

Santiago, cinco de septiembre de dos mil veinticinco.

**VISTO:**

En este procedimiento ordinario de mayor cuantía de inexistencia y, en subsidio, de nulidad absoluta de contrato de compraventa, y reivindicatoria, seguido ante el Noveno Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol C-22.025-2016, caratulado “Jiménez con Aguilar”, por sentencia de seis de marzo de dos mil veinte, el tribunal *a quo* rechazó todas las demandas interpuestas, sin costas.

Apelada la decisión de primer grado por la demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por pronunciamiento de ocho de marzo de dos mil veinticuatro, la revocó y, en su lugar, acogió la demanda subsidiaria, declarando nula de nulidad absoluta por falta de voluntad la escritura pública de 28 de agosto de 1991 y ordenó la cancelación de la inscripción de dominio a nombre de la demandada Pamela Andrea Román Soto.

En contra de este último fallo, la demandante dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:**

**PRIMERO:** Que el recurrente sustenta su recurso de nulidad formal -en primer lugar- en la causal contemplada en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N° 6 del mismo cuerpo legal, esto es, haber sido pronunciada la sentencia de segunda instancia con omisión de la decisión del asunto controvertido.

Sostiene, en síntesis, que los jueces de segundo grado no se pronunciaron sobre la acción reivindicatoria interpuesta en contra del demandado Edward Andrés Aguilar Céspedes; omisión que ha influido en lo dispositivo del fallo, toda vez que sin perjuicio de haber sido declarada la nulidad absoluta de la escritura de compraventa de 28 de agosto de 1991 y cancelada la inscripción que dio origen el indicado contrato, se le está privando a la actora -verdadera dueña- de su legítimo derecho de obtener la restitución del inmueble mediante la respectiva acción reivindicatoria en contra del actual poseedor en los términos que lo dispone el artículo 1689 del Código Civil.

Finaliza pidiendo que se invalide la sentencia y se dicte una de reemplazo, que acoja íntegramente la demanda reivindicatoria, con costas.

**SEGUNDO:** Que la acertada resolución del cuestionamiento jurídico que propone el recurso de nulidad recién enunciado exige considerar ciertos antecedentes y actuaciones que constan en el proceso:



1) A fojas 1, el 7 de octubre de 2016, el abogado Lucas Sapiain de Lange, en representación de Bienvenida de la Luz Jiménez Flores, dedujo demanda de inexistencia y, en subsidio, de nulidad absoluta en contra de Pamela Andrea Román Soto, a fin de que declare inexistente o nula de nulidad absoluta la escritura de 28 de agosto de 1991 y se ordene la consecuente cancelación de la inscripción conservatoria del respectivo título de fojas 72.347 N° 108.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

La fundó en que la actora adquirió el inmueble consistente en el Sitio N° 59 del Proyecto de Parcelación de Lampa, Región Metropolitana, actualmente correspondiente al ubicado en calle Sol de Septiembre N° 59, comuna de Lampa, por compraventa otorgada por escritura pública de 14 de junio de 1989 e inscrita a su nombre a fojas 52.515 N° 33.313 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1989.

Refirió que la demandante en marzo de 1991 emigró del país, radicándose en los Estados Unidos de América hasta el día de hoy, pero en una visita a Chile en el año 2013, tomó conocimiento que el referido inmueble ya no se encontraba inscrito a su nombre en el conservador, sino que a nombre de una tercera persona totalmente desconocida para ella, la demandada Pamela Andrea Román Soto, para quien figuraba comprando Rubén Eleazar Soto Cornejo.

Sostuvo que en esta nueva inscripción a nombre de la demandada que figura a fojas 72.347 N° 108.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Santiago del año 2010, se lee que la propiedad se adquirió por compra a la actora según escritura pública de 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, lo que es totalmente falso atendido que a esa fecha la actora -quien figura como vendedora- se encontraba fuera del país, no pudiendo haber comparecido a la firma del supuesto contrato.

Continúa relatando que la demandada Román Soto transfirió el inmueble a un tercero Edward Andrés Aguilar Céspedes mediante escritura pública de compraventa de 10 de enero de 2011, rectificadas y complementadas el 27 del mismo mes y año, figurando actualmente inscrita la propiedad a nombre de este último, a fojas 7066 N° 10.646 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2011.

Alegó que esta última venta y transferencia del inmueble es totalmente inoponible a la demandante, quien es la verdadera dueña de éste, ya que la supuesta vendedora de Aguilar Céspedes -Pamela Román Soto- no era dueña al momento de suscribir el contrato por lo que no transfirió derecho alguno y, de esta forma, según el artículo 1815 del Código Civil se trataría de una venta de cosa



ajena, lo que la habilita para demandar acción reivindicatoria en contra del actual poseedor.

