

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 9º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-1193-2018
CARATULADO : GATICA/pH INGENIERIA Y OBRAS CIVILES
LTDA.

Santiago, nueve de Abril de dos mil veinte

VISTOS:

En presentación de 12 enero de 2018 comparece doña María Gail Moline Moore, abogada, en representación de doña YOLANDA ANGÉLICA GATICA SÁNCHEZ, educadora de párvulos, domiciliados en calle Compañía N°1390, oficina 1301; demandando en juicio ordinario de nulidad y reivindicatoria, contra PH INGENIERÍA Y OBRAS CIVILES LIMITADA, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su denominación, representada por don Patricio Hernández Ojeda, factor de comercio, domiciliados calle en Agustinas N°1022, oficina 503, comuna de Santiago.

Señala que la demandada celebró contrato de compraventa del inmueble ubicado en Avenida Tres Poniente 612, comuna de Maipú, inscrito a fojas 15.369 N°22816 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2015, el 3 de marzo de 2015, con doña Jennifer Lissette Troc Gajardo, quien compareció como vendedora sin ser dueña de la propiedad, por ser nulo el título que ostentaba. En efecto, doña Jennifer Troc compró la propiedad a don Edmundo Hernán Rodríguez Matamala sin la firma de la cónyuge de este último, por lo que se declaró nulo dicho contrato por sentencia judicial. Al ser nulo este contrato, la referida no podía vender la propiedad que no era suya. De conformidad a lo expuesto, corresponde declarar la nulidad del contrato celebrado entre la demandada y doña Jennifer Troc, retrotrayendo las cosas al estado que tenían si no hubiere existido el acto o contrato, de conformidad a lo establecido en el artículo 1687 del Código Civil.

Solicita en definitiva se declare la nulidad relativa del contrato referido dejándose sin efecto la inscripción de fojas 15.369 N°22816 del



Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2015 a nombre de la demandada, con costas.

En subsidio, solicita la declaración den utilidad absoluta del contrato ya referido, por los mismos argumentos ya expuestos.

Como consecuencia de la nulidad solicitada, demanda además reivindicación del inmueble ya individualizado que se encuentra en posesión de la demandada, a fin de que sea devuelta a su representada.

Señala que la demandada es mera poseedora de la propiedad indicada por cuanto la compra que hizo a doña Jennifer Troc es nula, no teniendo título legal para poseerla, la que pertenece a su representada como parte de la sucesión de don Edmundo Hernán Rodríguez Matamala.

Conforme lo establece el artículo 1689 del Código Civil, procede la acción reivindicatoria en su contra, con el fin que su representada pueda ejercer sus derechos sobre ella.

En atestado de 25 de mayo de 2018, consta notificación.

En presentación de 7 de junio de 2018 comparece la demandada contestando la demanda.

En primer término, respecto de la demanda de nulidad relativa, señala que esta debe ser rechazada por improcedente. El contrato celebrado con doña Jennifer Troc se celebró cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la ley, encontrándose inscrito el inmueble vendido a nombre de su representada.

Sostiene que la circunstancia que se haya declarado con posterioridad que la vendedora no era la verdadera dueña del inmueble objeto del contrato, no cambia la situación descrita, en tanto el artículo 1684 del Código Civil, que versa sobre nulidad relativa, indica que se establece en favor de las partes del contrato, sus herederos o cesionarios. La norma referida dice relación con los requisitos legales del contrato entre su representada y la señora Troc, y si se cumplieron las formalidades y solemnidades del mismo en aras de su validez.



