

Santiago, cinco de noviembre de dos mil veinticinco.

VISTO:

En este juicio ordinario se conoce de una acción de nulidad absoluta de contrato, por compraventa entre cónyuges e indemnización de perjuicios, seguida ante el 30° Juzgado Civil de Santiago, bajo el rol C-27.571-2018, caratulado “Sfeir Tonsic Alejandro con Banco de Chile y otro”, por sentencia de primera instancia de cinco de diciembre de dos mil veintidós, se acogió la demanda de nulidad deducida, solo en cuanto, se declaró nulo el contrato de compraventa celebrado entre don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros, como vendedores; y don Lino Estrada Marín, como comprador, que consta en la escritura pública otorgada el 29 de febrero de 2012. Se resuelve, asimismo que, en virtud de lo anterior, don Alejandro Sfeir Tonsic deberá restituir a don Lino Estrada Marín, el precio de la compraventa ascendente a 1.170 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos al día de pago efectivo. Que, una vez acreditado el pago ordenado precedentemente, deberán cancelarse las inscripciones realizadas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago del Registro de Propiedad del año 2012, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012 y del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2012. Por otra parte, se rechazó la demanda de nulidad respecto del contrato de mutuo celebrado entre Banco de Chile y don Lino Estrada Marín, en la misma escritura pública de 29 de febrero de 2012. Y, por último, rechazó, en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios deducida conjuntamente.

En contra de esta sentencia se recurrió de casación en la forma y también de recurso de apelación por la parte demandada del Banco de Chile; también dedujeron recursos de apelación la parte demandante y la parte demandada de Lino Estrada Marín.

La Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de once de enero de dos mil veinticuatro, junto con rechazar el recurso de casación en la forma, confirmó la sentencia apelada, con declaración en el siguiente sentido:

i.- Que se acoge la demanda de nulidad deducida con fecha 5 de septiembre de 2018, sólo en cuanto se declara nulo el contrato de compraventa celebrado entre Sofía González Riveros como vendedora y Lino Estrada Marín como comprador, que consta en la escritura pública otorgada el 29 de febrero de 2012 en la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago, Repertorio N° 2755/2012.

ii.- Que Lino Estrada Marín no tendrá derecho a recuperar el precio que pagó por la venta que le hiciera Sofía González Riveros y cuya nulidad se ha declarado atendido lo dispuesto en el artículo 1468 del Código Civil.

iii.- Que se restituyen a la herencia de Sofía González Riveros los derechos de dominio que fueron transferidos en virtud de la inscripción practicada a favor del



comprador a fojas 30739, N° 46538 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012, por lo que deberá practicarse una anotación al margen de esta última, dejando constancia que se ha anulado la venta de los derechos de dominio, cuyo tradente era Sofía González Riveros, quedando dicha inscripción vigente sólo respecto de los derechos transferidos por Alejandro Alberto Sfeir Tonsic.

iv.- Que la hipoteca y la prohibición inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 19486, N° 22626 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012, y a fojas 15776, N° 26298 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar del año 2012 son inoponibles a la herencia quedada al fallecimiento de Sofía González Riveros y, por consiguiente, sólo gravan y afectan a la cuota de dominio inscrita a fojas 30.739, N° 46538 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el año 2012, que Lino Estrada Marín adquirió por compra a Alejandro Alberto Sfeir Tonsic, la que equivale a un 50% de los derechos que recaen en el departamento N° 402 y la bodega N° 8, ambos del edificio Lafken, ubicado en la Avenida Padre Hurtado N° 499, comuna de Las Condes, debiendo anotarse esta declaración al margen de las citadas inscripciones conservatorias.

v.- Que, asimismo, se rechazó la demanda de nulidad respecto del contrato de mutuo celebrado entre el Banco de Chile y Lino Estrada Marín en la misma escritura pública de 29 de febrero de 2012.

vi.- Que, por último, rechazó en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios deducida conjuntamente, resolviendo que cada parte pagará sus costas.

Contra esta sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, recurrieron de casación en el fondo la parte demandante y, también recurrió de recurso de casación en la forma y en el fondo la parte demandada del Banco de Chile.

Esta Corte Suprema, por sentencia de dos de mayo de dos mil veinticuatro declaró inadmisibles el recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandada del Banco de Chile y, por otra parte, rechazó los recursos de casación en el fondo interpuestos por la parte demandante y por la parte demandada del Banco de Chile.

Luego, por resolución de diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro, acciéndose un recurso de reposición deducido por la parte demandante, se ordenó traer los autos en relación únicamente respecto del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que en el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante se sostiene en que se han vulnerado, en primer lugar, los artículos



1683, 1796, 10, 1466 y 1682 del Código Civil, fundado en que se logró probar que el demandante Alejandro Sfeir no estaba en condiciones de saber del matrimonio celebrado entre doña Sofía González y don Lino Estrada.