En cuanto a los vicios que invoca, afirmó que el acto que pide anular (escritura de 28 de agosto de 1991) carece del requisito de la voluntad, ya que la demandante nunca concurrió a suscribir la supuesta compraventa y, en subsidio, alegó falta de pago del precio porque tampoco nunca recibió suma alguna por la falsa venta, incurriendo en un vicio de nulidad absoluta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1444 y 1681 del Código Civil.

Dado lo expuesto, pidió que se acogiera la demanda y se declare la inexistencia o, en subsidio, la nulidad absoluta de la compraventa de 28 de agosto de 1991, otorgada por escritura pública ante el Notario Público don Arturo Carvajal Escobar, con oficio en la ciudad de Santiago, Repertorio N° 1356-1991, celebrada supuestamente entre la actora y la demandada Pamela Andrea Román Soto.

Al tercer otrosí de fojas 1, fundándose en los mismos hechos ya descritos, Bienvenida de la Luz Jiménez Flores interpuso acción reivindicatoria del inmueble ubicado en calle Sol de Septiembre N° 59 de la comuna de Lampa, en contra de Edward Andrés Aguilar Céspedes, en su calidad de actual poseedor inscrito de la propiedad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1815 del Código Civil, pidiendo que se acoja y se ordene la cancelación de las inscripciones conservatorias posteriores a la que figura a nombre de la demandante, quedando esta última como la legítima y auténtica dueña del inmueble.

2) A fojas 60, el abogado don Cipriano Rodríguez Pino, en su calidad de defensor de ausentes designado por el tribunal, en representación y defensa judicial de la demandada Pamela Andrea Román Soto, contestó la demanda, pidiendo que se resuelva el conflicto conforme a derecho y al mérito de las probanzas que rinda la parte demandante, respecto de quien recae la carga de la prueba en los términos del artículo 1698 del Código Civil.

Por último, hizo presente que su representada salió del país con destino a España el 5 de septiembre de 2011, sin constancia de reingreso, por lo que se trata de una persona ausente de quien se ignora su paradero o domicilio conocido, razón por la cual no ha podido tomar contacto alguno con ella para recabar antecedentes de la causa.

3) El demandado Edward Andrés Aguilar Céspedes, quien fue debidamente notificado, no contestó la demanda, manteniéndose en rebeldía durante todo el juicio.

4) Por sentencia de 6 de marzo de 2020, escrita de fojas 208 a 225, el tribunal de primera instancia rechazó todas las demandas entabladas, sin costas.



5) En contra de la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso recurso de apelación a fin de que la revocara y, en su lugar, acoja la demanda de nulidad absoluta entablada en contra de Pamela Andrea Román Soto y la acción reivindicatoria en contra de Edward Andrés Aguilar Céspedes; todo con expresa condena en costas.

**TERCERO:** Que la sentencia recurrida -que revocó la de primera instancia- tiene por acreditados los siguientes hechos:

1.- El 14 de junio de 1989, la demandante compró a José Gregorio Segundo Peñaloza el sitio 59 del Proyecto Parcelación de Lampa, Región Metropolitana, calle Sol de Septiembre N° 59 comuna de Lampa, compraventa que se otorgó por escritura pública con esa fecha, ante Notario Público don Mario Baros González, Repertorio N° 3261.

La propiedad fue debidamente inscrita a fojas 52.515 N° 33.313 del Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

2.- La actora vive en Estados Unidos de Norteamérica y tiene residencia definitiva en dicho país. Salió de Chile el 30 de marzo de 1991 e ingresó el 29 de septiembre de ese año, retornando el 28 de diciembre de 1991. Ingresó el 31 de marzo de 2010 saliendo el 21 de abril de ese año, con viajes intermitentes a Chile no volviendo a residir en el país.

3.- A fojas 72.347 N° 108.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010, el inmueble referido precedentemente aparece inscrito a nombre de Pamela Román Soto.

Según se lee de la inscripción, lo habría adquirido por compraventa celebrada por escritura de fecha 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° 1356, de Bienvenida de Luz Jiménez Flores a Rubén Eleazar Soto Cornejo, C.I N° 3.244.361-3, quien compró para Pamela Román Soto, en su nombre y representación.

4- El 10 de enero de 2011, el demandado Edward Aguilar Céspedes adquirió el inmueble de marras, compareciendo Víctor Miranda Serrano y Pamela Román Soto, como vendedores.

