

Corte de Apelaciones de Concepción, 21 de abril de 2009

José Domingo San Martín Daza con Nicolás Abelardo San Martín Daza

Rol N°	562-2007
Recurso	Recurso de nulidad
Resultado	Por no interpuesto recurso de casación en el fondo – Invalidez de oficio por parte del tribunal
Normativa relevante	2116 CC, 2124 CC, 97 y sgtes. del CCom.
Ministros y Abogados integrantes	Abogado Integrante doña Ruth Gabriela Lanata Fuenzalida. Sr. Villa, Sr. Ascencio, Sra. Lanata
Palabras clave	Escritura pública de compraventa. Contrato de mandato. Nulidad de la tradición. Propiedad de la sucesión.

Resumen

Se pide anular la inscripción de la casa vendida por doña Lucía Daza Beltrán a Nicolás San Martín debido a que la oferta de mandato iba dirigida a una persona indeterminada, lo cual no obstaba que el comprador efectuara la inscripción, sin embargo, no hubo aceptación expresa por parte del mandatario, pues no se indicó que se facultaba al comprador para efectuar la inscripción, ni tampoco tácita, ya que la inscripción del inmueble se realizó luego del fallecimiento de la mandante.

Hechos

Lucía Daza Beltrán (en calidad de vendedora) celebró un contrato de compraventa con Nicolás Abelardo San Martín Daza el 28 de enero de 1994. Dicho documento contenía una cláusula de mandato dirigida a una persona indeterminada. El contrato fue inscrito en el Registro del Conservador de Bienes Raíces el 21 de enero de 2002, habiendo la vendedora fallecido el día 4 de febrero del año 2000, sin haber sido aceptada la oferta de mandato por su parte.

Cuestión jurídica

2° Que la materia jurídica discutida en estos autos dice relación con los efectos de la cláusula inserta en un contrato de compraventa del tenor siguiente, después de la muerte del vendedor: Se faculta irrevocablemente al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren procedentes en los registros respectivos, todo ello para los efectos y en conformidad a lo dispuesto en el artículo seiscientos ochenta y seis y además del artículo dos mil ciento sesenta y nueve ambos del Código Civil.

En este sentido, se cuestiona si dicha cláusula tiene efecto pues la aceptación del mandato no se habría realizado ni expresa ni tácitamente.

Decisión del tribunal

8° Que de acuerdo a lo razonado, resulta forzoso concluir que la inscripción fue solicitada por quien ya no tenía facultades para ello, pues nunca se formó el consentimiento que habría perfeccionado el contrato de mandato, dado que la oferta para su celebración había caducado el 4 de febrero de 2000.

9° Que así las cosas, debe concluirse que los bienes de la vendedora doña Lucía Daza Beltrán pasaron a su muerte, esto es el 4 de febrero de 2000, a ser de propiedad de su sucesión, es decir

de las personas que la ley llama a sucederla, por haber operado el modo de adquirir de sucesión por causa de muerte. Ello significa que, habiendo fallecido la oferente antes de que la demandada aceptara la oferta de celebración de un contrato de mandato, a la época de la ejecución del mandato el bien raíz en cuestión ya era de propiedad de la sucesión, sin perjuicio de quedar ésta obligada también a las cargas que pudieran pesar en la vendedora, entre las cuales, que duda cabe, figuraba la de efectuar la tradición del bien en cuestión.

10º Que contribuye a reafirmar las ideas ya reseñadas lo dispuesto en los artículos 670, 675, 686 y 1824 del Código Civil, en orden a entender que el contrato de compraventa constituye solamente el título que permite la transferencia del dominio, siendo necesario que después opere el modo de adquirir tradición, que constituye un acto jurídico que como cualquier otro acto bilateral, requiere del consentimiento de ambas partes involucradas, esto es, del vendedor y del comprador. Como la vendedora ya había fallecido no podía prestarlo, sin que sea procedente que actuara el propio comprador en virtud de la aceptación de un mandato cuya oferta ya había caducado.

11º Que así las cosas, a la época en que se practicó la inscripción de la escritura de compraventa, esto es, el 28 de marzo de 2002, la oferta de mandato otorgada por la vendedora ya no existía, por lo que mal podía existir tampoco un mandato, de lo que resulta forzoso concluir que tal inscripción se realizó sin el consentimiento de esa parte, lo que se traduce en la nulidad de la tradición, correspondiendo acogerse la demanda de nulidad deducida en lo principal del escrito de fojas 17. En consecuencia, resulta improcedente pronunciarse sobre la demanda subsidiaria deducida en el primer otrosí de la misma presentación. Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y visto lo 186y siguientes del Código de Procedimiento Civil, SE REVOCA, en lo apelado, la sentencia de quince de septiembre de dos mil seis escrita de fojas 67 a 69 vuelta, en su lugar se decide que se acoge la demanda principal deducida en lo principal del escrito de fojas 17, declarándose:

- a) Que la sucesión de doña Lucía Daza Beltrán, es dueña del inmueble inscrito a nombre de la causante a fojas 329 vta. Nº 259 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Concepción del año 1961, debiendo practicarse la respectiva inscripción especial de herencia a su nombre
- b) Que, en consecuencia, debe cancelarse la inscripción que sobre el mismo inmueble existe a nombre del demandado, don Nicolás Abelardo San Martín Daza, a fojas 219, Nº203, del Registro de Propiedad del mismo Conservador del año 2002. Regístrese y devuélvase con su agregado