Sostiene que en el fallo de primera instancia se resolvió que hubo ocultamiento doloso del matrimonio por parte del demandado Estrada, que Alejandro Sfeir vivía fuera de Chile, desempeñando un cargo al servicio del país, como Cónsul en Brasil. Agrega que Sfeir Tonsic no tenía posibilidad de conocer el vicio que invalidaba con nulidad el contrato de compraventa celebrado. Para los efectos de la alegación de la nulidad absoluta, sostiene que puede alegarla todo aquel que tiene interés en ella, según el artículo 1683 del Código Civil, así como de acuerdo al artículo 1796 del Código Civil que indica que es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, precepto que debe relacionarse con el artículo 10 del mismo Código, que prevé que los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor, para finalmente el artículo 1466 del Código Civil, prescribe que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes, para luego el artículo 1682 del Código Civil disponer que la nulidad producida por un objeto o causa ilícita son nulidades absolutas.

En opinión de la recurrente, al declararse nulo, de nulidad absoluta, la compraventa de bienes entre cónyuges, esta tiene efecto *erga omnes*; manifiesta que la correcta aplicación de las normas citadas permite concluir que la nulidad absoluta provoca efectos respecto de todos los intervinientes en el contrato nulo, y no solo respecto de algunos de ellos. Añade que según se acreditó en el juicio, la compra la hizo don Lino Estrada a doña Sofía González y a don Alejandro Sfeir sobre un único inmueble por un precio único.

Agrega que, en el considerando noveno del fallo de segunda instancia, se aplica de manera incompleta el artículo 1683 del Código Civil, pues anula parte de esa venta, dejando válida la otra restante, como si fueren dos contratos, señalando que la correcta aplicación de las normas determina que el vicio anotado debería invalidar todo el acto. Para sostener lo anterior, funda su pretensión en que, de la lectura de la escritura de compraventa no se desprende la existencia de dos ventas separadas, sino que -por el contrario- en todo momento se advierte que es una sola.

Adiciona, que el Banco de Chile, al contestar la demanda indicó que había un solo contrato de compraventa entre la “Comunidad Sfeir-González” y un comprador, Estrada, agregando el recurrente que ninguno de los dos demandados, ni Estrada, ni el Banco, alegaron la existencia de dos contratos de compraventa, ni tampoco la demandante nunca lo consideró como tal.

Como segundo grupo de normas infringidas, refiere que corresponden a los artículos 1458, 1459, 1454, 1681 y 1682 del Código Civil, fundado en que de existir



dolo y ser éste la fuente del error esencial acarrea necesariamente la nulidad absoluta del acto jurídico. En lo relacionado con el dolo, sostiene que en el considerando trigésimo tercero del fallo de primera instancia, se señaló que consiste en una maniobra ilícita o fraudulenta sin la cual no se habría celebrado un acto o contrato, manifestando, luego que el dolo de Estrada en la celebración del contrato, consiste en ocultar, a sabiendas, su estado civil al tiempo de la compraventa, generando en Alejandro Sfeir un error esencial o error obstáculo, manifestando que nunca hubiera celebrado el contrato de haber sabido que Estrada había contraído matrimonio con doña Sofía González.

Para esa parte, el dolo con que actuó el demandado y comprador generó el error esencial como elemento causante de nulidad absoluta, resultando aquello evidente, al analizar que en la escritura el demandado se individualiza como soltero. En base a lo anterior, para el recurrente, el fallo la Corte de Apelaciones infringe el inciso primero del artículo 1458 del Código Civil, dejándolo sin aplicación, porque omitió considerar que el demandado Estrada Marín, actuó dolosamente al ocultar consciente y voluntariamente su estado civil, a sabiendas, además, del carácter esencial que tenía su declaración de soltería para la celebración del contrato.

Como tercer grupo de normas infringidos cita los artículos 1683, 1545, y 1444 del Código Civil, artículo 27 de la Ley N° 4.808 y artículo 194 del Código Penal, manifestado que de acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, en la cláusula vigesimocuarta del contrato de compraventa, las partes elevaron a la calidad de determinante para su celebración, la declaración de soltería del comprador demandado.

Afirma que la sentencia ha violado una cláusula esencial del contrato, lo que constituye una infracción a la “ley” de este, a su fuerza vinculante, a la palabra empeñada en el contrato. Para el recurrente, de acuerdo con el artículo 1545 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, recogiendo así el principio de *pacta sunt servanda* y el de la autonomía de la voluntad. Adicionalmente, cita el artículo 1444 del Código Civil, sosteniendo que se distingue en cada contrato las cosas de la esencia, las de su naturaleza y las puramente accidentales, quedando probado en este caso que, y así lo reconoció el fallo de primera instancia, que las partes elevaron a categoría de cláusula esencial del contrato la condición de soltería de Estrada y como ello no fue respetado se acarrea la nulidad del acto.