Refiere el documento que la vendedora Román Soto adquirió de su tío abuelo Rubén Soto Cornejo, que acepta para sí la compra efectuada a doña Bienvenida de la Luz Jiménez Flores, según escritura de 28 de agosto de 1991 otorgada en Notaría de Arturo Carvajal Escobar.

Dicha escritura no figura en registro de Notaría ni archivo judicial.

La inscripción a nombre del demandado Aguilar Céspedes rola a fojas 7066 N° 10.646 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



5.- Entre los años 2009 y 2010, constan copias de certificados de pago de contribuciones por parte de la demandante Jiménez Flores.

6.- Al 28 de agosto de 1991, época en que la compradora Pamela Román, representada por Rubén Soto, habría adquirido el inmueble a la demandante, la primera se encontraba viviendo fuera del país.

7.- El Repertorio N° 1356-1991 de la Notaría de Arturo Carvajal Escobar corresponde a una escritura que no dice relación alguna con el inmueble de marras ni con los litigantes de estos autos, que se celebró el 27 de marzo de 1991, por la cual Ricardo Ignacio Chávez y Juan Ignacio Peña Vilchez, terceros ajenos al juicio, modifican otra escritura pública, otorgada el de 4 de septiembre de 1990.

Bajo tales supuestos fácticos, la magistratura razona que el conflicto a dirimir es si adolece de nulidad absoluta la escritura de compraventa de 28 de agosto de 1991, celebrada presuntamente entre la demandante y Pamela Román Soto, quien aparece representada por Rubén Soto, y los efectos de la declaración de nulidad absoluta de dicho acto por no cumplir con las formalidades legales.

A continuación, el fallo descarta la procedencia de declarar la inexistencia de los actos impugnados, ya que no es un efecto que se contemple en nuestro sistema jurídico, razón por la cual deniega la demanda principal de inexistencia.

Establecido lo anterior, se hace cargo de la demanda de nulidad absoluta por falta de voluntad de la vendedora, reflexionando que es un hecho acreditado en el juicio que la demandante estaba fuera del país al momento en que aparece supuestamente suscribiendo una escritura de compraventa, por lo que falta el requisito del consentimiento para celebrar el acto o contrato.

Agrega que consta también en el proceso, que la escritura de 28 de agosto de 1991 no fue incorporada al protocolo notarial, por lo que conforme a los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil (sic) [*debió decir Código Orgánico de Tribunales*] y 1699 del Código Civil no constituye escritura pública, ya que para ser considerada como tal, debe cumplir con tres requisitos copulativos: a) Ser otorgada por competente notario; b) Ser otorgada con las solemnidades legales establecidas en los artículos 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales; y c) Ser incorporada al protocolo o registro público del notario que extiende.

En este orden de ideas, el tribunal sigue discurrendo que la escritura en mención carece de solemnidad conforme el artículo 1801 inciso segundo del Código Civil, que dispone que la venta de los bienes raíces no se reputa perfecta mientras no se haya otorgado la correspondiente escritura pública.

En este caso -dice el fallo- los eventuales efectos el documento que aparece bajo el Repertorio N° 1356-1991 se radicaron en la demandada Pamela Román Soto, toda vez que quien aparece compareciendo como comprador Rubén Soto lo



adquiere para Pamela Román Soto, quien a su vez se lo vendió a Edward Andrés Aguilar Céspedes, por lo que es evidente en que los efectos del acto de 28 de agosto de 1991 se radicaron en el patrimonio de la demandada Román Soto.

Con lo razonado, los jueces del fondo deciden acoger la demanda de nulidad absoluta por la concurrencia del vicio de falta de consentimiento de la vendedora en la escritura de 28 de agosto de 1991, en virtud de los artículos 1681 y 1682 del Código Civil y, en consecuencia anulado dicho contrato y desaparecidos sus efectos, procede ordenar la cancelación de las inscripciones posteriores, pues es el efecto propio de la declaración de nulidad absoluta de la escritura mencionada.

Respecto a la inscripción de la propiedad a nombre de Edward Andrés Aguilar Céspedes, indica la sentencia que a pesar de que fue válidamente emplazado y se mantuvo rebelde, la escritura de compraventa que le dio origen a su inscripción fue suscrita por Aguilar Céspedes como comprador y como vendedores Pamela Román Soto y su cónyuge Víctor Miranda Serrano, en calidad de jefe de la sociedad conyugal, el que no fue demandado en el presente juicio, por lo que a su respecto no se podrá declarar la nulidad de dicha escritura pública y la consecuente inscripción conservatoria.

