redactándose los correspondientes borradores de compraventa, los cuales fueron aprobados por el propio señor Guillermo De la Cuadra. Éste, a su vez, acompañó los poderes de quien comparecería en representación de la demandante. Adicionalmente, como parte de la revisión de los antecedentes, se solicitó un certificado de vigencia al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, quien con fecha 4 de abril de 2017 emitió una notificación de rechazo de la vigencia de la sociedad, debido a la existencia de dos “avisos de término” que datan del año 1985, sin haberse certificado que efectivamente se



encontraría terminada. Considerando que era discutible la vigencia de la demandante, es que se exigió la comparecencia en la compraventa tanto de la sociedad vendedora, como de ambos socios e incluso de la socia que años atrás había dejado de ser parte de la sociedad.

Finalmente, el día 28 de junio de 2017 concurrieron a la Notaría a firmar la Compraventa, Ángel Scianca Robba, en su calidad de socio y representante de la demandante, y Christiana Biggi Tronfi, en su calidad de ex socia. Luego, con fecha 7 de julio de 2017, Cristián Jara, en representación de la demandada, firmó el contrato, las instrucciones notariales e hizo entrega al señor Notario los vales vistas respectivos.

Encontrándose el contrato firmado ante Notario por todas las partes, y habiéndose acompañado las personerías de las mismas, con fecha 25 de julio de 2017 se ingresó la Compraventa al Conservador de Bienes Raíces, quedando realizada dicha inscripción el día 9 de agosto de 2017. Ese mismo día se enviaron a la Notaría los documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de las instrucciones notariales, procediendo la demandante al retiro de los vales vista, los cuales fueron cobrados en el Banco BICE.

Meses después, Urbac se comunicó con la demandada, señalando que el representante legal de la demandante los había contactado para comunicarles que ellos no habían firmado contrato alguno respecto de los Inmuebles.

En mérito de lo expuesto, la parte demandada, viene en oponer las siguientes excepciones: A.) **Excepción de prejudicialidad respecto al tribunal penal competente**, señalando que la causa o fundamento de la acción civil incoada reside en la supuesta existencia de una usurpación de identidad del señor Ángel Scianca Robba, y los supuestos de falsificación y uso de instrumento público falso aparejados al mismo. En dicho contexto, la prejudicialidad surge cuando un tribunal distinto al que se encuentra conociendo de un asunto, dentro de su competencia, debe emitir un pronunciamiento sobre un tema que, por su conexión lógica y jurídica con el objeto del proceso civil, tenga que ser resuelto antes de pronunciar la sentencia civil. En este orden de ideas, cabe tener presente que en el caso



sub-lite concurre un supuesto de prejudicialidad respecto al Tribunal Penal competente, por cuanto para efectos de demandar la nulidad absoluta del contrato, cuya supuesta causa se refiere a la usurpación de identidad del representante legal de la demandante y otros delitos con ello relacionados, es estrictamente necesario que tales ilicitudes sean declaradas previamente como tales por el juez competente, cual es, el Tribunal Penal; B.) **Inexistencia de la nulidad alegada:** En subsidio de lo anterior, se rechaza la procedencia de la acción de nulidad interpuesta en autos.

Refiere que para que un contrato nazca a la vida del derecho se necesita el consentimiento de los contratantes que celebraron el acto jurídico impugnado, lo que sí ocurrió en la especie, ya que efectivamente fueron ambas partes a suscribir el contrato de compraventa. Así, sostiene que no nos encontramos en la especie ante un acto jurídico inexistente o nulo absolutamente, como pretende el demandante. Ello, por cuanto, de ser cierta la suplantación de identidad alegada por la contraria, de cualquier modo se habría suscrito un contrato de compraventa por una persona sin poder de representación de la sociedad vendedora de los Inmuebles o, si se quiere, por un mandatario sin poderes, lo cual en forma alguna se sanciona con la nulidad absoluta. En efecto, reitera que la vendedora de los inmuebles fue la Sociedad Comercial Rivalta Limitada, representada por el señor Ángel Domingo Scianca Robba, y no éste último por sí. En consecuencia, quién concurrió en la especie a celebrar el contrato fue la sociedad vendedora, representada por su representante legal, persona que, según lo alegado por las demandantes, no sería el representante legal, sino que un tercero que habría actuado suplantando su identidad. De este modo, enfatiza en que en la especie nos encontraríamos ante un caso en que la persona natural que concurrió a celebrar un acto en representación de una persona jurídica era supuestamente un tercero que no tenía poder de representación de la misma, y, por ende, el acto se habría ejecutado por quien carecía de facultades para ello. Agrega que bajo este contexto, nuestra doctrina y jurisprudencia han sido claras en señalar que todo acto o contrato ejecutado o celebrado por quien carece de mandato o poder, o por quien excede los límites del poder o mandato, tiene como sanción la



