

Santiago, veintinueve de marzo de dos mil veintiuno.

VISTO:

En estos autos Rol N° 55.043-2010 seguidos ante el Juzgado Civil de Cauquenes, juicio ordinario, caratulados “Constela Velozo Juan con Schwartz Francelli Jorge”, por sentencia de primera instancia de treinta de junio de dos mil diecisiete, escrita a fojas 1071 y siguientes, se rechazó la demanda, sin costas.

Se alzó la parte demandante y una Sala de la Corte de Apelaciones de Talca por determinación de siete de marzo de dos mil diecinueve, que se lee a fojas 1192 y siguientes, revocó la sentencia de alzada y en consecuencia acogió la demanda, declarando la nulidad de los contratos y la cancelación de inscripciones dominicales que indica, sin costas.

En contra de este pronunciamiento los demandados deducen recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

PRIMERO: Que la parte recurrente invoca como primera causal de nulidad la del numeral 3 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido acordada en los tribunales colegiados por menor número de jueces que el requerido por la ley o con la concurrencia de quienes no asistieron a la vista de la causa.

Señala que el motivo de nulidad se configura porque la sentencia impugnada fue dictada por la Tercera Sala del tribunal de alzada, integrada por el Ministro Suplente Sr. Gonzalo Pérez y el Abogado Integrante Sr. Pedro Albornoz, lo que implica que al emitir el pronunciamiento existió un menor número de jueces del exigido por la ley, con lo que se infringe el artículo 62 del Código Orgánico de Tribunales.

SEGUNDO: Que de los antecedentes aparece que la sentencia impugnada fue dictada por los jueces que concurrieron a la vista de la causa, según consta de la correspondiente certificación del estado de acuerdo. La circunstancia que esgrime el recurrente de haber sido firmada únicamente por dos de estos miembros, no significa que no se cumpliera



con la exigencia legal, de haber sido adoptada la decisión por los tres jueces que concurrieron al conocimiento del recurso y al pronunciamiento de la resolución impugnada. Tal situación por lo demás encuentra justificación por la circunstancia de encontrarse haciendo uso del feriado legal uno de los miembros del tribunal que concurrió a la dictación de la sentencia atacada, como se deja constancia al final de la misma.

TERCERO: Que se invoca también como motivo de nulidad formal la causal 6ª del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido dada la sentencia contra otra pasada en autoridad de cosa juzgada, siempre que esta se haya alegado oportunamente en el juicio.

Se estima que concurre la referida causal, porque la parte vendedora y demandante dedujo por los mismos hechos, esto es, falta de pago del precio, demanda de nulidad de los contratos de compraventa cuya nulidad también reclama en autos, en contra también de los aquí, demandados, causa Rol N°50.812-2007, seguida ante el Juzgado de Letras de Cauquenes, en la que se dictó sentencia definitiva firme y ejecutoriada que rechazó dicha acción.

CUARTO: Que para una adecuada comprensión del asunto, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

1.-El 28 de octubre de 2010 se presentó en autos, demanda en juicio ordinario, por el abogado Nicolás Constenla Novoa, en representación de Juan Constenla Veloso, heredero universal de Elba Constela Hormazábal, en contra de Jorge Schawrtz Fancelli, Margorie Schawrtz Fancelli y Jorge Schawrtz Letelier.

La acción deducida es la de nulidad absoluta por falta de causa real y lícita de cuatro contratos de compraventa de bienes raíces otorgados mediante escrituras públicas de fechas: a) 8 de abril de 2002 sobre casa y sitio Calle Maipú 427 de Cauquenes, entre Inés Constenla Hormazábal como vendedora y Jorge Schawrtz Fancelli y Margorie Schawrtz Fancelli como compradores. Precio \$ 15.000.000 pagados con anterioridad, b) 1 de abril de 2002 sobre el predio El Provenir, celebrado entre Inés Constenla Hormazábal como vendedora y Jorge Schawrtz Letelier como comprador. Precio \$7.000.000, “se paga al contado”, c) 1 de abril de 2002 sobre el predio Miraluz, celebrado entre Elba Constenla Hormazabal, como



vendedora y Jorge Schwartz, comprador. Precio \$10.000.000 pagados con anterioridad, d) 4 de junio de 2004 sobre el sitio calle Maipú 633, Cauquenes, entre Inés Constenla, como vendedora y Jorge Schwartz Letelier. Precio \$3.000.000 pagados con anterioridad.

