

Corte de Apelaciones de La Serena, 16 de enero de 2026

Jorge Nahrwold Saelzer, Jesús Osses Reveco y otro

Rol N°	472-2024
Recurso	Casación en la forma y apelación
Resultado	Se rechaza la casación y se confirma la apelación
Normativa relevante	Artículos 2116, 2118, 2131, 2149 del Código Civil
Ministros	Marcela Andrea Sandoval D., y Gloria Isabel Negroni
Abogados integrantes	Gabriel Alfonso Gallardo Verdugo
Palabras clave	Contrato de prestación de servicios, aplicación de las reglas del mandato, instrucciones notariales, interpretación contractual

RESUMEN

Se interpone demanda de indemnización de perjuicios en contra de un Notario Público (Jesús Osses Reveco), fundada en el presunto incumplimiento de instrucciones notariales. El demandante (Jorge Nahrwold Saelzer) sostiene que el notario entregó un vale vista por \$12.000.000 a la parte vendedora sin verificar que el inmueble estuviera libre de todo gravamen, pues existía un contrato de arrendamiento inscrito que le afectaba.

La Corte de Apelaciones de La Serena desestima el recurso de casación en la forma por falta de perjuicio reparable solo con la nulidad. En cuanto a la apelación, el tribunal determina que las instrucciones notariales constituyen jurídicamente un contrato de mandato.

Se concluye que el notario cumplió estrictamente con lo instruido, ya que la cláusula era genérica y no obligaba al ministro de fe a realizar un estudio de títulos histórico o "pretérito" de la propiedad. Además, un peritaje demostró que el arrendamiento no afectaba realmente al lote adquirido. Por tales motivos, se confirmó el rechazo de la acción.

HECHOS

- a) Don Jorge Nahrwold (comprador) e Inmobiliaria Terra Nostra (vendedora) suscribieron una compraventa de una parcela en La Serena.
- b) Las partes dejaron instrucciones al Notario Jesús Osses para custodiar y entregar un vale vista de \$12.000.000 una vez que el dominio se inscribiera a nombre del comprador y dicha inscripción se efectuara "libre de gravámenes, embargos, hipotecas y prohibiciones".
- c) El Notario entregó el dinero tras verificar que la inscripción se encontraba libre de gravámenes
- d) El demandante alega que el Notario fue negligente porque existía un contrato de arrendamiento de 1998 (por 10 años renovables hasta 2026) inscrito en el Conservador, el cual no fue advertido.
- e) Se acreditó mediante peritaje que dicho arrendamiento corresponde a un terreno distinto, ubicado a más de 6.000 metros de distancia, y que su aparición en el certificado fue un error registral.

DECISIÓN DEL TRIBUNAL

12° Que, en cuanto, a lo primero, hay que reconocer que son varias las propuestas dadas tanto por la doctrina como por la jurisprudencia sobre este punto. Así, por un lado, se ha estimado que las instrucciones notariales corresponden a una de las funciones encargadas a los notarios

por el artículo 401 número 7 del Código Orgánico de Tribunales, esto es, “Guardar y conservar en riguroso orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen”.

Otros, en cambio, mayoritariamente las circunscriben a la categoría de un contrato, como el depósito, estipulación en favor de otro, comisión de confianza, prestación de servicios profesionales o mandato (González Castillo, 2016, Las Instrucciones Notariales, p. 87). No obstante, todas estas opciones son susceptibles de objeciones importantes, pues ninguna es comprensiva de todas las obligaciones que se contraen en virtud de las instrucciones.

Sin embargo, atendido el carácter oneroso de las instrucciones, la naturaleza del encargo, la formación profesional que se precisa de quien recibe las instrucciones, es posible sostener que se trata de una prestación de servicios profesionales, los que de acuerdo con los artículos 2012 y 2118 del Código Civil, se sujetan a las normas del mandato. (Stitchkin Branover, David, El Mandato Civil, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2009).