inoponibilidad de los efectos de ese acto jurídico a la persona a quien se pretendió obligar. Asimismo, cabe en ese caso la ratificación.

Concluye, señalando que el contrato es plenamente válido, por cuanto se cumplieron con todos y cada uno de los requisitos de validez que la ley prescribe y contiene todos los elementos propios de dicho contrato. Del mismo modo, se cumplieron todas las solemnidades exigidas en los artículos 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales.

Finalmente, hace referencia el principio de fe pública impuesta por el legislador a los actos notariales. De este modo, sostiene que habiendo comprobado el Notario, Jaime Bernales Valenzuela, de manera personal, la identidad de quienes aparecieron suscribiendo la compraventa con sus respectivas cédula de identidad, resulta cuestionable y totalmente improcedente el actuar del Notario en orden a que, luego de haber verificado en tres oportunidades diferentes –al momento de la firma de la compraventa, de la firma de las instrucciones notariales y del retiro de los vales vista- las identidades de los firmantes por la parte vendedora, haya certificado un par de meses después, pura y simplemente, que la cédula de identidad de Ángel Scianca Robba tenida a la vista en las oportunidades anteriores sería falsa. Por ende, es evidente la extralimitación de las facultades y atribuciones en que incurrió el Notario al otorgar dicho certificado, toda vez que no es una de sus funciones el certificar la falsedad o autenticidad de firmas, huellas digitales o cédulas de identidad.

Al folio N°17 la parte demandante evacuó el trámite de la réplica, junto con reiterar y ratificar todas y cada de una de las alegaciones vertidas en la demanda, añadiendo, que respecto de la excepción de prejudicialidad, ésta debe ser rechazada. Explica, que si la parte vendedora no prestó realmente su consentimiento por haberse suplantado la identidad de su representante por una persona desconocida, en materia penal constituye un ilícito sancionado conforme a las normas pertinentes, y en materia civil, la sanción es la nulidad absoluta por falta de consentimiento del instrumento público. Por ello, no existe o podrían existir sentencias contradictorias en ningún caso. En cuanto, a la inexistencia de la nulidad alegada, solicita sea rechazada, reiterando el hecho que si la vendedora no prestó realmente su



consentimiento, en materia civil, la sanción es la nulidad absoluta por falta de consentimiento del instrumento público y no otra.

Al folio N°19 la parte demandada evacuó el trámite de la dúplica. Hace presente que las demandantes no negaron los hechos señalados en contestación de la demanda. Que, respecto de la excepción de prejudicialidad, reiteró lo alegado en la contestación de la demanda, añadiendo que si los hechos que se denuncian revisten caracteres de delito y si influye sustancialmente lo que se determine en sede penal en la resolución de la controversia civil, necesariamente se requiere previamente un pronunciamiento del Tribunal Penal respecto a la existencia de tales hechos a fin de hacer prosperar la acción civil. En cuanto, a la inexistencia de la nulidad absoluta sostenida, añade que las demandantes no se hicieron cargo de los argumentos expuestos en la contestación, limitándose solo a reiterar lo ya señalado en su demanda, en consecuencia, la sanción a los hechos denunciados, de ser efectivos, no es la nulidad absoluta, sino que la inoponibilidad del acto.

Al folio N°24 consta haberse celebrado la audiencia de conciliación, la que no prosperó.