Asevera que en el fallo de primera instancia se analiza de manera correcta la cláusula vigésimo cuarta del contrato, toda vez que en el considerando trigésimo tercero de la sentencia se recoge de la manera debida el engaño de Estrada al figurar como soltero, lo que permite concluir que el demandado sabía que la



condición de ser soltero era esencial para la celebración del contrato, más si en esa cláusula declaró conocer el artículo 27 de la Ley N° 4.808 sobre Registro Civil, que regula la situación que en una escritura pública se suministrare maliciosamente datos falsos sobre un estado civil.

Agrega que los jueces de la instancia debieron aplicar las reglas de los artículos 1545, 1444 y 1683 del Código Civil, para concluir que el contrato de compraventa adolece de un vicio de nulidad absoluta por haberse infringido una cosa que es de la esencia del contrato, por expresa estipulación de las partes. Además, si los jueces de la instancia hubieren aplicado los artículos 27 de la ley 4.808 con relación con el artículo 194 del Código Penal, habrían concluido que semejante falsedad cometida en un instrumento público amerita aplicar, en sede civil, la sanción más drástica, que es precisamente la nulidad relativa. Entonces, la falsa aplicación de estas dos últimas normas, en su relación con el estatuto de la autonomía de la voluntad en los contratos, debió conducir necesariamente a la conclusión de que la soltería de Estrada era determinante para que Sfeir celebrara el contrato y, por otra parte, que la falsedad cometida por Estrada vicia el contrato y ese vicio tiene como consecuencia la declaración de nulidad absoluta.

En definitiva, con su recurso de nulidad, pide que se invalide la sentencia de segunda instancia recurrida y se dicte el fallo de reemplazo, resolviendo que, por aplicación correcta de las normas que se han analizado como infringidas, se declare:

a.- La nulidad absoluta del contrato de compraventa con mutuo hipotecario, otorgado con fecha 29 de febrero del año 2012, Repertorio 2.765/2012, en la Notaría Saffie, respecto de todas las partes intervinientes, Sofía González, Alejandro Sfeir y Lino Estrada;

b.- Se ordene cancelar la inscripción de dominio rolante a fojas 30.739, número 46.538, del registro de propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;

c.- Se ordene cancelar la inscripción hipotecaria de fojas 19.486, número 22.626, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;

d.- Se ordene cancelar la inscripción de la prohibición rolante a fojas 15.776, número 26.298, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;

e.- Se retrotraiga la situación jurídica a la previamente existente al acto nulo, esto es, que la propiedad inmueble de autos vuelva a ser de propiedad común entre la Sra. Sofía González Riveros (QEPD) y el Sr. Alejandro Sfeir Tonsic; con aplicación del artículo 1468 de no tener derecho a recibir devolución de lo pagado por Estrada, y



f.- Se apliquen los demás efectos jurídicos procedentes al caso concreto, según corresponda en Derecho.

SEGUNDO: Que revisados y analizados los antecedentes de la causa se deben tener presente los siguientes elementos:

1.- Comparecen Camila Sfeir González, Diego Sfeir González y Alejandro Sfeir Tonsic quienes presentaron demanda en contra de don Lino Estrada Marín y el Banco de Chile, fundado en que el contrato de compraventa celebrado el 29 de febrero de 2012 entre Lino Estrada Marín, por una parte y como comprador; y Sofía González Riveros y Alejandro Sfeir Tonsic, por la otra en calidad de vendedores, es nulo por objeto ilícito al haber sido celebrado entre cónyuges no separados judicialmente, hecho que habría ocasionado un perjuicio avaluado en \$50.000.000.-

Su petición tiene como fundamento que el 7 de julio de 1988 Alejandro Sfeir Tonsic y Sofía González Riveros contraen matrimonio en régimen de sociedad conyugal; matrimonio del que nacieron dos hijos Diego Alejandro Sfeir González y Camila Sofía Sfeir González, de 24 y 18 años a la fecha de deducirse la demanda. En el año 2002 se separaron de hecho, iniciando la señora González Riveros una relación amorosa con el demandado Lino Amaris Estrada Marín, señalando que Sfeir Tonsic entre los años 2002 y 2016 ha vivido fuera de Chile en su labor de diplomático.

Manifiesta que el inmueble ubicado en Av. Padre Hurtado Central N° 499, departamento N°402 y Bodega N° 8 del Edificio Lafken, comuna de Las Condes, se compró pese a la separación de hecho por ambas partes, con un crédito hipotecario solicitado por Sfeir Tonsic, para que puedan vivir los hijos comunes junto a la madre. Que en el año 2006 el demandado Estrada Marín vivió como allegado en dicho inmueble.

Por escritura pública de 23 de junio de 2008 los cónyuges Sfeir Tonsic y González Riveros, sustituyeron la sociedad conyugal por el régimen de separación total de bienes, acordando la adjudicación del 50% para cada uno del inmueble en cuestión, lo que quedó debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces. Luego, por sentencia de 25 de octubre de 2008, del Tercer Juzgado de Familia de Santiago, se declaró terminado el matrimonio por divorcio.