Se funda en que el actor es heredero testamentario de Elba Constenla, quien falleció el 7 de diciembre de 2006, siendo heredera única y universal de su hermana Inés Constenla, fallecida el 7 de julio de 2008. Señala que ellas habían heredado el importante patrimonio de sus padres, pero vivieron a partir del 2002 en la pobreza por la situación que las afectó por la celebración de los contratos de compraventa mencionados a precios irrisorios.

Indica que en el año 2001 se celebraron respecto de los fundos Miraluz y El Provenir contratos de compraventa (nuda propiedad y se constituyen usufructos a favor de las actoras), los que a menos de un año son resciliados (2002) y en las mismas escrituras se realiza nuevamente la compraventa de la nuda propiedad entre las mismas partes y precio. Luego, se procede a la venta de otras dos propiedades.

Alega que la causa de estos contratos es inexistente toda vez que los precios son irrisorios además de no existir en la realidad y no puede considerarse la aleatoriedad de las compraventas de la nuda propiedad atendida la edad de las actoras. Así los actos son nulos por falta de causa real y lícita.

2.- El trámite de contestación fue evacuado en rebeldía de los demandados.

3.- Los demandados opusieron la excepción anómala de cosa juzgada, la que fundan en la existencia de la causa Rol 50.812-2007 seguida ante el mismo tribunal en que el abogado Robert Morrison Munro, en representación de Elba Constenla Hormazabal por sí y en calidad de heredera universal de Inés Constenla dedujo demanda reclamando la nulidad de los mismos contratos, invocando falta de consentimiento libre y espontáneo por engaño (error porque ellas pensaban que estaban otorgando un mandato) por engaño, no pago de precio por los mismos motivos.



En dicho juicio se dictó sentencia de primera instancia de 2 de agosto de 2010 que rechazó la demanda.

Por escritura pública de 15 de septiembre de 2010 los demandados cedieron los derechos litigiosos a Sergio Meza Pérez, quien compareció en esta calidad a dicho proceso.

4.- La demandante al evacuar el traslado conferido respecto de la excepción de cosa juzgada opuesta, solicitó su rechazo.

5.- Por resolución de dieciséis de febrero de 2015 se rechazó la excepción de cosa juzgada, por considerar el tribunal a quo que si bien se reclamó en ambos juicios lo mismo, no hay identidad de partes con el juicio anterior por la cesión de derechos litigiosos.

6.- Se apeló de esta resolución en su oportunidad y se confirmó por el tribunal de alzada.

QUINTO: Que la excepción de cosa juzgada es el efecto que producen determinadas resoluciones judiciales, en virtud del cual no puede volver a discutirse ni pretenderse la dictación de un nuevo fallo entre las mismas partes y sobre la misma materia que fue objeto del fallo anterior.

El artículo 177 del Código de Procedimiento Civil establece que la excepción de cosa juzgada puede alegarse por el litigante que haya obtenido en el juicio y por todos aquellos a quienes según la ley aprovecha el fallo, siempre que entre la nueva demanda y la anteriormente resuelta haya identidad legal de personas, de cosa pedida y de causa de pedir.

Debe puntualizarse, desde luego, que el sentido y efecto de cosa juzgada tiende a producir la certeza de los derechos, quedando prohibido todo nuevo pronunciamiento sobre lo que fue juzgado; constituyendo parámetro para la calificación de dicha excepción la coexistencia de decisiones incompatibles, es decir, que pugnan una con la otra.

La cosa juzgada impide que sobrevenga otra decisión sobre una determinada materia que ya fue debatida y sentenciada por fallo firme entre sujetos determinados, de donde surgen los límites de dicho instituto, como el



subjetivo que apunta a los sujetos que legalmente fueron parte en el juicio y el objetivo que se refiere a la materia sentenciada determinada por el objeto y la causa a pedir.