En conclusión, las instrucciones notariales constituyen un mandato, pues por ellas se confiere un encargo (artículo 2116 del Código Civil) al notario cuyo objeto será aquel que las partes le instruyan concurriendo los elementos distintivos de todo mandato, esto es, la confianza, la gestión de uno o más negocios, y que tal gestión sea realizada por cuenta o riesgo del mandante (González Castillo, 2016, Las Instrucciones Notariales p. 93 en Revista de Estudios Judiciales N°8 Luis González Navarrete. En este mismo sentido el fallo de la Excelentísima Corte Suprema, 24 de abril de 2023, rol N°66.273-2021, casación fondo y en Stitchkin Branover, David, El Mandato Civil, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2009, 48). Asimismo, recientemente el máximo tribunal afirmó que la responsabilidad del notario en la ejecución de instrucciones notariales es de naturaleza contractual, y que, si bien no es un contrato típico, las instrucciones se asemejan suficientemente al mandato como para que su regulación se aplique en forma supletoria. (Carlos M. Cosme G., Rol N°66.723-2023)

13° Que, en consecuencia y considerando las instrucciones notariales desde el punto de vista jurídico como un mandato en el sentido que “es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera” - artículo 2.116 del Código de Bello- se pueden desprender algunos requisitos que debe reunir tal encargo para que el mandatario pueda cumplir su cometido y que dicen relación con la segunda interrogante.

14° Que, en efecto, y en relación con esta segunda interrogante, fluye de las normas que rigen el mandato, entre las cuales está, por cierto, el artículo 2116, que lo define, así como los artículos 2131, 2132, 2149, todos del Código Civil, que uno de los requisitos y elementos esenciales de las instrucciones notariales -mandato- dadas al Notario por las partes es que estas deben ser claras, precisas, restrictivas, determinadas, sin ambigüedades, detallando en todo momento exhaustivamente las condiciones de estas, con el fin que el cumplimiento del cometido encargado se verifique conforme a la voluntad de las partes otorgantes (como por ejemplo la entrega de bienes -dinero, documentos- al vendedor, especificando datos de las partes, documentos entregados y las condiciones legales -inscripción, ausencia de gravámenes- para liberar el pago, siempre firmadas por todas las partes y respaldadas por un notario para dar fe pública, sirviendo como evidencia legal) exigencias que no son antojadizas sino que fluyen de lo dispuesto en el artículo 2131 de la codificación de Bello en cuanto dispone que “El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato”, lo que trae aparejada como consecuencia que el notario debe seguir estrictamente dichas instrucciones y no puede interpretar ni resolver controversias, por así prohibírselo la ley -artículo 480 inciso 2° del Código Orgánico de Tribunales- menos de una manera que pueda resultar ostensiblemente perjudicial para el mandante, como por ejemplo no celebrar el negocio, o hacerlo de forma

distinta a lo encargado causando perjuicio a alguno de los mandantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 2149 que indica que “El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante”.

15° Que, aclarado lo anterior, para dilucidar la controversia debemos, ahora, referirnos, al análisis de los términos de las instrucciones notariales dadas por las partes al demandado y si éstas cumplen los requisitos básicos para su cumplimiento, sin que sea necesario recurrir a labores de interpretación u otras no dadas por las partes.

Del análisis del tenor literal de las instrucciones notariales se colige que la que suscita la controversia y discordia es la signada con el número 2 que expresa: “Que dicha inscripción de dominio se haya efectuado libre de gravámenes, embargos, hipotecas y prohibiciones”.

Así, de la redacción de dicha instrucción se puede apreciar por estos sentenciadores que es del todo genérica, carente de especificidad, detalle y precisión, con ausencia de toda restricción, en términos tales que hace imposible suponer que lo realmente querido por las partes es lo planteado por la parte demandante en su pretensión, desde que aparece como evidente que la instrucción solo se refiere a que la inscripción de dominio aludida se efectue libre de gravámenes, sin extender su cometido a un período anterior, desde que ello implicaría que el Notario debería efectuar una verdadera labor interpretativa de la referida cláusula, lo que no puede realizar, y más bien está prohibido que así lo haga -artículo 480 inciso 2° del Código Orgánico de Tribunales-, máxime cuando no era procedente atendida la poca claridad o ambigüedad que presenta la referida instrucción, limitándose su labor, en su calidad de mandatario y ministro de fe, proceder a dar cumplimiento a su cometido en los términos señalados en las instrucciones y al estimar que la referida cláusula no admitía otra interpretación que la que le dio, procedió a cumplirla en los términos que lo hizo sin que ello pudiera implicar incurrir en una falta de diligencia en su cometido, sobre todo cuando verificó efectivamente que la inscripción del inmueble materia de la compraventa se efectuó sin gravamen ni prohibición alguna.