Desde el año 2009 el señor Sfeir Tonsic vivía en Argentina, en tanto González Riveros y Estrada Marín lo hacían en Chile, en el departamento aludido y el 8 de febrero de 2012, González y Estrada contraen matrimonio, lo que hacen en la más absoluta ignorancia de todo su entorno familiar, amigos cercanos y de Sfeir Tonsic, matrimonio que se hizo en completo secreto, sin publicidad, sin la presencia de los hijos. Agrega como antecedente que el señor Estrada mantenía una precaria situación económica, no tenía trabajo y poseía un sencillo taller que arrendaba en San Miguel.



En lo relativo a la venta del departamento, se debió a que Sfeir Tonsic vivía en Argentina desde el 2008 y el año 2011, luego del divorcio, tenía interés en dejar de ser propietario y de pagar el dividendo por una propiedad que él no habitaba y era la vivienda de la pareja formada por González y Estrada y debido a que la señora González no posesía los requisitos exigidos por el banco para otorgarle el crédito, la deuda pasó a ser asumida por el señor Estrada, lo que motivó que toda la gestión para resolver la situación con el Banco de Chile fuera tramitada por el señor Estrada, sin que Sfeir Tonsic haya tenido alguna injerencia, el que una vez que estaba todo listo viajó a Chile para firmar la escritura.

El 29 de febrero de 2012 suscribieron la escritura de compraventa que se busca anular y de esta manera la propiedad pasaría íntegramente al dominio del señor Estrada Marín. Indica que en la escritura Sofía González figura como divorciada y Lino Estrada como soltero, dejando constancia en la escritura que bajo juramento afirmaba ello, en circunstancias que a la fecha de la escritura ellos ya estaban casados.

Como él no vivía en Chile, no tuvo injerencia en la redacción de la escritura de venta y viajó a Chile con la finalidad de firmarla.

Expone que Estrada se ha apropiado de un inmueble de alto valor, actuando de mala fe, en circunstancias que el señor Sfeir siempre actuó de buena fe. Agrega que Estrada se aprovechó de la depresión endógena clínica de la señora González, por la cual estuvo hasta internada en un centro especializado en el año 2002, agregando que esta enfermedad crónica que le afectaba desde joven fue usada por Estrada para manipular las decisiones patrimoniales y negarles sus derechos.

En junio de 2017 el señor Estrada Marín abandonó el hogar común y su cónyuge inició los trámites para el divorcio por malos tratos y por la negativa de regularizar la situación de que ella no aparecía como propietaria del 50% de la propiedad. El 3 de julio de 2017 concurrieron al Registro Civil de Las Condes a registrar el cese de la convivencia. El 22 de mayo de 2018 la señora González Riveros, de 52 años, falleció de manera accidental. Esta trágica circunstancia fue aprovechada por el señor Estrada Marín para favorecer su condición de cónyuge y hacerse de la propiedad, para lo cual amenazó a los hijos por mensajes de WhatsApp.

Respecto del derecho, cita los artículos 1796 del Código Civil, que dispone, que está prohibido en la ley la compraventa entre cónyuges; los artículos 1446 y 10 y 11 del Código Civil, respecto del objeto ilícito de los contratos que por ley están prohibidos; los artículos 1466, 1682 y 1683 del Código Civil en cuanto a que la compraventa entre cónyuges es nula por objeto ilícito; artículo 1687 del Código Civil que fundamenta la cancelación de la inscripción en el registro de dominio.



Agrega, como fundamento de derecho, que el contrato también adolece de un vicio de nulidad por haber sido suscrito con mala fe por Estrada, incurriendo éste en el delito del artículo 27 de la Ley N° 4.808 del Registro Civil.

Respecto de la legitimidad activa, sostiene que la nulidad puede ser solicitada por los herederos de la cónyuge, en este caso comparecen los dos hijos, los que tienen un evidente interés patrimonial, apreciable en dinero; unido que de acuerdo con el artículo 1683 del Código Civil, la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato.

Con su demanda pide que se declare nulo el contrato de compraventa con mutuo hipotecario celebrado el 29 de febrero de 2012, se ordenen las cancelaciones en los Registros de Propiedad y de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; se retrotraiga la situación jurídica a lo existente previo al acto nulo, esto es que el dominio del inmueble vuelva a ser propiedad común entre la señora Sofía González Riveros, ya fallecida y Alejandro Sfeir Tonsic. Por último, pide que se condene a Lino Estrada a indemnizar los perjuicios causados, por concepto de daño moral, a los demandantes Camila y Diego Sfeir González, fundado en el intento de hacerlos abandonar el inmueble en el proceso de duelo por la muerte de su madre, lo que avalúan en \$50.000.000 para cada uno.

2.- Que, al contestar la demanda, Lino Estrada Marín, opone la excepción de falta de legitimación activa respecto de Alejandro Sfeir Tonsic, fundado en el artículo 1683 del Código Civil, esto es haber celebrado el contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. Además, sostiene que, habiendo concurrido con su voluntad a celebrar el contrato, no tiene interés patrimonial, sin que se puedan invocar fundamentos extrapatrimoniales, desde que el demandante cedió sus derechos y recibió el precio a su entera satisfacción.

