

Revista de Derecho

SUMARIO.

Editorial.	<i>Organización del Poder Judicial</i>
Humberto Bianchi V.	<i>La Expresión de Agravios.</i>
Alberto Herrera A.	<i>El Código Civil de Méjico.</i>
Fritz Fleiner.	<i>El Derecho de las Minorías en Suiza.</i>
Juan B. Rubio.	<i>El profesionalismo y la Ley de la Renta.</i>

JURISPRUDENCIA:

Sobre notificación de protestos de Letras,	<i>Sentencia de la I. Corte de Concepción.</i>
Sobre venta de bienes raíces de la mujer casada,	<i>Sentencia de la I. Corte de Concepción</i>
Sobre aplicación del D-L 48 en el caso de Quiebra,	<i>Sentencia de la I. Corte de Concepción.</i>
Sobre prueba en el delito de estafa superior a \$ 200 mediante convencion.	<i>Sentencia de la I. Corte de Concepción.</i>

LIBROS Y REVISTAS. LEYES Y. DECRETOS.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
UNIVERSIDAD DE CONCEPCION - CHILE

Sobre venta de bienes raíces de la mujer casada

Corte de Apelaciones de Concepción

Sentencia de 22 de Mayo de 1933

DOCTRINA: Es nula de nulidad relativa la venta de un bien raíz de la mujer casada, que el marido está obligado a restituir en especie, efectuada por la mujer con poder del marido, pero sin obtener la autorización judicial que prescribe el artículo 1754 del Código Civil. Este vicio de nulidad se produce en virtud de la incapacidad relativa que afecta a la mujer casada, y por la circunstancia de haberse omitido un requisito externo que la ley prescribe en atención a la calidad de la persona que celebra el contrato.

La compraventa de acciones y derechos sobre un inmueble está sujeta a los requisitos señalados en el citado artículo 1754.

En segunda instancia puede fallar el tribunal las peticiones que no fueron resueltas por el Juez *a quo*, por ser incompatibles con las acogidas o desechadas en la sentencia de primera instancia.

La prescripción de cuatro años respecto de la acción para pedir la nulidad relativa corre para la mujer casada desde que cesa su incapacidad.

El comprador no puede exigir que la mujer casada vendedora le restituya el precio, porque no ha probado que ésta se hubiera hecho más rica.

Para los efectos de la restitución de frutos, el comprador debe ser considerado como poseedor de mala fe, por haber in-

currido en un error de derecho; pues, constando del contrato que su vendedora era mujer casada, no podía ignorar que debía llenarse el requisito de la autorización judicial para proceder al otorgamiento de la compraventa.

Magdalena Figueroa con Guillermo Gamboa.— 530.— 24 Talcahuano

“Talcahuano, veinticuatro de agosto de mil novecientos veintitres. Vistos: Don Diomedes Hidalgo G., abogado, domiciliado en la ciudad de Lautaro, del Departamento de Llaima, de paso en esta ciudad, por el comerciante del mencionado pueblo, don Tomás Salas G., que obra en representación de su esposa doña Margalena Figueroa de Salas, dedicada a las labores del sexo, del mismo domicilio del señor Salas, según poder que acompaña, expone: que a nombre de la señora Figueroa de Salas, deduce demanda ordinaria en contra de don Guillermo Gamboa, a fin de que se declare la nulidad del contrato de compraventa que en copia acompaña, se restituya, en consecuencia, a su mandante el inmueble objeto de este contrato, con sus accesorios y frutos y se condene en costas al demandado.

Funda la demanda en lo siguiente: que el contrato de compraventa de cinco de diciembre de mil novecientos seis, que en copia autorizada acompaña, aparece celebrado por una mujer casada, doña Magdalena Figueroa de Salas, que es la parte vende-

dora. En ese mismo contrato de compraventa expresa que la venta se hace en virtud de las facultades que a la vendedora otorga el poder conferido por el marido de la señora Figueroa de Salas y que se menciona en dicho contrato, poder que también acompaña en copia autorizada. Ahora bien, es válida la venta hecha por su mandante señora Figueroa de Salas? Según los arts. 1445, 1447, 1681 y 1682, inciso 3.º del Código Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, se necesita que esa persona sea legalmente capaz y la mujer casada, como la vendedora señora de Salas, es relativamente incapaz, de donde se deduce que ésta tiene derecho para pedir la nulidad del contrato de compraventa que acompaña y obtener la rescisión de dicha venta. En la escritura de compraventa no hay constancia alguna de que la vendedora haya procedido a la enagenación con autorización judicial y mal podría dejarse constancia al respecto, porque en realidad de verdad la referida enagenación de un inmueble se efectuó sin llenar previamente el requisito necesario de la autorización judicial, y conforme a nuestra legislación vigente, la mujer casada no puede, sin autorización del marido o de la justicia en subsidio, celebrar contrato alguno y que el marido ni la mujer, ni ambos juntos pueden enagenar los bienes raíces de la mujer y para proceder a la enagenación de esta clase de bienes es necesario además del consenti-