Al folio N°26 se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sobre los que deberá recaer, los siguientes: 1º) Efectividad de haberse celebrado un contrato de compraventa entre Sociedad Comercial Rivalta Limitada e Inversiones Patagón SpA, respecto de los lotes 87 y 92 ubicados en el loteo industrial “Valle Grande” de la comuna de Lampa. En la afirmativa, fecha y estipulaciones. 2º) Hechos que configuran el vicio de nulidad absoluta del referido contrato. 3º) Antecedentes de una acción penal pendiente de pronunciamiento sustentada en los mismos hechos. En la afirmativa, estado de tramitación. 4º) Circunstancias que harían procedente la sanción inoponibilidad del referido contrato, en los términos planteados por la demandada.

Al folio N°61, encontrándose la causa en estado, se citó a las para oír sentencia.

Considerando:



I.- En cuanto a las tachas:

Primero: Que, la parte demandada opuso tacha en contra de la testigo de la parte demandante doña Christiana Angélica Luisa Biggi Tronfi, por las causales contendidas en los numerales 1 y 6 del artículo 258 del Código de Procedimiento Civil, ello por haber ésta señalado expresamente que es la cónyuge de don Ángel Domingo Scianca Robba, representante legal de la sociedad demandante, y persona natural que habría sido supuestamente afectada por los hechos materia del juicio.

Segundo: Que, la parte demandante al evacuar el traslado sobre esta tacha, solicitó su total rechazo, señalando que de lo declarado por la testigo no se desprende la inhabilidad que se alega, pues ésta fue presentada por la Sociedad Rivalta Limitada. Además, que ésta señaló encontrarse separada del representante legal de dicha sociedad. Asimismo, refiere que de sus dichos no se desprenden hechos graves que den cuenta de imparcialidad o interés en el pleito, y que la demandada al interponerla no fue clara en cuanto a los fundamentos en que la funda.

Tercero: Que, una vez analizados los dichos de la testigo en la etapa de tachas, se observa que es efectivo que ésta señaló ser la cónyuge del representante legal de las sociedades demandantes, quien en estos autos también actúa por sí, conforme da cuenta el libelo de demanda, y en consecuencia, respecto de este último, en su calidad de persona natural sí se configura la causal de inhabilidad contenida en el numeral 1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por lo que ésta debe ser acogida. En tanto, respecto a la del numeral 6, valga señalar que de sus dichos no se observa un interés en el resultado del juicio de orden patrimonial, razón por la que en este extremo la tacha será desestimada.

Cuarto: Que, la parte demandante opuso tacha en contra del testigo de la demandada, don Cristóbal Kaltwasser Boetsch, por la causal del numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, la que funda en que éste señaló ser asesor de la demandada, y que frente a una eventual mala inversión se le consideraría como un mal asesor. Atendido lo anterior, sostiene que se configuraría la imparcialidad que denuncia, toda vez que lo



discutido en autos claramente le otorga un interés directo o indirecto al testigo.

Quinto: Que, la parte demandada al evacuar el traslado conferido solicitó su total rechazo, señalando que el testigo declaró no tener ningún interés en el resultado del juicio, y que no recibe remuneración alguna de parte de Patagon, por lo que no se configura un interés patrimonial o pecuniario.

Sexto: Que, se debe mencionar, que para que prospere la tacha opuesta es menester, que el interés del testigo en el resultado del juicio sea de carácter pecuniario, esto es, que implique la obtención de un beneficio económico que dependa directa o indirectamente del resultado de juicio, cuestión que no se aprecia de las respuestas efectuadas a las preguntas de tacha, motivo por el que solo cabe su rechazo.

II.- En cuanto al fondo:

Séptimo: Que, comparece en autos don Ángel Domingo Scianca Robba, por sí, y en representación de **Sociedad Comercial Rivalta Limitada y Comercial y Asesorías Bormida Limitada**, quien interpone demanda de declaración de nulidad de contrato de compraventa, en contra de **Inversiones Patagon SpA.**, todos ya individualizados, en atención a los fundamentos de hecho y derecho ya reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

Octavo: Que, la parte demandada, válidamente emplazada en autos, procedió a contestar la demanda impulsada en su contra, solicitando su total rechazo, con costas, de conformidad con las excepciones, alegaciones y defensas que introdujo al debate en la etapa de discusión, las que ya fueron reseñadas en la parte expositiva de este fallo.