En relación con los otros demandados, por ser los hijos de la cónyuge no pueden demandar la nulidad, pues ellos no lo pueden hacer en derecho propio, sino que como herederos, subrogándose en el lugar y grado de la causante, y que en base al artículo 1683 tampoco pueden demandar la nulidad.

Respecto de la nulidad solicitada, expone, en relación con los hechos, que fue el propio demandante Alejandro Sfeir Tonsic el propulsor de la celebración del contrato.

Sobre el contrato suscrito, se celebraron dos compraventas, una en la que Sofía González Riveros vendió el 50% de los derechos que ella tenía en la propiedad y otra, que realizó Alejandro Sfeir Tonsic respecto del restante 50% del inmueble. En relación con el precio, se pactó la suma de 2.247UF, de la que se pagó a los dos vendedores la cantidad de 1077 UF al contado a entera satisfacción



de los dos: y el mutuo restante, lo pagó el Banco de Chile, con cargo a un préstamo por igual cantidad de UF, que esa parte se encuentra pagando.

En relación con el estado civil de los contrayentes, expone que no existe la mala fe que se expone en la demanda, sino que tiene como explicación en que la escritura primaria o proyecto del contrato de compraventa con mutuo hipotecario se empezó a realizar muchos meses antes de que ellos contrajeran matrimonio, cuando sus verdaderos estados civiles eran de divorciada y soltero.

Hace presente que no existe la manipulación o mal trato de su parte que se expone en la demanda y tampoco hay mala fe en la celebración del contrato, más si se considera que se casaron bajo el régimen de sociedad conyugal. Expone que una vez que falleció Sofía González los demandantes han querido despojarlo de los derechos y bienes que por ley le asisten.

Respecto de la demanda de indemnización de perjuicio pide su rechazo por no ser ciertos los fundamentos de hechos y de derecho en que se funda.

3.- Que al contestar, el Banco de Chile, solicita el rechazo de la demanda intentada, para lo cual sostiene que no existió una compraventa entre cónyuges, pues quien vendió fue la comunidad compuesta por Sfeir Tonsic y González Riveros, y que en la propia compraventa se estipuló que los vendedores eran dueños del 50% de la propiedad cada uno, quienes lo enajenaron al otro demandado y percibiendo el total del precio.

Alega que existe una falta de legitimidad activa de los demandantes, pues no se explica en qué calidad es que comparece el señor Sfeir Tonsic, más si éste no es heredero de la señora González Riveros y que del relato de la demanda, queda en evidencia que el demandante y vendedor estuvo en todo momento de acuerdo con la venta del departamento al señor Estrada Marín. Así, es en la propia demanda que no se explicita la legitimación activa de este actor, más si en el acápite del escrito que se refiere a este tema solo se hace referencia a los demandantes Sfeir González. En relación con estos últimos, agrega que tampoco tienen legitimación activa desde que en el caso de ser ciertos los hechos en que se funda la demanda, fue su madre quien celebró el contrato, lo que determina que a ellos se les debe aplicar el artículo 1683 del Código Civil.

Por último, afirma que en el contrato de mutuo hipotecario no hay vicio que lo afecte y que la ley sancione con nulidad, por lo que el contrato en lo que ellos son parte es perfectamente válido.

TERCERO: Que, la sentencia estableció, ya sea por no resultar controvertidos o por haberse acreditado con la prueba rendida, los siguientes hechos:

1.- Con fecha 7 de julio de 1988, contrajeron matrimonio don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros.



2.- De este matrimonio nacieron los demandantes don Diego y doña Camila Sfeir González, el 23 de marzo de 1994 y el 23 de abril de 2000, respectivamente.

3.- Por escritura pública de compraventa otorgada con fecha 31 de enero de 2006, don Alejandro Sfeir Tonsic adquirió el departamento 402 y la bodega n° 8, del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes.

4.- Por escritura pública de fecha 23 de junio de 2008, los cónyuges pactaron separación total de bienes (según consta en el certificado de matrimonio).

5.- En esa misma fecha, liquidaron la sociedad conyugal adjudicándose cada uno un 50% del departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes; practicándose la inscripción de dominio a nombre de ambos a fojas 66496 número 103602 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago (según da cuenta la misma inscripción).

6.- Por sentencia pronunciada el 25 de octubre de 2008, se declaró el divorcio del matrimonio entre don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros.

7.- Con fecha 8 de febrero de 2012, contrajeron matrimonio don Lino Estrada Marín y doña Sofía González Riveros.