Termina expresando que habiendo sido acogida la demanda de nulidad absoluta deducida en el primer otrosí de fojas 1, se omitirá pronunciamiento respecto de las peticiones subsidiarias.

Con todo lo expuesto y razonado, el tribunal de alzada revoca el fallo apelado solo en la parte que rechazó la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta de voluntad y, en su lugar, la acoge, declarando la nulidad absoluta de la escritura pública de 28 de agosto de 1991 extendida en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° 1356-1991 y ordenó la cancelación de la inscripción de fojas 72.347 N° 108.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2010 que figura a nombre de Pamela Román Soto.

**CUARTO:** Que, de la reseña que antecede se advierte que los sentenciadores de segunda instancia deciden revocar el fallo de primer grado solo en la parte que rechazó la demanda de nulidad absoluta por falta de consentimiento y, en su lugar, la acogen, declarando nula de nulidad absoluta la escritura de 28 de agosto de 1991 por falta de consentimiento y ordenando la cancelación de la inscripción que dio origen a nombre de la demandada Pamela Andrea Román Soto, de fojas 72.347 N° 108.856 del año 2010.

Sin embargo, de una atenta lectura del fallo se aprecia que éste no se pronunció de la demanda reivindicatoria interpuesta al tercer otrosí del libelo de fojas 1, por Bienvenida de la Luz Jiménez Flores en contra de Edward Andrés Aguilar Céspedes, la que si bien en la suma del escrito se lee: "TERCER OTROSÍ:



En subsidio, demanda reivindicatoria”, en el cuerpo de dicha demanda, la acción entablada no fue en forma subsidiaria sino como consecuencia de la declaración de nulidad del contrato de compraventa que produce efectos en contra de terceros, en este caso, la acción reivindicatoria en contra del actual poseedor. En otras palabras, la acción reivindicatoria entablada no es más que el efecto de declarar nula de nulidad absoluta la compraventa de 28 de agosto de 1991, en virtud de los artículos 1689, 889 y 1815 del Código Civil.

En mérito de lo expuesto y razonado, debió la judicatura pronunciarse de todas las acciones y excepciones interpuestas en la causa, lo que no hizo, por lo que tal omisión constituye el vicio formal del artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N° 6 del mismo cuerpo legal.

**QUINTO:** Que, por las razones expresadas en las motivaciones anteriores, se acogerá el recurso de casación en la forma impetrado por la parte demandante por la causal invocada, siendo innecesario pronunciarse de la otra causal alegada.

Por estas consideraciones y conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 766, 768, 786, 806 y 808 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado Ignacio Frías Rodríguez, en representación de la parte demandante y, en consecuencia, **se invalida** la sentencia de ocho de marzo de dos mil veinticuatro, escrita de fojas 290 a 294, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero en forma separada.

Debido a lo resuelto, téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante.

Regístrese.

Redacción a cargo de la ministra Sra. Repetto.

**Rol N° 18.688-2024.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señor Jorge Zepeda A., señor Miguel Vázquez P. y señora Dobra Lusic N.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 05/09/2025 09:13:35

MARIO ROLANDO CARROZA  
ESPINOSA  
MINISTRO  
Fecha: 05/09/2025 09:13:36



VUDZBBZRYBW

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA  
MINISTRO(S)  
Fecha: 05/09/2025 09:13:37

MIGUEL EDUARDO VÁZQUEZ PLAZA  
MINISTRO(S)  
Fecha: 05/09/2025 09:13:37

DOBRA FRANCISCA LUSIC NADAL  
MINISTRO(S)  
Fecha: 05/09/2025 09:13:38



VUDZBBZRYBW

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

MARCELO DOERING CARRASCO  
MINISTRO DE FE  
Fecha: 05/09/2025 15:26:31

En Santiago, a cinco de septiembre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

MARCELO DOERING CARRASCO  
MINISTRO DE FE  
Fecha: 05/09/2025 15:26:31



Santiago, cinco de septiembre de dos mil veinticinco.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

**VISTOS:**

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos décimo al décimo cuarto, que se eliminan.

Asimismo, se modifica:

-En el motivo sexto, tercera línea, donde dice “5 de diciembre de 2012”, debe decir “30 de junio de 1989”; y en la antepenúltima línea, se agrega entre las palabras “transferido a” y “Rubén Eleazar Soto Cornejo”, la siguiente frase “Pamela Andrea Román Soto por compra que le hizo”.

-En el basamento octavo, última línea, donde dice “inexistente” debe decir “nulo”.