SEXTO: Que el artículo 177 N° 1 del Código de Procedimiento Civil señala el límite subjetivo de la cosa juzgada, indicando la identidad legal de personas. Para que exista esta es necesario que las partes que litigan en ambos pleitos lo hagan en las mismas calidades. Para estos efectos se entiende por parte aquel que pide a nombre propio o a cuyo nombre se pide la satisfacción o denegación de una pretensión dentro del proceso. El demandante y el demandado deben ser en ambos juicios la misma persona jurídica. Es indiferente que sean o no la misma persona física. Así existe identidad legal o jurídica de personas cuando las partes figuran en el mismo juicio en la misma calidad que en el anterior. Las instituciones que, en nuestro derecho generan la identidad legal de parte son la representación y la sucesión. La representación se explica en el artículo 1448 del Código Civil, que dispone: “Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiere actuado el mismo”. La sucesión consiste en adquirir un derecho derivado de una situación jurídica anterior que tenía una determinada persona, constituyendo ejemplos de esta la cesión de derechos litigiosos y la sustitución procesal.

SÉPTIMO: Que por su parte la cosa pedida estriba en el beneficio jurídico que se reclama en el juicio. Al respecto se ha dicho que: “existe identidad de la cosa pedida, cuando el beneficio jurídico que se reclama en el nuevo juicio es el mismo que se demandó en el juicio anterior”. (Carlos Alberto Stoeihrel Maes. “De las Disposiciones Comunes a Todo Procedimiento y de los Incidentes”. Editorial Jurídica de Chile, año 1995, pág. 132).

OCTAVO: Que a su turno, la causa de pedir, es definida en el inciso final del artículo 177 del Código de Procedimiento Civil como el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio, es decir, la razón o fundamento de la petición que se formula. En doctrina se la ha definido



como el hecho jurídico o material que sirve de fundamento al derecho que se reclama o a la excepción que se opone. También se dice que es la razón de derecho en virtud de la cual se reclama el objeto o cosa que se pide en la demanda”.

Del propio concepto de la causa de pedir se desprende que en ella se presentan dos tipos de fundamentos: inmediatos y mediatos, lo que ha dado origen a dos teorías. La primera la de la causa inmediata o próxima y b) la de causa exclusiva o remota. En la primera, la causa de pedir la constituye sólo la causa próxima o inmediata, sin importar las causas lejanas o remotas. Para los partidarios de esta tesis, para determinar cuándo concurre la identidad en cuestión en dos demandas de nulidad por vicios del consentimiento, debe atenderse a la categoría del vicio, así por ejemplo si se invoca el error este se extiende a todos los demás, como la fuerza y el dolo, aun cuando no se hubieren hecho valer, de modo que no podría renovarse la acción de nulidad por estos últimos, porque la sentencia produce cosa juzgada respecto de todos los vicios que corresponden al grupo, en razón de la identidad de causa. La segunda, corresponde a la teoría más moderna, no distingue entre causa próxima y remota, sino que se acepta como causa de pedir el vicio particular que se hace valer en la demanda, para fundamentar la pretensión. Así, si se invoca el error como vicio del consentimiento en la demanda, no habrá identidad de la causa de pedir con otro juicio si, respecto del mismo contrato se alega como vicio del consentimiento la fuerza. De modo que únicamente habrá cosa juzgada cuando la nueva demanda se funde en el mismo vicio en que se apoyó la anteriormente resulta. Así el criterio que ha de seguirse para encontrar la causa de pedir consiste en atender a la decisión de los primeros jueces, esto es, a lo que en el caso concreto fue discutido y resuelto.

La primera teoría, resulta injusta de aplicar en nuestro sistema porque abarca un espectro difuso e insospechado de fundamentos inmediatos del derecho que se deduce en juicio y que, contrario a ello, la postura de la causa exclusiva o remota es la que más se ajusta a nuestro Código de Enjuiciamiento Civil por las siguientes razones: a) el demandante debe enunciar en forma precisa y clara las peticiones que somete a la decisión del



tribunal, según artículo 254 N° 5 del citado texto legal; b) el juez al recibir la causa aprueba debe fijar en la misma resolución los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales debe recaer de acuerdo al artículo 318 del mismo texto legal y c) si el juez resuelve en la sentencia más allá de lo pedido por las partes, la sentencia recae en la causal de casación en la forma por ultrapetita.

Así se estima que esta teoría da el realce necesario a cada uno de los vicios de nulidad que puedan afectar a un acto jurídico, a la extensión que debe tener la cosa juzgada, en el sentido que nuestra legislación lo considera y no desconoce el principio de justicia en pro de la seguridad jurídica.