8.- Por escritura pública de fecha 29 de febrero de 2012, se celebró un contrato de compraventa cuyas principales estipulaciones fueron:

a) Que don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros, vendieron a don Lino Estrada Marín, el departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en Avenida Padre Alberto Hurtado (hoy, Padre Alberto Hurtado Central) N° 499, comuna de Las Condes (cláusulas primera y segunda de la escritura).

b) Cada uno de los vendedores comparece en calidad de propietario de derechos por el cincuenta por ciento de la propiedad.

c) Que el precio de la compraventa se pactó en 2.247 Unidades de Fomento, que se pagarían (i) con el equivalente en pesos -a la fecha del contrato- de 1.077 Unidades de Fomento, que el comprador pagó en dinero efectivo y al contado, declarando la parte vendedora haberlo recibido a su entera satisfacción; y (ii) con el equivalente en pesos -a la fecha del contrato- de 1.170 Unidades de Fomento, que pagaría Banco de Chile por cuenta del comprador al vendedor, con cargo a un préstamo otorgado en la misma oportunidad (cláusula cuarta).

9.- Que, en el mismo instrumento y para efectos de lo indicado precedentemente, Banco de Chile entregó en préstamo a don Lino Estrada Marín, la cantidad de 1.170 Unidades de Fomento, quien se obligó a restituirla en ciento ochenta meses, garantizando el cumplimiento de la obligación con la constitución de hipoteca y prohibición de no enajenar sobre los inmuebles adquiridos (cláusulas séptima, octava, novena y duodécima de la escritura).



10.- Que doña Sofía González Riveros falleció con fecha 22 de mayo de 2018.

11.- La circunstancia de haber falseado el demandado Estrada Marín su estado civil al momento de comparecer en la escritura pública de compraventa no puede entenderse como una maniobra ilegal gracias a la cual se obtuvo el consentimiento viciado de Alejandro Sfeir, ya que este último ha reconocido que su voluntad era materializar esta venta, y no es posible advertir un motivo lógico y jurídicamente relevante por el cual su voluntad habría sido otra de conocer que el comprador estaba casado.

CUARTO: Que, para los efectos de resolver el recurso de casación intentado, se debe tener presente que en el considerando décimo de la sentencia de primera instancia, que reprodujo la de segundo grado, el tribunal encuadró lo pedido en la demanda en relación a la acción de nulidad, resolviendo que los demandantes no distinguieron entre el contrato de compraventa y de mutuo hipotecario contenido en la escritura de 29 de febrero de 2012, concluyendo que el juicio es por la invalidación de todos los actos jurídicos contenidos en la escritura pública de 29 de febrero de 2012, esto es, la compraventa, el mutuo y las garantías accesorias.

QUINTO: Que, en el mismo orden de ideas, la sentencia recurrida de la Corte de Apelaciones de Santiago, delimitó los fundamentos y la causal de la acción de nulidad intentada, cuestión que es relevante para resolver dos de los grupos de normas que se señalan como infringidas, específicamente aquellas relativas a los artículos 1458, 1459, 1454, 1681 y 1682, en relación al dolo como fuente del error esencial; así como las normas contenidas en los artículos 1683, 1545 y 1444 del Código Civil; el artículo 27 de la Ley N° 4.808 y artículo 194 del Código Penal, en cuanto se denuncia que no se consideró para la nulidad total del contrato de compraventa la circunstancia que el estado civil de soltero del comprador era una condición esencial del contrato.

Al resolver, la Corte de Apelaciones de Santiago, en el considerando quinto analizó el contenido de la acción intentada, para lo cual refiere que, de la simple lectura y análisis del escrito de la demanda, “resulta nítido que la acción interpuesta fue únicamente la de la nulidad absoluta por la causal prevista en el artículo 1796 del Código Civil, esto es la nulidad de contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente. Y entre el padre o madre y el hijo sujeto a patria potestad”.

Luego, continúa en el motivo sexto, haciéndose cargo de la alegación de los demandantes respecto de la causal de nulidad relativa del contrato por estar viciado el consentimiento en razón del actuar doloso de Lino Estrada Marín,



resolviendo que en ninguna parte del libelo de la demanda se advierte que el actor haya ejercido también esta causal de nulidad.

Para sostener lo anterior, la sentencia recurrida también analizó el contenido de la réplica, resolviendo que aunque en dicho escrito el demandante hace alegaciones en orden a que Alejandro Sfeir demandó en calidad de persona natural, engañada y defraudada civilmente, con su voluntad y consentimiento viciados, y para sancionar la conducta de Estrada Marín, al simularle aquél a Alejandro Sfeir un estado civil irreal de soltero; tales afirmaciones se formularon exclusivamente en el contexto de justificar la falta de legitimación activa que se alegó por los demandados al contestar la demanda; agrega el fallo recurrido en sus fundamentos, que tampoco se lee en ninguna parte del escrito de réplica que los actores hayan manifestado su voluntad en agregar una nueva acción a su pretensión original.