**Y teniendo en su lugar y, además, presente:**

Los razonamientos desarrollados en los fundamentos segundo, cuarto y quinto del fallo de casación, que se dan por reproducidos y, considerando, asimismo:

**1º)** Que la demandante dedujo, en primer lugar, la acción de inexistencia del acto jurídico, en subsidio, de nulidad absoluta por falta de consentimiento (o voluntad) y, en subsidio, de nulidad absoluta por falta de pago del precio en contra de Pamela Andrea Román Soto, a fin de que se declare inexistente o nulo de nulidad absoluta el contrato de compraventa otorgado por escritura pública de 28 de agosto de 1991 en la Notaría de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° 1356, que dio origen a la inscripción practicada el 22 de noviembre de 2010, a fojas 72.347 N° 108.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

**2º)** Que la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de primer grado que rechazó las demandas, pidiendo que se revocara y, en su lugar, se acogiera tanto la demanda de nulidad absoluta como la reivindicatoria, por lo que esta Corte no analizará la demanda principal de inexistencia por no ser objeto del recurso.

**3º)** Que comenzando el análisis de la causal invocada de falta de consentimiento, cabe recordar que la nulidad es la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto según su especie, y la calidad o estado de las partes que en él intervienen y que consiste en el desconocimiento de sus efectos jurídicos, estimándose como si nunca hubiese sido ejecutado (Arturo Alessandri Besa, “La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tomo I, p. 20).



El primer requisito de existencia de todo acto jurídico es la voluntad, y para que ésta produzca efectos jurídicos es menester que se cumplan dos requisitos copulativos: a) La voluntad debe manifestarse, de modo que se pueda conocer; y b) La voluntad deber ser seria, en el sentido de perseguir efectivamente un fin reconocido o tutelado por el derecho (Víctor Vial del Río, “Teoría General del Acto Jurídico”, Editorial Jurídica de Chile, Quinta Edición, año 2015, p.47).

En el caso del primer requisito de la voluntad, la ley exige para ciertos actos que ésta se manifieste de una manera determinada exigiendo una solemnidad para la existencia del acto o contrato, sin el cual el acto no se perfecciona ni produce efecto alguno. Uno de los casos que se exige tal solemnidad es en el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

En efecto, el artículo 1801 del Código Civil dispone: “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvas las excepciones siguientes. La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”.

De la norma transcrita se desprende que la ley exige para la venta de bienes raíces una solemnidad para la existencia misma del contrato, esto es, que se otorgue por escritura pública y este requisito no constituye uno de existencia independiente de la voluntad, ya que la solemnidad no es más que la manera de manifestarla. (Op. Cit. Vial, p.216).

Entonces, frente a la ausencia de la solemnidad exigida por ley (escritura pública), trae como consecuencia la ausencia de voluntad jurídicamente relevante, lo que conlleva como sanción la nulidad absoluta del acto (Ramón Domínguez Ávila, “Teoría general del negocio jurídico”, Editorial Jurídica de Chile, Segunda Edición actualizada, año 2014, pp. 122-123).

4°) Que, mediante las probanzas rendidas en la causa por la parte demandante, en especial, la documental consistente en copias de escrituras, copias de inscripciones de dominio, certificado de viajes extendido por el Departamento de Control de Fronteras de la Policía de Investigaciones y copias de informes policiales elaborados por la misma institución, y la testimonial, permiten tener por establecidos los siguientes hechos:

1.- El 14 de junio de 1989, por escritura pública otorgada ante Notario Público don Mario Baros González, Repertorio N° 3261, la demandante compró a José Gregorio Segundo Peñaloza el sitio N° 59 del Proyecto Parcelación Lampa, comuna de Lampa, Región Metropolitana, de una superficie aproximada de 2.000 metros cuadrados. El título fue inscrito a nombre de la actora a fojas 52.515 N°



33.313 del Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

2.- La actora vive en Estados Unidos de Norteamérica y tiene residencia definitiva en dicho país. Salió de Chile el 30 de marzo de 1991 e ingresó el 29 de septiembre de ese año, retornando el 28 de diciembre de 1991. Ingresó el 31 de marzo de 2010 saliendo el 21 de abril de ese año, con viajes intermitentes a Chile no volviendo a residir en el país.

3.- A fojas 72.347 N° 108.856 del del Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010, el inmueble referido aparece inscrito a nombre de la demandada Pamela Andrea Román Soto.

Según se lee de la inscripción, Román Soto lo habría adquirido por compraventa celebrada por escritura de fecha 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría Santiago de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° 1356, de Bienvenida de Luz Jiménez Flores a Rubén Eleazar Soto Cornejo, quien compró para Pamela Román Soto.