NOVENO: Que en orden a determinar si en la especie se configuran los presupuestos de la excepción de cosa juzgada, cabe consignar que en el juicio Rol N°55.043-2010, seguido ante el Juzgado de Letras de Cauquenes, se demandó la nulidad de los mismos contratos de compraventa materia de autos. Sin embargo, en ese proceso el motivo de nulidad fue el error esencial u obstáculo como vicio del consentimiento, el que se hizo consistir en el engaño provocado en sus otorgantes, acerca de la verdadera naturaleza de los actos que celebraron por haber actuado convencidas las otorgantes -por su sobrino- que lo que suscribían era un mandato para este. En cambio, en este proceso si bien se reclama también la sanción de nulidad absoluta de los mismos actos, la causal invocada es la falta de causa o de una ilícita, vicio configurado por la inexistencia de un elemento esencial de la compraventa, como el precio por ser este irreal o irrisorio.

Como puede apreciarse, los fundamentos jurídicos de las acciones deducidas son distintos, de manera que aun cuando la situación fáctica en que se enmarcan los hechos es similar en ambos procesos, la causa de pedir, no es la misma, puesto que los vicios que se invocan son diferentes, lo que lleva a concluir que en el caso sub lite no se configura la identidad de causa de pedir para la procedencia del instituto de la cosa juzgada.

DÉCIMO: Que descartada la configuración de uno de los presupuestos para la procedencia de la cosa juzgada, esto es, la identidad de causa de pedir, la excepción en análisis ha debido ser rechazada -como lo hicieron los



jueces del grado- de modo que aun cuando se pueda discrepar de la razón o fundamento por ellos esgrimido, lo cierto es que esto carece de influencia en lo dispositivo de lo resuelto, porque no cambia la decisión a la que se arriba en el fallo impugnado, lo que lleva a desestimar el motivo de nulidad invocado.

UNDÉCIMO: Que, conforme a lo señalado, el recurso de casación en la forma será desestimado.

II.-EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

DUODÉCIMO: Que la recurrente denuncia la infracción de los artículos 1445, 1467, 1681, 1682, 1683, 1698, 1700, 1713 y 1876 del Código Civil y 398 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, argumentando que los sentenciadores han efectuado una incorrecta aplicación del derecho, al revocar el fallo de primera instancia y acoger la demanda de nulidad absoluta, interpuesta por el heredero del contratante vendedor.

En primer lugar señala que los sentenciadores desconocen lo dispuesto en el artículo 1876 del Código Civil, norma que en su inciso 2° dispone que si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores, puesto que dan a entender que esta norma solamente protege a terceros poseedores del inmueble, en circunstancias que la norma no distingue si solo se aplica a los terceros poseedores o al comprador, debiendo necesariamente concluir que beneficia a ambos.

En un segundo capítulo lugar invoca la conculcación del artículo 1700 del Código Civil, al sostener los jueces del grado que lo señalado en el inciso 2° del precepto referido, constituye una presunción simplemente legal entre las partes.

Refiere que tal tesis es errada, toda vez que el precepto señala que las declaraciones contenidas en un instrumento público constituyen plena prueba entre los contratantes, de manera que tal precepto debe ser aplicado en tal sentido, considerando que el demandante de autos al ejercer la acción



de nulidad absoluta en calidad de heredero de las partes vendedoras de los contratos de compraventa de nuda propiedad impugnados, lo ha hecho en calidad de contratante, es decir, ha subrogado al contratante vendedor en calidad de heredero, pasando a tomar su misma posición, en consecuencia al haberse señalado en los contratos cuya nulidad se demanda, que el precio de la compraventa se encontraba pagado, no resulta admisible que la demandante pretenda en esta causa acreditar lo contrario, por cuanto ello contraviene sus propios actos.

Añade que lo dispuesto en el artículo 1700 ya citado, es complementado por el artículo 1876 del mismo texto legal, que señala que si en la escritura de venta se declara pagado el precio no se admitirá prueba en contra de la veracidad de esa declaración, salvo la de nulidad o falsificación de la escritura; debiendo considerarse que de acuerdo al artículo 1709 se impide recurrir a la prueba de testigos aún para adicionar o modificar lo pactado en el acto o contrato. Así queda en evidencia que se transgredieron las disposiciones legales citadas, desde que se desconoció el texto mismo de los actos y contratos cuya nulidad se demanda, por cuanto en ellos se señala que el precio de la compraventa se encontraba pagado. En efecto, el instrumento público produce plena prueba entre los contratantes, es decir, basta por sí solo para establecer la verdad de un hecho, en ese sentido señalando los contratantes en las escrituras públicas, cuya nulidad se declara erradamente por el fallo impugnado, que el precio se encuentra pagado, no resulta admisible sostener que tales contratos adolecen de nulidad por falta de causa al ser su precio inexistente, y no haber sido en realidad este pagado al vendedor, como se sostiene en la demanda de autos, y que con infracción de ley, el tribunal de alzada la acoge, declarando de una manera errada y contraria a derecho la nulidad de los aludidos contratos de compraventa.