Noveno: Que para sustento de su pretensión la parte demandante incorporó la siguiente **prueba documental**: 1.- copia de escritura de compraventa de sociedad Comercial Rivalta Limitada a Inversiones Patagon SpA, suscrita en la 2º Notaría de Rancagua con fecha 28 de junio de 2017; 2.- certificado de 7 de septiembre de 2017, suscrito por el Notario Jaime Bernales Valenzuela; 3.- copia de anexo de declaración jurada del artículo



75 del Código Tributario, suscrita en la 2º Notaría de Rancagua; 4.- copia comparativa de las cédulas de identidad del representante de la sociedad Comercial Rivalta Limitada y aquella que se presentó ante el notario actuante; 5.- certificado de dominio vigente de los lotes 87 y 92 de la comuna de Lampa, a nombre de la sociedad Comercial Rivalta Limitada; 6.- certificados de dominio con vigencia de los lotes 87 y 92 a nombre de la sociedad Inversiones Patagon SpA; 7.- copia de constitución de sociedad Comercial y Asesorías Bormida Limitada, de 22 de agosto de 2008, en que consta la personería de Ángel Scianca Robba para representar a la sociedad Comercial y Asesorías Rivalta Limitada; 8.- copia de escritura pública de 9 de septiembre de 2008, en que consta la personería de Ángel Scianca Robba para representar a la sociedad Comercial y Asesorías Rivalta Limitada;

Décimo: Que asimismo la parte demandante rindió prueba testimonial, compareciendo a declarar los testigos Jaime Bernal Valenzuela, Germán Felipe Puebla Astudillo, Sergio Del Carmen Pichoante Riveros, todos testigos hábiles, debidamente juramentados y legalmente interrogados.

Undécimo: Que a su turno, la parte demandada incorporó la siguiente prueba instrumental: 1.-certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar del inmueble escrito a fojas 54729, número 52800 del registro de propiedad del año 2001, ubicado en la comuna de Lampa, de propiedad de la sociedad Comercial Rivalta Limitada, de 11 de noviembre de 2016; 2.- copia con vigencia de la inscripción detallada en el número 1.- anterior; 3.- acta de sesión extraordinaria de directorio Rivalta S.A. reducida a escritura pública con fecha 10 de enero de 2001; 4.- copia de inscripción rolante a fojas 16486 n°18805 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de 14 de noviembre de 2016; 5.- copia de inscripción rolante a fojas 3721 N°2012 del Registro de Comercio de 1981 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de 3 de abril de 2017; 6.- copia de rechazo de solicitud de vigencia de sociedad de comercio, rolante a fojas 3721 N°2012 del Registro de Comercio de 1981, con fecha 3 de abril de 2017; 7.-