4.- Por escritura pública de 10 de enero de 2011, rectificadas y complementadas el 27 del mismo mes y año, el demandado Edward Aguilar Céspedes adquirió por compraventa el inmueble de marras, compareciendo Víctor Miranda Serrano y Pamela Román Soto.

En la cláusula primera se indica que Pamela Andrea Román Soto es dueña del sitio N° 59 del Proyecto de Parcelación de Lampa. Lo adquirió por compra que le hizo su tío abuelo Rubén Eleazar Soto Cornejo, que aceptó para sí la compra efectuada a doña Bienvenida de la Luz Jiménez Flores, según escritura de 28 de agosto de 1991 otorgada en Notaría de Arturo Carvajal Escobar.

Por su parte, en la cláusula segunda se expresa que Víctor Ángel Miranda Serrano conforme al artículo 1749 del Código Civil (como administrador de la sociedad conyugal) y debidamente autorizado por su cónyuge Pamela Andrea Román Soto, declara vender, ceder y transferir la propiedad a Edward Aguilar Céspedes.

El título se inscribió a nombre del demandado Aguilar Céspedes a fojas 7066 N° 10.646 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

5.- La escritura mencionada en la inscripción a nombre de la demandada Pamela Andrea Román Soto, que habría sido otorgada el 28 de agosto de 1991 en la Notaría de Santiago de don Arturo Carvajal Escobar bajo el Repertorio N° 1356-1991, corresponde a una que no dice relación alguna con el inmueble de marras ni con los litigantes de estos autos, ya que según los registros notariales, ésta se celebró el 27 de marzo de 1991, por medio de la cual don Ricardo Ignacio Chávez



y don Juan Ignacio Peña Vílchez, terceros ajenos al juicio, modifican otra escritura pública, otorgada el 4 de septiembre de 1990.

6.- La demandada Pamela Andrea Román Soto se encuentra ausente del país e inubicable, figurando con una salida con destino a España el 5 de septiembre de 2011 y sin registro de entrada.

5°) Que los supuestos fácticos reseñados, permiten a esta Corte tener por establecido que efectivamente -a la época de la supuesta suscripción del contrato de compraventa el 28 de agosto de 1991- la actora se encontraba viviendo fuera del país, por lo que no pudo haber comparecido a suscribir la supuesta escritura en la Notaría en Santiago.

Lo anterior, se ve reforzado con la circunstancia que la escritura que es citada en la inscripción conservatoria a nombre de la demandada, otorgada el 28 de agosto de 1991, ante el Notario Público de Santiago don Arturo Carvajal Escobar bajo el Repertorio N° 1356 no existe, por cuanto la que figura bajo tal registro corresponde a otra escritura distinta a una compraventa, suscrita en otra fecha y entre distintas partes.

6°) Que, en ese orden de ideas, no habiéndose otorgado la compraventa del inmueble sub-lite con las solemnidades que exige la ley para la existencia del acto, como es que se haya otorgado por escritura pública en los términos que exige el artículo 1801 del Código Civil, en relación con el artículo 1699 del mismo cuerpo legal y el artículo 426 N° 2 del Código Orgánico de Tribunales, el contrato carece de voluntad por no haberse manifestado.

7°) Que establecido que el contrato de compraventa celebrado el 28 de agosto de 1991 carece de un requisito de existencia del acto, como es la voluntad de la vendedora, corresponde determinar si la acción de nulidad absoluta fue correctamente entablada, ya que la sentencia de primer grado denegó la demanda por no haberse emplazado a Rubén Eleazar Soto Cornejo, quien figura como parte contratante en la compraventa.

Como se ha dejado asentado en el motivo cuarto de este fallo, en la supuesta escritura de compraventa Rubén Eleazar Soto Cornejo compró para Pamela Andrea Román Soto, el Sitio N° 59 del Proyecto de Parcelación Lampa. Luego, la propiedad se inscribió a nombre de esta última en el registro conservatorio el año 2010, para a continuación venderla a Edward Andrés Aguilar Céspedes por compraventa de 10 de enero de 2011, rectificadas y complementadas el 27 del mismo mes y año.