En tercer lugar denuncia la conculcación de los artículos 1445 y 1467 del Código Civil, al concluir los sentenciadores que los contratos impugnados adolecen de falta de causa de la obligación del vendedor, produciendo la nulidad absoluta de la obligación de este y del contrato, por considerar que el precio de las compraventas es inexistente, lo que no es efectivo.



Señala que los contratos de compraventa impugnados tienen una causa real y lícita, estando causada la obligación del vendedor de entregar y transferir los inmuebles objeto de tales contratos. En efecto, en tales contratos, el vendedor y el comprador declararon la existencia de un precio y que este estaba pagado, y posteriormente la parte vendedora demandó en otro juicio la rescisión por lesión enorme de dos contratos de compraventa, referidos a los inmuebles rurales ubicados en la comuna de Chanco, lo que implica que la misma parte vendedora reconoció que tales contratos si tenían un precio, documentos que constituyen plena prueba en su contra, por lo que no resulta admisible que el demandante heredero de las vendedoras, quien se subroga legalmente en sus derechos, e invocando tal calidad pretenda a través de una nueva demanda de nulidad absoluta como la interpuesta en autos, des conocer este hecho.

A continuación denuncia la vulneración del artículo 1698 del Código Civil, al tener por establecido que los precios que aparecen estipulados y pagados en las escrituras públicas de compraventa sub-lite no han tenido una existencia real o verdadera y que por ende los mismos no han sido pagados, ya que estos no resulta compatible con el mérito de la numerosa y variada prueba rendida en el juicio.

Señala que el fallo le impone la carga de probar la efectividad de haber pagado los precios, lo que es improcedente, considerando que no contestó ni evacuó la dúplica, para haber sostenido una excepción de pago de precio, lo que le imponía la carga de probar que dicha obligación se encontraba extinguida y porque la circunstancia de que la efectividad de los precios que aparecen en los referidos contratos, no fue parte de los puntos de prueba fijados en su oportunidad por el tribunal y sobre la base de los cuales se rindió la prueba en el proceso.

En otro acápite denuncia la infracción del artículo 1683 del Código Civil puesto que esta norma impide al contratante que celebra el acto, para efectos de alegar la nulidad absoluta del acto que el mismo celebra, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo afecta, lo que es una manifestación del principio de buena fe que inspira nuestra legislación. Así la parte demandante no se encontraba habilitada ni legitimada activamente para sostener la nulidad absoluta, toda vez que es uno de los mismos



contratantes, que tenía pleno y cabal conocimiento de lo que estaba realizando y otorgando, más aún si se considera que según el mérito de autos las vendedoras de apellidos Constenla Hormazabal, eran ambas profesoras, llegando a ser inclusive directoras de los establecimientos educacionales en que trabajaron, lo que hace presumir que se trataba de personas cultas, con pleno conocimiento de lo que significaban los contratos de compraventa, que después de su fallecimiento su heredero pretende indebidamente anular.

En sexto lugar denuncia la infracción de los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, al considerar los jueces del grado, sin prueba suficiente e idónea, que los contratos de compraventa de nuda propiedad materia de autos, toda vez que estos reúnen los requisitos de existencia o validez.

En el último acápite invoca la vulneración de los artículos 1713 del Código Civil y 398 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, imputándole haber desconocido el valor probatorio a la confesión de la demandante en torno a la existencia del precio de dos de los contratos impugnados. Alega que se encuentra acreditado en autos mediante la prueba documental rendida, que la parte demandante con anterioridad a iniciar esta litis, interpuso ante el mismo tribunal de primera instancia, una demanda de rescisión por lesión enorme de los contratos de compraventa de nuda propiedad relativos a dos inmuebles rurales, que en este proceso impugna de nulidad absoluta por falta de precio y pago, lo que importa un reconocimiento por parte de la demandante y una confesión extrajudicial acerca de que los referidos contratos tuvieron un precio y que este fue pagado.