En cuanto a la declaración de nulidad absoluta, igualmente sostiene su improcedencia. Indica que la nulidad absoluta es de derecho estricto, supone el cumplimiento íntegro de alguna de las causales del artículo 1682 del Código Civil. En el contrato en comento, no hay objeto ni causa ilícita, no hay omisión de formalidad y ambas partes eran perfectamente capaces al momento de su celebración. El objeto ilícito debe ser descartado toda vez el contrato no versaba sobre cosas que no están en el comercio, sobre derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona, sobre cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor, o respecto de especies cuya propiedad se litiga, sin permiso del juez que conoce en el litigio, según lo dispuesto en el artículo 1464 del Código Civil. De igual forma acontece con la causa ilícita, pues causa ilícita significa que el motivo que induce al acto o contrato está prohibido por la ley o es contrario a las buenas costumbres o al orden público, cuestión que no acontece de ninguna manera en la situación que se plantea en la demanda. Dada la naturaleza del contrato, la intervención en el mismo de dos ministros de fe, notario y conservador de bienes raíces, los títulos objeto del contrato, a la fecha del mismo, daban cuenta que la propietaria era la señora Troc.

En cuanto a la acción reivindicatoria sostiene que debe ser rechazada por cuanto no basta una mera declaración como la contenida en el libelo para reivindicar, ya que el artículo 1815 del Código Civil señala que la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo. Para que el contrato sea inoponible al dueño de las cosas, éste no debería haber manifestado voluntad en la venta. Si el comprador está de buena fe, se convierte en poseedor regular de la cosa y puede adquirir el dominio del bien a través de prescripción adquisitiva ordinaria, e incluso, si no está de buena fe, también se transforma en un poseedor irregular y podrá hacer suya la cosa en virtud de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

En presentación de 20 de agosto de 2018, la demandante evacua réplica.



En presentación de 14 de octubre de 2019, se tuvo por evacuada la dúplica.

En presentación de 11 de noviembre de 2019, comparece doña Jennifer Lissette Troc Gajardo, por sí y en representación de su hija menor de edad AGUSTINA FIORELLA RODRIGUEZ TROC, notificada en estos autos para los efectos establecidos en el artículo 21 del Código de Procedimiento Civil, confiriendo patrocinio y poder.

Por resolución de 27 de diciembre de 2019, se recibió la causa a prueba.

Por resolución de 3 de marzo de 2020, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la abogada doña María Gail Moline Moore, en representación de doña Yolanda Angélica Gatica Sánchez, sucesora de don Edmundo Hernán Rodríguez Matamala, demanda la nulidad relativa de contrato de compraventa de un bien raíz ubicado en Maipú; en subsidio, nulidad absoluta; y además, acción reivindicatoria a PH Ingeniería y Obras Civiles Limitada, representada por don Patricio Hernández Ojeda, ya que el inmueble fue adquirido por este último de doña Jennifer Troc, respecto de quien el título de dominio que le antecedió fue declarado nulo por sentencia judicial.

SEGUNDO: Que la demandada solicita el rechazo de la demanda de nulidad relativa por improcedente, toda vez la demandante no se encontraría facultada para accionar; también alega la improcedencia de la nulidad absoluta ya que no existe causa legal para su declaración; y finalmente, respecto de la reivindicatoria, sostiene que la venta de cosa ajena es válida.

TERCERO: Que como primer asunto, en cuanto a la legitimidad activa de doña Yolanda Angélica Gatica Sánchez, al resolver las excepciones dilatorias el 10 de agosto de 2018, se tuvo a la vista expediente del 26° Juzgado Civil de Santiago, en el cual se otorgó la posesión efectiva a doña



Yolanda Angélica Gatica Sánchez, en su calidad de heredera, como cónyuge sobreviviente por sí, y en representación de su hija menor Agustina Fiorella Rodríguez Troc, respecto de los bienes quedados al fallecimiento del causante señor Edmundo Hernán Rodríguez Matamala. Y también se puede extraer de dicho proceso que acompañó el certificado de matrimonio y de defunción correspondiente, así como un testamento abierto cuyo repertorio es el N°613-2014, ante la Notario Lorena Elisa Quintanilla León de la comuna de San Miguel. Por lo cual dicha excepción no tiene asidero dado que su calidad de sucesora ya quedó establecida.

CUARTO: Que en relación con las acciones incoadas, el artículo 1681 del Código Civil establece 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”.

A su vez el artículo 1682 señala 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*.

Hay asimismo *nulidad absoluta* en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra clase de vicio produce *nulidad relativa* y da derecho a la rescisión del acto contrato”.