SSEXTO: Que, como se ha venido razonando y de la lectura del escrito de la demanda y de la réplica, se advierte que la Corte ha hecho una correcta aplicación de la ley, más si luego en el considerando octavo, al analizar el contenido del artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia recurrida expone de manera acertada que el demandante en el escrito de la réplica puede ampliar, adicionar o modificar las acciones formuladas en la demanda, lo que no lo habilita para cambiar o adicionar la acción inicialmente intentada, resultando improcedente ejercer una acción rescisoria de nulidad relativa que tiene un estatuto completamente diverso al de la nulidad absoluta, más, si como bien se razonó en la sentencia recurrida, lo que pretende el demandante es cambiar el acto impugnado, pues la nulidad absoluta está referida a los derechos que vendió Sofía González Riveros y, en cambio, la nulidad relativa atañe, también, a la venta efectuada por el demandante Alejandro Sfeir Tonsic.

SÉPTIMO: Que lo que se viene analizando cobra relevancia al momento de examinar la procedencia de un recurso de nulidad sustancial, porque no es posible fundar una infracción de derecho en postulados que exceden abiertamente los términos en que se fijó la litis que generaron que el demandado ejerciera su derecho a defensa.

Lo anterior determina que los jueces de instancia resolvieron conforme a derecho, pues no es posible verificar una infracción que no fue materia de la controversia sometida a conocimiento del tribunal, desde que de aceptarse las infracciones denunciadas se atentaría gravemente contra los principios de bilateralidad de la audiencia, de congruencia y de impugnación, pues ni la acción de nulidad relativa fundada en el actuar doloso del demandante, como tampoco la nulidad fundada en la infracción a una cláusula considerada como condición esencial, estaban contenidas en la acción inicialmente intentada.



OCTAVO: Que, asimismo en el análisis de estos mismos grupos de normas que se denuncian como infringidas, se debe tener en consideración el carácter extraordinario y que, para su interposición, la ley exige algunas formalidades, entre las cuales, conforme lo regula el artículo 772 N°1 del Código de Procedimiento Civil, destaca la necesidad de expresar en qué consisten el o los errores de derecho que adolecería la sentencia recurrida y señalar de qué modo ese o esos influyeron substancialmente en lo decidido, todo lo cual sujeta al recurso de casación en el fondo a un requisito indispensable para su admisibilidad, esto es, que el escrito en que se interpone “exprese”, es decir, explicita en qué consiste -cómo se ha producido- el o los errores, siempre que estos sean “de derecho”.

De acuerdo con lo que se viene razonando, para determinar si el recurso de nulidad intentado cumple con los requisitos formales que exigen las normas antes aludidas, se debe tener en consideración que los jueces para resolver y rechazar la acción de nulidad relativa y, también la nulidad por el incumplimiento a una condición esencial, tuvieron en consideración el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil para determinar la aplicación y extensión del escrito de réplica y, en este contexto, la exigencia contenida en el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil, obligaba a denunciar y explicar dicha norma, lo que no se hizo.

Puede concluirse así, que el recurso intentado no fundamentó su libelo en las normas que para esta Corte permiten tener por cumplido el requisito que prevé el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil, lo que determina que no se analizaron por el recurrente como infringidas todas las normas que tienen el carácter de decisoria litis y, al no hacerlo, el arbitrio adolece de un vacío que esta Corte no puede subsanar dado el carácter de derecho estricto que reviste el recurso intentado.

NOVENO: Que, valga también tener en consideración para rechazar el recurso de casación en relación con estos grupos de normas que se vienen analizando, que los jueces, en la sentencia recurrida, han resuelto de manera acertada, en el considerando noveno, al tratar la alegación de la soltería como una condición esencial, que “el haber falseado el demandado Estrada Marín su estado civil al momento de comparecer en la escritura pública de compraventa no puede entenderse como una maniobra ilegal gracias a la cual se obtuvo el consentimiento viciado de Alejandro Sfeir, ya que este último ha reconocido que su voluntad era materializar esta venta, y no es posible advertir un motivo lógico y jurídicamente relevante por el cual su voluntad habría sido otra de conocer que el comprador estaba casado”.

DÉCIMO: Que en base a todo lo que se ha razonado, se deben desestimar las alegaciones, respecto de las normas legales que se han ido aquilatando.



DÉCIMO PRIMERO: Que, en cuanto a las infracciones denunciadas en relación con los artículos 1683, 1796, 10 y 1682 del Código Civil, respecto de lo resuelto en la sentencia impugnada que declaró nulo únicamente el contrato de compraventa celebrado entre Sofía González Riveros como vendedora y Lino Estrada Marín como comprador, se debe tener en consideración que de acuerdo con los hechos que se han tenido por acreditados, según se lee en el motivo tercero de esta sentencia, quedó establecido, hechos que son inamovibles para esta Corte Suprema, que al adquirir Sfeir Tonsic en el año 2006 la propiedad que motiva esta causa, él estaba casado bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal con González Riveros, ingresando el bien inmueble al haber social.

Luego, que por escritura pública de fecha 23 de junio de 2008, los cónyuges pactaron separación total de bienes, liquidando la sociedad conyugal y adjudicándose cada uno un 50% del departamento 402 y la bodega N° 8 del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes.