DÉCIMO TERCERO: Que son hechos establecidos en la sentencia impugnada, los siguientes:

1).- En el año 2012, Inés y Elba, ambas de apellidos Constela Hormazabal eran dueñas de los cuatro bienes raíces, consistentes en: a) casa y sitio ubicado de calle Maipú N° 427, de la ciudad de Cauquenes; b) predio agrícola denominado fundo El Porvenir, de 35 hectáreas, ubicado en la comuna de Chanco; c) predio agrícola en el fundo Miraluz, de 64,5 hectáreas, ubicado en la Comuna de Chanco y d) predio urbano consistente en sitio ubicado en calle Maipú N° 633, de la ciudad de Cauquenes.



2).- Por escrituras públicas de 1º de abril de 2002, 8 de abril de 2002 y 4 de junio de 2004 Inés Constela Hormazábal y Elba Amanda Constela Hormazábal vendieron la nuda propiedad de los cuatro bienes raíces antes indicados, a los demandados en autos.

3).- Las vendedoras se reservaron el usufructo de las propiedades antes indicadas, contando con una edad superior a los 80 años.

4).- No existen antecedentes de que las vendedoras antes nombradas hayan sido dueñas de otros bienes raíces o muebles, por lo cual mediante las referidas enajenaciones ellas transfirieron la totalidad de su patrimonio inmobiliario.

5).- En dichas escrituras se señala que el precio respectivo “se paga en este acto al contado, declarando la vendedora recibirlo conforme”, o que “se pagó al contado entregados con anterioridad y declarando la vendedora que los recibió de manos de su comprador a plena conformidad y satisfacción”.

6).- No existen antecedentes de que las vendedoras antes nombradas hayan adquirido algún otro inmueble con el precio o producto de las compraventas a que se refiere el juicio.

7).- En los movimientos de las cuentas bancarias tanto de la parte demandante como de los demandados, no figura el movimiento de cantidades de dinero siquiera aproximadas al monto de los precios pactados en las escrituras de compraventa de bienes raíces cuya nulidad se solicita, en la época en que ellas fueron celebradas.

8).- Los antecedentes de actividad e ingresos de los compradores demandados no respaldan su capacidad económica real para pagar los precios de las compraventas cuya nulidad se ha solicitado.

9).- En estrados los abogados de las partes, refirieron que los bienes raíces que fueron objeto de las compraventas impugnadas se encuentran hasta la fecha en tenencia material de la parte demandante.

10).- El precio de los contratos de compraventas de nuda propiedad en referencia fueron de \$ 15.000.000, \$ 7.000.000, \$10.000.000 y \$ 3.000.000, respectivamente.



11).- Según el informe pericial presentado en autos, el valor comercial de los inmuebles en referencia alcanzaba -a la época de los respectivos contratos- a \$ 48.500.000, \$ 17.325.000, \$ 81.260.000 y \$ 6.443.125, respectivamente.

DÉCIMO CUARTO: Que el fallo impugnado concluye que del análisis de la prueba rendida y los hechos antes referidos surgen elementos suficientes de conformidad a lo dispuesto por los artículos 47 y 1712 del Código Civil para construir presunciones que permiten dar por establecido que los contratos de compraventa de nuda propiedad de inmuebles a que se refiere el presente juicio han carecido de una causa real o verdadera.

Sostienen los sentenciadores que los hechos antes señalados cumplen con las exigencias de gravedad, precisión y concordancia que exige el artículo 1712 del Código Civil, considerando su número, consistencia y su común eficacia indiciaria en el sentido de que los contratos de compraventa en cuestión no han considerado la existencia de un precio real, serio y lícito. Es así que los hechos que se han dado por acreditados permiten dar por establecido que los precios que aparecen estipulados y pagados en las escrituras públicas de compraventa sub-lite no han tenido una existencia real o verdadera y que por ende los mismos no han sido pagados, puesto esa es la única apreciación de los hechos que resulta compatible con el mérito de la numerosa y variada prueba rendida en el juicio.