QUINTO: Que como en este caso la parte demandante no desarrolla con profundidad por qué acciona de modo principal por la rescisión y en subsidio por la nulidad absoluta de manera, se aplicará el adagio *iura novit curia*, luego de determinar cuáles son los hechos probados.

SEXTO: Que la actora allegó los siguientes documentos:

- a) contrato de compraventa celebrado el 24 de febrero de 2015 entre doña Jennifer Lissette Troc Gajardo, como vendedora, y la demandada, como compradora, respecto de la propiedad



ubicada en Avenida Tres Poniente N°0612, comuna de Maipú, en la suma de \$70.000.000.-

- b) sentencia definitiva de 23 de agosto de 2016 dictada por el juez subrogante del 2° Juzgado Civil de Santiago, don Víctor Bergamín Salinas en la causa rol C-20580-2014 caratulada “Gatica con Troc”, y certificado de ejecutoria de la misma, de 25 de mayo de 2017, la que acoge la demanda de nulidad relativa interpuesta por doña Yolanda Angélica Gatica Sánchez, en contra de doña Jennifer Lissette Troc Gajardo, respecto del contrato de compraventa de compraventa celebrado entre el cónyuge de la señora Gatica, don Edmundo Rodríguez Matamala, y la señora Troc, respecto del inmueble ubicado en Avenida Tres Poniente N°0612, comuna de Maipú, toda vez la celebración del acto no contaba con la autorización de la señora Gatica. Así las cosas, la sentencia, en lo resolutivo, dispone lo siguiente: “I.- Que, se acoge la demandan interpuesta a fojas 7, declarando la nulidad relativa del contrato de compraventa celebrado con fecha 01 de marzo de 2012, sobre el inmueble ubicado en Avenida Tres Poniente M°0612, comuna de Maipú. II.- Que, los derechos del inmueble objeto de compraventa de fecha 01 de marzo de 2012, deberá ser restituido al haber de la sociedad conyugal. III.- Que, se condena en costas a la demandada.”
- c) certificado de dominio con vigencia al 13 de diciembre de 2017, respecto del inmueble ubicado en Avenida Tres Poniente N°0613, comuna de Maipú, inscrito a fojas 15369 N°22816 correspondiente al Registro de Propiedad del 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a nombre de la sociedad demandada, adquirida por compra a doña Jennifer Troc Gajardo el 24 de febrero de 2015, en la suma de \$70.000.000.-

SÉPTIMO: Que por su parte, la demandada acompañó la instrumental que sigue:



- a) contrato de compraventa celebrado el 24 de febrero de 2015 entre doña Jennifer Lissette Troc Gajardo, como vendedora, y la demandada, como compradora, respecto de la propiedad ubicada en Avenida Tres Poniente N°0612, comuna de Maipú, en la suma de \$70.000.000.
- b) vales vista N°108043-5 y N°108041-9 del Banco de Chile, por las sumas de \$21.000.000 y \$49.000.000 respectivamente, ambos a nombre de doña Jennifer Lissette Toc Gajardo, correspondiente al pago del precio de la compraventa celebrada el 24 de febrero de 2015 entre la demandada y la referida.
- c) certificado de avalúo fiscal correspondiente al primer semestre de 2015 respecto de la propiedad ubicada en Avenida Tres Poniente N°0612, comuna de Maipú. Valor: \$25.108.276.
- d) certificado de avalúo fiscal correspondiente al primer semestre de 2020 respecto de la propiedad ubicada en Avenida Tres Poniente N°0612, comuna de Maipú. Valor: \$46.847.044.
- e) certificado de dominio con vigencia al 13 de enero de 2020, respecto del inmueble ubicado en Avenida Tres Poniente N°0613, comuna de Maipú, a nombre de la demandada.