8°) Que en los términos descritos, si bien no se puede determinar en qué calidad compareció Rubén Eleazar Soto Cornejo en la supuesta compraventa de 28 de agosto de 1991, esto es, si lo hizo en virtud de un mandato o si celebró una



estipulación en favor de otro, es indudable que los efectos jurídicos de dicho acto recayeron en la demandada Pamela Andrea Román Soto por haberse inscrito la propiedad a su nombre en el registro conservatorio, ya sea como mandante ya sea como beneficiaria, siendo la legitimada pasiva de la presente acción de nulidad al ser la titular pasiva que le alcanzará total y exclusivamente los efectos de cosa juzgada y no al señor Soto Cornejo, quien solo celebró la compraventa en nombre o en beneficio de la primera. En definitiva, se encuentra correctamente trabada la relación procesal en autos, al contrario de lo decidido por el tribunal de primera instancia.

**9°)** Que conforme lo que se ha venido reseñando, es posible concluir que en el contrato de compraventa de 28 de agosto de 1991 faltó la voluntad de la vendedora y, consecuentemente, atento lo prescrito en los artículos 1444, 1801, 1681 y 1682 del Código Civil, el consentimiento en el contrato no se ha producido, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda subsidiaria y declararlo nulo de nulidad absoluta.

En consecuencia, esta Corte revocará el fallo en la parte que denegó la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta de voluntad y, en su lugar, se acogerá en la forma que se expresará.

Atento lo resuelto, se omitirá pronunciamiento sobre la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta del pago del precio.

**10°)** Que acogida la demanda de nulidad absoluta corresponde pronunciarse de la acción reivindicatoria entablada en el tercer otrosí del libelo de fojas 1, por la actora en contra de Edward Andrés Aguilar Céspedes por ser el actual poseedor material e inscrito de la propiedad de autos, fundada en que el título por medio del cual se inscribió el inmueble a nombre de este último, le es inoponible a la demandante, por ser venta de cosa ajena, pidiendo que se ordene la restitución del referido bien y la cancelación de la inscripción conservatoria que figura vigente a nombre del demandado Aguilar Céspedes, recobrando plena vigencia la inscripción a nombre de la actora.

Al respecto, cabe precisar que los efectos de la nulidad judicialmente declarada se producen entre las partes del acto o contrato nulo y respecto de terceros.

En cuanto a los efectos que produce la nulidad para las partes, el principio general que los determina se encuentra establecido en el artículo 1687 inciso primero del Código Civil que dispone: “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; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”.



En virtud de la indicada norma, las partes tienen el derecho de ser restituidas al mismo estado o situación en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, para lo cual la ley establece dos mecanismos, según sea el caso, la extinción de las obligaciones que engendró el acto y/o las restituciones mutuas.

En lo referente a los efectos de la nulidad judicialmente declarada en relación con terceros, la ley concede la acción reivindicatoria en contra de éstos para exigir la restitución del inmueble que fue objeto del acto declarado nulo, en los términos que lo dispone el artículo 1689 del Código Civil: “La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores; sin perjuicio de las excepciones legales”.

Desde luego, cuando directamente el texto está concediendo la acción reivindicatoria contra el tercero está implícitamente manifestando aquella retroactividad aludida, ya que al declarar la nulidad por sentencia firme opera la ficción legal consistente en que la actora nunca dejó de ser dueña, por lo que la venta realizada por quien no tenía tal calidad provoca que al tercero adquirente no se le transfiriera más derechos de los que tenía la vendedora, solo constituyéndose en poseedor de la cosa; todo ello por aplicación del conocido principio jurídico: “nadie da lo que no tiene.” (Corte Suprema, Rol N° 52-953-2016).

Cabe agregar que la acción de nulidad y la reivindicación, cuando es consecuencia de ella, emanan de un mismo hecho, la nulidad, ésta permite, por un lado, la destrucción del acto o contrato nulo, y por otro, la restitución de lo que se dio o pagó en virtud de ese mismo acto o contrato. Luego la acción reivindicatoria y de nulidad pueden deducirse conjuntamente en un mismo juicio. La acción de nulidad, que es personal, se dirigirá en contra de los que celebraron el acto o contrato nulo, y la acción reivindicatoria, que es real, contra el actual poseedor de la cosa material del acto o contrato nulo; y la última sólo prospera si es acogida la primera (Tratado de Derechos Reales. Arturo Alessandri R.; Manuel Somarriva U; Antonio Vodanovic H. Ed. Jurídica, 1993, Tomo II, p. 259). Así ha sido declarado por esta Corte en muchas oportunidades, por ejemplo, en sentencia de 6 de septiembre de 1966, publicada en Revista de Derecho y Jurisprudencia T. 63, secc. 1ª. p. 340; también en sentencia de 26 de diciembre de 1957, en Revista de Derecho y Jurisprudencia T. 55, secc. 1ª. p. 188.