16° Que lo pretendido por el actor, en virtud de la redacción de la estipulación N°2 de las instrucciones notariales es estimar que dentro del mandato se encontraba incluida la obligación de examinar los antecedentes “pretéritos” de la propiedad, en términos de verificar que no existiera o no le afectaran gravámenes de ningún tipo al inmueble objeto de la compraventa con anterioridad a la intervención del Notario como ministro de fe, lo que queda, evidentemente, fuera del tenor de las instrucciones que le fueron encomendadas.

17° Que, a mayor abundamiento, conforme a los términos literales empleados por los mandantes en la instrucción N°2 en cuanto señala “Que dicha inscripción de dominio se haya efectuado libre de gravámenes, embargos, hipotecas y prohibiciones”, en caso alguno puede estimarse que se está refiriendo a un período histórico anterior a la fecha de suscripción e intervención del Notario, lo que evidentemente quedaría fuera de sus facultades.

18° Que, suponer que dentro del ámbito de las instrucciones Notariales queda incluido efectuar un verdadero estudio de título de la propiedad, efectuar un análisis previo a la suscripción del contrato en que se requiere la intervención de un ministro de fe como un Notario, como se dijo, es del todo improcedente e inviable, desde que su labor es la de desempeñar una función pública como ministro de fe, labores dentro de las cuales no queda incluida la que pretende el actor. Por lo demás cualquier responsabilidad que se pretenda hacer efectiva es para el caso de que el Notario haya incurrido en una acción u omisión que implique haber faltado a su deber de diligencia y cuidado como un buen padre de familia en el cumplimiento del mandato conferido y no en obligaciones ajenas, de manera que si se le quiere hacer efectiva alguna responsabilidad por el incumplimiento de su mandato, dentro del ámbito contractual, el peso

de la prueba le corresponde a la parte que lo reclama, esto es, la demandante, y en el caso sub-iudice deberá sostener y acreditar que la cláusula de instrucción notarial -Nº2- no admitía interpretación alguna y que era del todo clara y que incluía la labor de examinar el título anterior a la celebración de la compraventa y al no cumplirla en los términos alegados por el actor el demandado -Notario- incurrió en culpa de su parte, lo que lo haría incurrir en responsabilidad contractual por incumplimiento del deber de diligencia y cuidado en el desempeño del mandato encomendado, cosa que por cierto, en la especie no aconteció.

20° Que, cotejando los instrumentos aparejados a la instancia, en especial el relativo al contrato de arrendamiento, cuya existencia data del año 1998 se puede desprender que la falta de diligencia y cuidado que se pretende atribuir al Notario demandado lo es respecto de ambos comparecientes -vendedor y comprador- que fueron los que presentaron la escritura al Notario para la firma y que ahora pretenden hacerlo responsable por un antecedente que debieron haber previsto, principalmente el comprador, con anterioridad a la suscripción del contrato de compraventa.

21° Que, en resumen, la cláusula Nº2 de las instrucciones notariales no puede ser interpretada de la forma propuesta por el actor por diversas razones: porque no admite interpretación al no ser clara, precisa, determinada, detallada, no referirse a un momento histórico pretérito a la celebración del contrato de compraventa, porque de aplicarse de la forma propuesta por el actor implicaría que el Notario debería efectuar labores que escapan no sólo a lo encargado por las partes sino también a las labores propias de su cargo en el desempeño de una función pública, en su calidad de ministro de fe, sin que le corresponda, en caso alguno, asumir la labor de efectuar un estudio de título de dominio de una propiedad en la cual interviene en su celebración como ministro de fe, toda vez que su labor, en virtud del mandato, debe ceñirse a cumplir su cometido estrictamente a lo señalado por sus mandantes sin que en ningún caso pueda entrar a interpretar las estipulaciones contenidas instrucciones notariales.

22° Que, finalmente, conforme a lo que se ha venido razonando no dándose los supuestos de incumplimiento contractual del mandato encargado al Notario demandado el presente arbitrio deducido por el actor será rechazado confirmándose la sentencia apelada, según se dirá en lo resolutivo.