certificado de inscripción de sociedad Comercial Rivalta Limitada, inscrita a fojas 3721 N°2012 del año 1981 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con indicación que no existe constancia que los actuales socios le hayan puesto término, con fecha 17 de abril de 2017; 8.- copia de inscripción rolante a fojas 45528 N°31348 del Registro de Comercio del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en la que consta que no existen sub-inscripciones o anotaciones marginales, con fecha 6 de enero de 2017; 9.- escritura pública de modificación de sociedad “Estacionamientos de la Villa Limitada”, repertorio N°3394, de 7 de julio de 1993; 10.- extracto publicado en el Diario Oficial de 12 de mayo de 1995, en que indica que la modificación y transformación de la sociedad colectiva comercial “Sociedad Comercial Ángel Scianca Robba y Compañía a la sociedad de responsabilidad limitada “Sociedad Comercial Rivalta Limitada”; 11.- acta de sesión extraordinaria de directorio Rivalta S.A., de 10 de enero de 2001, repertorio N°446, en que se indica la disolución por absorción de la sociedad, en la que se incorpora a los activos y pasivos de Rivalta Sociedad Anónima; 12.- extracto publicado en el Diario Oficial de 19 de enero de 2001, en que se indica que la disolución por absorción de la sociedad Rivalta S.A., por lo que se incorpora a los activos y pasivos de Rivalta Sociedad Anónima; 13.- escritura pública de la modificación de la sociedad Comercial Rivalta Limitada, de 22 de marzo de 2001, repertorio N°4174; 14.- extracto publicado en el Diario Oficial de 22 de marzo de 2001, modificando el objeto de la sociedad; 15.- extracto publicado en el Diario Oficial de 31 de diciembre de 1985, que modifica la duración de la sociedad “Estacionamientos de la Villa Limitada”; 16.- Escritura pública de Modificación de la sociedad Comercial Rivalta limitada, de fecha 9 de septiembre de 2008, repertorio N°16423-2008; 17. Extracto publicado en el Diario Oficial de la República de Chile en fecha 6 de octubre de 2008, en el cual se modifican los socios siendo doña Christiana Angelica Luisa Biggi la que vende, cede y transfiere el cincuenta por ciento a “Comercial y Asesorías Bormida Limitada”; 18. Escritura Pública de fecha 24 de junio de 1985 otorgada ante el Notario Público don Abraham Ulloa Carrasco; 19. Certificado de urbanización garantizada otorgada por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa; 20. Resolución N°



38/2001 otorgada por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa; 21. Certificado de factibilidad de servicio de alcantarillado de aguas servidas otorgado por Explotaciones Sanitarias S.A ORD N°09/2017 al inmueble ubicado en Los Boldos N°566 sitio 92, comuna de Quilicura; 22. Certificado de factibilidad de servicio de agua potable otorgado por Explotaciones Sanitarias S.A., ORD N°08/2017, al inmueble ubicado en Los Boldos N°512 sitio 87, comuna de Quilicura; 23. Certificado de recepción definitiva parcial de obras de urbanización N°061/01 de fecha 09 de noviembre de 2001, otorgado por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa; 24. Certificado de informaciones previas de fecha 14 de diciembre de 2016 sobre la solicitud N°7416 respecto al inmueble ubicado en Los Boldos N°512 sitio 87, otorgada por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa; 25. Certificado N° 6841/2016 de fecha 30 de noviembre de 2016 otorgado por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa, el cual señala que la propiedad ubicada en Calle Los Boldos N°512 sitio 87 de la comuna de Lampa, no se encuentra afecta a Declaratoria de Utilidad Pública; 26. Certificado de número de fecha 22 de noviembre de 2016, solicitud N° 7418 otorgado por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa; 27. Certificado de informaciones previas de fecha 14 de diciembre de 2016 por la solicitud N°7413 respecto al inmueble ubicado en Los Boldos N°566 sitio 82, otorgada por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa; 28. Certificado N° 6843/2016 de la solicitud N°7415/2016, otorgado con fecha 30 de noviembre de 2016 por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa, el cual señala que la propiedad ubicada en Calle Los Boldos N°566 sitio 92 de la comuna de Lampa, no se encuentra afecta a Declaratoria de Utilidad Pública; 29. Certificado de número de fecha 22 de noviembre de 2016, por la solicitud N°7414, otorgado por la dirección de obras municipales de la Ilustre Municipalidad de Lampa; 30. Certificado de deuda de la Tesorería General de la Republica, rol Lampa 078-00177-087, el cual no registra deuda; 31. Certificado de deuda de la Tesorería General de la Republica, rol Lampa 078-00177-092, el cual no registra deuda; 32. Informe de situación de