OCTAVO: Que además, dicha demandada, rindió el testimonio de don **Mario Enrique Duque Hernández**, empresario, quien señaló que el inmueble objeto del contrato cuya nulidad se solicita es de propiedad de la demandada; al momento de la compra se ubicó a la propietaria y se le solicitó documentación para verificar que era la propietaria. Posterior a ello, se iniciaron las negociaciones para la compra del inmueble. Refiere que el proceso de compra fue riguroso y estudiado en cuanto a la documentación. Le consta, toda vez a esa época era funcionario de PH Ingeniería. Agrega que la demandada se mantiene como propietario y dueño del inmueble.



Contrainterrogado, indica que participó en los estudios de títulos de la propiedad, cumpliendo labores administrativas.

NOVENO: Que la sentencia de la letra b) del considerando sexto constituye plena prueba de que el inmueble de la comuna de Maipú, era un bien de la sociedad conyugal habida entre Edmundo Hernán Rodríguez Matamala y Yolanda Angélica Gatica Sánchez, motivo por el cual se declaró nula la venta que hiciera el mencionado Rodríguez Matamala a doña Jennifer Troc.

DÉCIMO: Que por lo tanto doña Jennifer Lissette Troc Gajardo al carecer de título válido no pudo inscribir a su nombre el inmueble y por lo tanto en conformidad a lo prevenido en el artículo 686 no le fue efectuada tradición. Y la venta que aquélla efectuare entonces a PH Ingeniería y Obras Civiles Limitada, lo fue de cosa ajena.

UNDÉCIMO: Que si bien por una parte, el artículo 1815 del Código Civil dice que “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”. Debe tenerse en cuenta por otro que el artículo 682 expresa que “Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada”. Lo mismo que lo preceptuado en el artículo 724 que expresa “Si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.”

DUODÉCIMO: Que la rescisión es procedente en caso de existir un vicio en alguno de los elementos del acto o contrato, pero como en este caso lo que ha sucedido es que estaba impedida de perfeccionar la compraventa del bien raíz porque no era posible realizar una inscripción a nombre del demandado, lo que ha sucedido entonces es que dicha compraventa realizada el 24 de febrero de 2015 le es inoponible a la actora quien tiene derechos como cónyuge sobreviviente sobre el inmueble y desde esa perspectiva el contrato contenido en la escritura de esa fecha carece de causa.



DÉCIMO TERCERO: Que así las cosas será desechada la acción de nulidad relativa y acogida la demanda subsidiaria de nulidad absoluta.

DÉCIMO CUARTO: Que el artículo 889 del Código Civil establece que “La *reivindicación* o *acción de dominio* es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado restituírsela”.

DÉCIMO QUINTO: Que no se encuentra discutido que la parte demandada es poseedora, por haber inscrito a su nombre el inmueble. Por lo que teniendo la actora mejor derecho según se ha expresado precedentemente, la acción reivindicatoria sobre el inmueble ubicado en Avenida Tres Poniente 612, comuna de Maipú será acogida y dejada sin efecto o cancelada la inscripción de fojas 15.369 N°22816 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2015, debiendo mantenerse la que correspondía a la sociedad conyugal de la que la actora es parte. Sin perjuicio de las inscripciones a nombre de su sucesión.

DÉCIMO SEXTO: Que la restante prueba en nada altera lo decidido.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que por haber tenido motivo plausible para litigar la demandada no será condenada en costas.

En consecuencia y visto lo dispuesto en los artículos 686, 889, 1681, 1682, 1698 y 1815 del Código Civil; y artículos 144, 170 y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se desecha la acción de nulidad relativa.

II.- Que acoge la acción subsidiaria y se declara nula la compraventa contenida en la escritura de 24 de febrero de 2015, debiendo subinscribirse dicha circunstancia al margen de la matriz.

III.- Que se acoge la acción reivindicatoria sobre el inmueble ubicado en Avenida Tres Poniente 612, comuna de Maipú.



IV.- se deja sin efecto la inscripción de fojas 15.369 N°22816 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2015 a nombre de la demandada, debiendo mantenerse la que correspondía a la sociedad conyugal de la que la actora es parte. Sin perjuicio de las inscripciones a nombre de su sucesión.

V.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, nueve de Abril de dos mil veinte**



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>