En la escritura pública de compraventa de 29 de febrero de 2012, al comparecer cada uno de ellos en calidad de vendedores, lo hacen como dueños de derechos en una proporción de un cincuenta por ciento cada uno.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, en la sentencia recurrida -al mantener el considerando vigésimo octavo de la sentencia de primer grado- se analizó y se trató la nulidad absoluta conforme lo regula el artículo 1796 del Código Civil, resolviéndose que en cuanto a la nulidad absoluta solicitada por Diego Sfeir González y Camila Sfeir González, ésta dice relación con la venta del 50% de los derechos que doña Sofía González -madre de los demandantes- tenía en el inmueble. Asimismo, se fundamenta que este se trata de un vicio de nulidad objetivo que se verifica al constatarse que un contrato de compraventa ha sido celebrado entre partes que al mismo tiempo son cónyuges, no separados judicialmente -elementos que se cumplen en este caso-, acto jurídico prohibido por la ley, configurándose así un objeto ilícito.

Asimismo, sobre este aspecto, en la sentencia recurrida, en su considerando décimo dictado por la Corte de Apelaciones, se afirmó que al ser nula la compraventa de los derechos de dominio que enajenó Sofía González Riveros, se resuelve que a consecuencia del efecto retroactivo de dicha declaración, cabe concluir que el constituyente de la hipoteca no era el propietario de estos derechos inmuebles y, por consiguiente, la misma no resulta oponible a esa vendedora ni a sus causahabientes, como tampoco lo es la prohibición convencional. Para ello tiene presente lo dispuesto en los artículos 2414 y 2418 del Código Civil, que al configurar una mera inoponibilidad o bien, es causal de nulidad de esta; y, por consiguiente, debe entenderse que la hipoteca es perfectamente válida y eficaz respecto de los derechos de dominio que el constituyente adquirió por compra al



demandante Alejandro Sfeir, resolviéndose, además, que considerando que la nulidad que se declaró no afecta a estos demandantes, es que en razón de lo que prevé el artículo 2417 del Código Civil, quedando liberado de este gravamen de la cuota que corresponde a la herencia de la señora Sofía González Riveros y, en cambio, quedando vigente la hipoteca respecto de la cuota que corresponde a Sfeir Tonsic.

DÉCIMO TERCERO: Que, los jueces han realizado una correcta aplicación del derecho al acoger la acción de nulidad únicamente respecto de la compraventa de los derechos que correspondían a Sofía González Riveros sobre la propiedad, teniendo para ello presente, como primer elemento, que la acción intentada en la demanda corresponde únicamente a la nulidad del contrato de la compraventa por la causal de nulidad absoluta, por objeto ilícito, del artículo 1796 del Código Civil; y como segunda cuestión, que tal como correctamente se analizó en la sentencia recurrida y, a diferencia de lo sostenido por el recurrente, de acuerdo al tenor de la escritura de compraventa de 29 de febrero de 2012 el objeto de la venta no fue la propiedad ubicada en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes; sino que, por una parte, la venta de los derechos que Sofía González Riveros tenía sobre esa propiedad -que correspondían al cincuenta por ciento del bien- y, por otra parte, la venta de los derechos que Alejandro Sfeir Tonsic tenía respecto de la misma -que correspondía al otro cincuenta por ciento-.

En este orden de ideas, como comparecieron los propietarios del total de los derechos, la cesión de los derechos traía aparejado, como consecuencia, que el comprador adquiriera el total del dominio de la propiedad, pero ello en caso alguno determina que la nulidad absoluta de prohibición de celebración de contrato de compraventa entre cónyuges lo sea también de la venta de los derechos que no están afectos a dicha prohibición legal. En consecuencia, la venta de los derechos de Alejandro Sfeir Tonsic resulta ser válida para nuestra legislación, pues la venta del cincuenta por ciento de los derechos que tenía este último sobre el inmueble los vendió válidamente a Lino Estrada Marín.

Importante, además, es tener presente que los jueces de la instancia han establecido como un hecho, que Sfeir Tonsic ha reconocido su voluntad para que se materializara esta venta, sin que sea posible advertir un motivo lógico y jurídicamente relevante que permita concluir que el hecho de haber sabido que el comprador era casado con la vendedora del otro cincuenta por ciento pudo haber cambiado su voluntad.

DÉCIMO CUARTO: Que en base a todo lo que se ha venido aquilatando ha quedado de manifiesto que los jueces han aplicado de manera correcta las normas legales atinentes al caso y a los hechos que se han tenido por probados por el



tribunal, lo que determina que el recurso de casación en el fondo intentado debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Andrés Saldivia Wellmann, en representación de los demandantes, contra la sentencia de once de enero de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Álvaro Vidal O.

Rol N° 8.683-2024.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señor Álvaro Vidal O. y señor Carlos Urquieta S.



En Santiago, a cinco de noviembre de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