inmueble emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con fecha 17 de mayo de 2017, el cual señala que el inmueble ubicado en Los Boldos ST87 Valle Grande de la comuna de Lampa no se encuentra no afecto a expropiación por el Serviu; 33. Certificado de vigencia de la sociedad Comercial Rivalta Limitada emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago en fecha 27 de junio de 2018; 34. Instrucciones Notariales de fecha 28 de junio de 2017 que dan cuenta de los documentos de pago del precio de la compraventa; 35. Comprobante de custodia de los vales vista entregados al Notario de Rancagua don Jaime Bernales Valenzuela; 36. Comprobante de retiro de los vales vista en la Notaría de Rancagua de don Jaime Bernales Valenzuela por parte de los vendedores; 37. Denuncia presentada por Inversiones Patagon SpA en fecha 13 de septiembre de 2017, ante la Fiscalía Metropolitana Norte, por los hechos materia de la demanda de autos; 38. Denuncia presentada por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago en fecha 20 de septiembre de 2017, ante la Fiscalía Centro Norte, por los hechos materia de la demanda de autos; 39. Denuncia presentada por Corredores de propiedades Urbac Limitada en fecha 4 de octubre de 2017, ante la Fiscalía Local de Las Condes, por los hechos materia de la demanda de autos; y, 40. Informe Policial N° 20180138197/01148 de la Fiscalía Local de Las Condes, que da cuenta de la investigación seguida bajo el RUC 1700861615-9.

Duodécimo: Que, así también la parte demandada rindió prueba testimonial, consistente en las declaraciones de Cristóbal Kaltwasser Boetsch, Alberto Soffia Errázuriz, Eduardo Andrés Tirado Díaz Muñoz, Patricio Marcelo Solorzano Báez, todos testigos hábiles, debidamente juramentados y legalmente interrogados.

Décimo tercero: Que, igualmente se incorporó y se tuvo por cumplida la medida para mejor resolver consistente en el informe pericial caligráfico, evacuado por la perito, doña Angélica Mora De la Fuente.

Décimo cuarto: Que el artículo 1445 del Código Civil dispone literalmente que, 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; 3º que recaiga sobre un objeto lícito; 4º que tenga una causa lícita.

El artículo 1681 del Código Civil prescribe 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 calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa. A su turno, el artículo 1682 del mismo cuerpo legal dispone 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 lo ejecutan o celebran, son nulidades absolutas.

Décimo quinto: Que la nulidad absoluta al producirse 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, se refiere a los requisitos que miran a la validez de los actos jurídicos. Así, la voluntad o el consentimiento en los actos bilaterales, es un elemento esencial de los actos jurídicos, un presupuesto necesario para la existencia misma del acto jurídico de que se trata, y cuya omisión, en teoría, acarrea la inexistencia del mismo. Pero el Código Civil, como doctrinariamente se ha dicho, no siguió esa doctrina, y estableció como sanción máxima la nulidad absoluta, sea que el vicio de que adolezca el acto fuere la omisión de un requisito de validez, de aquellos que se han establecido en consideración a la naturaleza del acto jurídico mismo, sea que se trate de la falta de un requisito que mire a la existencia misma del acto, que sea esencial para que pueda considerarse al acto como nacido a la vida jurídica, por ello, una de las causales de nulidad absoluta es la falta de voluntad o consentimiento (Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tomo I, Tercera Edición actualizada, pp.133, 134).

Décimo sexto: Que, la parte demandante ha accionado de nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha 28 de junio del año 2017, otorgada ante el notario público de Rancagua, don Jaime Bernales Valenzuela, y que recae sobre los Lotes 87 y 923, ubicados en el Loteo Industrial “Valle Grande” de la comuna de Lampa.



Décimo séptimo: Que, valga señalar que si bien únicamente fue demandada quien aparece en la escritura pública cuestionada ocupando el papel de compradora, ello se comprende considerando que el supuesto vendedor sería una persona absolutamente desconocida o indeterminada, quien habría suplantado la identidad del actor, según lo indica en su libelo; razón por la que no es posible exigir que necesariamente deba figurar como parte del proceso. De otra forma, transformaría el derecho a accionar en una acción absolutamente impracticable.