Agregan, que la consecuencia práctica de los contratos de compraventa cuya invalidación se ha solicitado no ha sido otro que el privar a las supuestas vendedoras del dominio de todos sus bienes inmuebles y de traspasarlos a los vendedores demandados, de una manera tal que a consecuencia de dichas transacciones, el patrimonio de las primeras quedó reducido al mínimo, y el de los segundos experimentó un incremento muy significativo. De esta forma, por una parte ha existido una transferencia de la nuda propiedad de numerosos y valiosos bienes inmuebles desde el patrimonio de las vendedoras hacia el de los vendedores, pero no se verificó la contraprestación –consistente en la existencia de un precio real– entre estos últimos y las primeras.



Añaden que lo anterior, se ve reafirmado por el hecho que la compradora demandada, habiendo comparecido al juicio y en consecuencia podido desvirtuar las alegaciones de la parte demandante, no ha presentado ni producido prueba alguna para acreditar la efectividad de los precios que aparecen en referidos contratos, no constituyendo elemento suficiente para tales efectos los tres instrumentos que acompañó a la causa, consistentes en copias de piezas de otros procesos judiciales.

Concluyen que conforme a lo expresado solo cabe concluir que a los contratos de compraventa en referencia les falta un elemento esencial, sin el cual no pueden tener validez, cual es la existencia de un precio real y lícito que sirva de causa a dichos contratos y a las obligaciones que contrajo la parte vendedora a dichas convenciones. Así habiéndose acreditado la concurrencia en el caso sub-lite de la causal de falta de causa real y lícita en los contratos de compraventa de nuda propiedad de inmuebles a que se refiere el juicio, en la cual se ha basado la acción de nulidad absoluta deducida, por lo que acogen la demanda.

DÉCIMO QUINTO: Que en primer término cabe señalar que el artículo 1876 del Código Civil señala que: “la resolución por no haberse pagado el precio no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1490 y 1491.

Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”.

La citada norma se refiere a la condición resolutoria tácita en la compraventa y a los efectos de la resolución contra terceros poseedores, cuando se ejercita la resolución por falta de pago del precio, de modo que no tiene aplicación en el caso sub lite en que la acción impetrada y declarada es la de nulidad absoluta fundada por la falta de un elemento de los contratos, como lo es la causa en razón de la falta de un precio real, lo que lleva a descartar su infracción, así como la del artículo 1700 del mismo texto legal, con la que la relacionó el recurrente.



DÉCIMO SEXTO: Que luego, debe también descartarse la infracción del artículo 1683 del Código Civil, que se invoca en la nulidad de fondo impetrada, fundada en no asistirle al heredero el derecho para reclamar la nulidad en razón de haber conocido la parte que celebró el contrato, el vicio de que adolece el contrato de compraventa, puesto que tal circunstancia, además, de no haber sido demostrada, tampoco le es transmisible a sus sucesores por tratarse de una sanción legal y en todo caso porque puede entenderse que a estos les asiste un derecho en interés propio para reclamarla.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que por otra parte, cabe señalar que al tenor de los hechos asentados por los jueces del fondo en uso de sus facultades privativas, las demás infracciones legales que denuncia a las normas sustantivas que regulan el instituto de la nulidad civil y de las que se refieren a los elementos del acto jurídico, no resultan procedentes por carecer de sustento fáctico y contrariar el establecido, no habiendo formulado los recurrentes una denuncia efectiva a las reglas legales de apreciación que permita su alteración. En efecto, la mención que se hace del artículo 1698 del Código Civil, mediante una indicación genérica de no haber observado los sentenciadores el mérito que estima de la prueba rendida, no es suficiente, pues no da cuenta de haberse alterado la carga probatoria o de haberse preterido un medio probatorio o de haber admitido como tal uno que no lo constituya, que son las hipótesis a la que la norma alude. Tampoco resulta efectiva la acusación de haberse preterido prueba confesional, ya la presentación en otro juicio una demanda de nulidad por lesión, no constituye el reconocimiento de los hechos esgrimidos en el recurso.

DÉCIMO OCTAVO: Que conforme a lo razonado, el recurso de casación será desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764, 766, 768 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se **rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por el abogado José Luis Biava Garrido, en representación del demandado, en contra de la



sentencia de siete de marzo de dos mil diecinueve, escrita fojas 1192 y siguientes.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Diego Munita L.

Rol N°9443-2019.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Arturo Prado P., Sr. Jorge Zepeda A. y Sr. Diego Munita L.

No firman la Ministra Sra. Maggi y el Ministro Sr. Zepeda, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con licencia médica la primera y haber terminado su periodo de suplencia el segundo.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