Asimismo, es importante destacar que el citado artículo 1689 no distingue si los terceros están de buena o mala fe, es decir, si conocían o no la circunstancias de haber adquirido la cosa con un vicio de nulidad y, en consecuencia, la acción reivindicatoria puede intentarse en contra de terceros adquirentes de buena o mala fe. (Op. Cit. Vial, p. 286).



**11°)** Que en el caso de autos, la declaración judicial de nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrada el 28 de agosto de 1991, conlleva a que las partes se retrotraigan al estado en que se encontraban con anterioridad al acto nulo, esto es, que la demandante Bienvenida Jiménez Flores siempre ha sido dueña del inmueble, por lo que al momento que Pamela Andrea Román Soto le vendió el inmueble al demandado Edward Andrés Aguilar Céspedes, dispuso de una cosa ajena, por lo que este último solo adquirió la posesión y no el dominio, siendo procedente en su contra la acción reivindicatoria.

En consecuencia, siendo la demandante dueña del inmueble que reivindica, que se encuentra debidamente singularizado, que ha sido privada de su posesión, por detentarlo el demandado, quien es el actual poseedor material e inscrito de la propiedad, concurren los requisitos de la acción reivindicatoria del artículo 889 del Código Civil en los términos que lo concede el artículo 1689 del mismo cuerpo legal, por lo que se acogerá la demanda interpuesta.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Enjuiciamiento Civil, **se revoca**, en su parte apelada, la sentencia de seis de marzo de dos mil veinte, agregada de fojas 208 a 225 de autos, que rechazó la demanda de nulidad absoluta por falta de consentimiento y la reivindicatoria y, en su lugar, se decide:

**I.-** Que **se acoge** la demanda subsidiaria de **nulidad absoluta** por falta de consentimiento interpuesta en el primer otrosí de fojas 1 y, en consecuencia, se declara:

**i)** Que **es nula de nulidad absoluta** por falta de consentimiento, la escritura de compraventa de 28 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría de Santiago de don Arturo Carvajal Escobar, Repertorio N° 1356.

**ii)** Que **se ordena la cancelación de la inscripción** de fojas 72.347 N° 108.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

**iii)** Que, se omite pronunciamiento de la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta de pago interpuesta en el segundo otrosí de fojas 1.

**II.-** Que **se acoge** la demanda **reivindicatoria** entablada en el tercer otrosí de fojas 1, en contra de Edward Andrés Aguilar Céspedes y, en consecuencia, se declara:

**i)** Que la actora Bienvenida de la Luz Jiménez Flores **es dueña exclusiva y absoluta** del sitio N° 59 del Proyecto de Parcelación Lampa, Región Metropolitana.

**ii)** Que el demandado Edward Andrés Aguilar Céspedes se encuentra en posesión de dicho terreno y se condena a este último a restituir a la demandante el inmueble que ocupa, ya individualizado, debiendo hacer entrega de éste en el



plazo de 3 días corridos contados desde que la presente sentencia quede ejecutoriada.

iii) Que **se ordena la cancelación de la inscripción** de fojas 7.066 N° 10.646 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2011, quedando vigente para todos los efectos la que rola inscrita a nombre de la actora a fojas 52.515 N° 33.313 del año 1989 del mismo registro y conservador.

III.- Que no se condena en costas a los demandados, por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo de la ministra Sra. Repetto.

**N° 18.688-2024.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señor Jorge Zepeda A., señor Miguel Vázquez P. y señora Dobra Lusic N.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 05/09/2025 09:13:40

MARIO ROLANDO CARROZA  
ESPINOSA  
MINISTRO  
Fecha: 05/09/2025 09:13:40

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA  
MINISTRO(S)  
Fecha: 05/09/2025 09:13:41

MIGUEL EDUARDO VÁZQUEZ PLAZA  
MINISTRO(S)  
Fecha: 05/09/2025 09:13:42

DOBRA FRANCISCA LUSIC NADAL  
MINISTRO(S)  
Fecha: 05/09/2025 09:13:43



XPJVBBMQZBW

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) María Angélica Cecilia Repetto García y Mario Rolando Carroza Espinosa y los Ministros (as) Suplentes Jorge Luis Zepeda Arancibia, Miguel Eduardo Vázquez Plaza y Dobra Francisca Lusic Nadal . Santiago, cinco de septiembre de dos mil veinticinco.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

MARCELO DOERING CARRASCO  
MINISTRO DE FE  
Fecha: 05/09/2025 15:26:33

En Santiago, a cinco de septiembre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

MARCELO DOERING CARRASCO  
MINISTRO DE FE  
Fecha: 05/09/2025 15:26:33