Décimo octavo: Que, previo a analizar el fondo de la cuestión debatida en autos, corresponde pronunciarse sobre la excepción de prejudicialidad que fuera opuesta por la demandada, la que funda en que para perseguir la nulidad absoluta del contrato, cuya supuesta causa radica en la usurpación de identidad del representante legal de Rivalta y otros delitos con ello relacionados, es estrictamente necesario que tales ilicitudes sean declaradas previamente como tales por un tribunal penal. Sobre esta defensa, valga señalar para su rechazo, que si bien se encuentran incorporadas algunas piezas de una investigación penal iniciada por la Fiscalía Local de Las Condes, éstas no dan cuenta del inicio de ninguna acción penal, y aun si ese fuera el caso, lo cierto es que, conforme lo señalado en el motivo precedente, no existen constancia de quien o quienes vayan a ser perseguidos en sede penal, ni por qué delitos, y por tanto, no se divisa motivo alguno que impida a esta sentenciadora resolver esta controversia, máxime cuando ella persigue la declaración de nulidad de un contrato por falta de consentimiento, sanción a todas luces de carácter civil, y para cuyo pronunciamiento no se requiere de una condena penal previa.

Décimo noveno: Que, una vez descartada la alegación precedente, debemos consignar, que en el caso de autos, concurre el interés exigido por el artículo 1683 del Código Civil, para que los actores accionen como lo hacen, toda vez que la declaración de nulidad que solicitan, persigue reincorporar en el patrimonio social los inmuebles que el contrato cuya nulidad persiguen les habría privado.

Vigésimo: Que, entrando al fondo de lo discutido, luego de efectuar la ponderación de las probanzas incorporadas a los autos, y principalmente,



del mérito de prueba pericial rendida en autos, elaborada por la perito caligráfico, doña Angélica Mora De La Fuente, se puede establecer fehacientemente 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, no corresponden a ellos. En efecto, la profesional luego de efectuar las pruebas técnicas respectivas en relación a las firmas estampadas, tanto en la escritura pública recién citada, como en la carta de instrucciones notariales, concuyó que éstas no pertenecen a los antes mencionados, estableciendo que el grado de disimilitud en ambos casos entre esas firmas y aquellas indubitadas que se utilizaron en la pericia, alcanza un 87,5% y 75%, respectivamente, recalcando que la norma grafocrítica acepta como tope máximo un 30% de disimilitud, como variaciones propias de un mismo autor, lo que la lleva a concluir que las firmas no son de la autoría de los periciados. Cabe mencionar que dado el objetivo buscado a través de esta diligencia probatoria, y teniendo a la vista que en el desarrollo pericial se llevaron a cabo diversas actividades para llegar a la conclusión antes reseñada, pues se analizaron además de firmas puestas en diversos documentos, aquellas incorporadas de puño y letra por cada uno de los firmantes en el marco de esta pericia, por lo que teniendo en consideración el carácter eminentemente técnico de la pericia evacuada por una profesional del área designada por el tribunal para tales efectos, lo que a juicio de esta sentenciadora, le otorga imparcialidad y plena objetividad en la pericia encomendada; A lo anterior se suma, lo señalado por el Notario Público, don Jaime Bernales Valenzuela, mediante certificación de fecha 07 de septiembre de 2017, instrumental en que da cuenta de haber corroborado luego de ver al representante legal de la sociedad vendedora y su cédula de identidad, que efectivamente existe una disconformidad entre la firma y en la dimensión de la huella que fueran puestas en la escritura pública de compraventa. De igual modo, consignó que la cédula registrada en su notaría aparece un rostro distinto al de la cédula de identidad original que tuvo a la vista al momento de efectuar la certificación en comento, señalando que ello evidenciaría la falsedad de la cédula de identidad



utilizada al momento de suscribir la escritura ya citada. Es así, como lo testimoniado por dicho ministro de fe pública, y dado que fue quien autorizó las firmas de quienes concurrieron a la compraventa, y habiendo reconocido al concurrir como testigo, tanto la autoría del certificado, como los hechos principales consignados en éste, permite tenerlo como un testimonio imparcial y verídico en los términos que dispone el artículo 384 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que sus dichos no fueron desvirtuados por los demás testigos que declararon en juicio, ya que estos últimos centraron su relato en establecer el modo en que la sociedad compradora habría tenido conocimiento de la venta de los terrenos, la negociación llevada a cabo, la existencia de una empresa de corretaje que intervino en los hechos, y el modo en que se concretó la compra, todas ellas cuestiones que si bien ofrecen una visión contextual de los hechos y su concatenación lógica, no están referidas al punto central en discusión, esto es, si quien figuró como vendedora en tal contrato había prestado o no su consentimiento para ello. A lo anterior, se agrega la copia fotostática de la cédula de identidad del representante legal de la sociedad vendedora y la copia fotostática de la cédula de identidad exhibida al momento de la firma del contrato, de cuya comparación se logra observar que esta última tiene incorporada la firma que conforme a la pericia efectuada en estos autos, no pertenece al Sr. Ángel Scianca Robba. Así las cosas, las probanzas recién comentadas permiten a esta sentenciadora construir una presunción judicial, con los caracteres de gravedad y precisión que exige el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación al artículo 1712 del Código Civil, en cuanto a que la firma puesta en el contrato de compraventa de marras no pertenece al representante legal de la Sociedad Comercial Rivalta Limitada. De igual modo, y conforme las conclusiones periciales antes anotadas, que la firma puesta por doña Christiana Angélica Biggi Tronfi, tampoco corresponde a la propia.

Vigésimo primero: Que de acuerdo a lo anterior, resulta claro 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 Bernal 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, debiendo por consiguiente acogerse la demanda de nulidad y ordenarse la cancelación de la inscripción conservatoria a nombre del demandado. En igual sentido se ha pronunciado la Excma. Corte Suprema en los autos Rol N° 8096-2012: *“Que... cabe consignar que el artículo 1445 del Código Civil, en su numeral segundo prescribe 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, por lo que habiéndose acreditado en autos la falsedad de la firma del vendedor en el contrato de compraventa, resulta obvio concluir que no ha existido manifestación de voluntad del vendedor, omisión que se sanciona con la nulidad absoluta del acto, por ausencia de un requisito esencial que la ley exige para el perfeccionamiento del contrato, conforme lo dispuesto en el artículo 1682 del Código sustantivo y da derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo...”*.

Vigésimo segundo: Que, conforme lo que viene decidido, y atendido lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1687 del Código Civil dispone que “La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo...” Así entonces, habiéndose declarado la nulidad absoluta del contrato de marras, se deberá ordenar la cancelación de la inscripciones rolantes a fojas 52919 N°75981 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, e inscripción de fojas 52920 N°75982 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Vigésimo tercero: Que, las restantes alegaciones que no fueron transcritas en lo precedente, sino sintetizadas, y los elementos de prueba que no fueron citados expresamente, en nada alteran las conclusiones a que se ha arribado en lo precedente ni tienen la fuerza suficiente para destruirlas, por lo que no se realizará su análisis pormenorizado.

Vigésimo cuarto: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, estimándose que la



demandada ha tenido motivos plausibles para litigar, cada parte pagará sus costas.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254, y siguientes, 342, 346, 384, 426 del Código de Procedimiento Civil; el artículo 1445, 1448, 1545, y 1681 y siguientes, y 2124 del Código Civil, se declara.

I.- En cuanto a las tachas:

Que, se acoge la tacha opuesta en contra de la testigo de la parte demandante, doña Christiana Angélica Luisa Biggi Tronfi, y se rechaza la tacha opuesta en contra del testigo de la demandada, don Cristóbal Kalwasser Boetsch, en ambos casos, sin costas.

II.- En cuanto al fondo:

(i) Que, se acoge la demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa. En consecuencia, se declara nulo el contrato de compraventa celebrado por escritura pública de fecha 28 de junio de 2017, otorgada ante el Notario Público de Rancagua, don Jaime Bernales Valenzuela, y que recae sobre los loteos N° 92 y N° 87, ambos del plano respectivo, de la comuna de Lampa, anotada bajo N° Repertorio 3617-2017.-

(ii) Que, consecuentemente, se ordena la cancelación de la inscripciones rolantes a fojas 52919 N°75981 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, e inscripción de fojas 52920 N°75982 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

(iii) Que, cada parte pagará sus costas.

Regístrese, Notifíquese y en su oportunidad Archívese.

Rol C 25.230-2017

Dictada por Nancy Torrealba Pérez, Juez Suplente del Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago.-



En **Santiago**, a **cuatro de Marzo de dos mil veinte**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