Sobre venta de bienes raíces de la mujer casada

73

miento del marido y de la mujer, la autorización del juez letrado correspondiente. La falta de este requisito que dice relación con la autorización judicial es otra causal de nulidad. Por lo expuesto y por los actos que la ley prohíbe son nulos y de ningún valor. El hecho de que el marido de la vendedora haya autorizado a ésta para que enagenara, no es suficiente para omitir el decreto de juez que autorice esa enagenación; a lo más podría decirse que el poder a que se refiere la escritura de compraventa y que también acompaña en copia, daba facilidades a su mandante señora de Salas para solicitar la autorización judicial correspondiente. Como puede verse el poder conferido por el marido de la vendedora es de simple administración.

Declarada la nulidad debe restituirse la cosa vendida a la señora de Salas y como consecuencia de esto deben cancelarse la inscripción que en el Conservador de Talcahuano haya a favor del demandado y hacer las inscripciones y subinscripciones o anotaciones que sean necesarias para que en dicho Conservador, quede claramente establecido que su mandante es la verdadera dueña del bien raíz a que se refiere esta demanda, y además deben alzarse los gravámenes que afectan a dicho bien y constituido por el demandado. A todo esto debe agregar los frutos civiles de la cosa materia del contrato cuya nulidad se pide, frutos que pueden estimarse en trescientos pesos mensuales, lo

que sería el minimum de arrendamiento que se obtendría, todo esto a contar desde el cinco de diciembre de mil novecientos seis, hasta que sea restituida la propiedad de la señora Figueroa de Salas.

Termina formulando demanda contra don Guillermo Gamboa, fundado en las disposiciones de los arts. antes citados y 1688, 1681 y 1556 del Código Civil, pidiendo se dé lugar a ella, con costas y se declare: 1.º Nulo absolutamente, o en subsidio, nulo relativamente el contrato de compraventa de cinco de diciembre de mil novecientos seis que en copia autorizada acompaña; 2.º Que el inmueble materia del contrato cuya nulidad se pide sea restituido a su mandante, dentro de segundo día después de ejecutoriada la sentencia que se pronuncie, con indemnización de perjuicios; 3.º Que en esta indemnización se comprenden los frutos civiles, estimados en la suma que deja expresada, o en subsidio, que el monto de esos frutos sean regulados por el tribunal con audiencia de peritos; 4.º Que el demandado debe pagar las costas de las causas; y 5.º Que los frutos deben abonarse con intereses desde la fecha de esta demanda.

Contestando la demanda a fs. 13 don Guillermo Gamboa, comerciante, domiciliado en calle Sargento Aldea, número 24 de este puerto, pidiendo se deseche la demanda o en subsidio declarar que el demandante está en la obligación de devolver con intereses el precio que recibió y de pagarle las mejoras y cons-

trucciones que ha hecho en la propiedad.

Como consta de autos la señora Figueroa procedió a la venta en representación y poder del demandante su marido. Han transcurrido más de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura de compraventa y en conformidad al art. 1691, el plazo para entablar la acción deducida expiró hace ya tiempo. Pero en el supuesto que ese tiempo no hubiera transcurrido, aun en ese caso la demanda no podría por el señor Salas, dado que en conformidad al art. 1685 del Código Civil habiéndolo, como hubo, de parte del señor Salas y su mujer, ninguno de ellos puede alegar nulidad. Y suponiendo que la nulidad exista, estaría el demandante en la obligación de devolver el precio que recibió su mujer en su representación y a pagar las mejoras y construcciones que ha efectuado de buena fe y basado en el contrato de compra y esto con los intereses corrientes respectivos, en conformidad a lo dispuesto en los arts. 669 y 909 del Código Civil. En este caso, para el evento de que se aceptara la demanda debe darse lugar a las peticiones subsidiarias del pago de mejoras y construcciones con costas.

En la réplica de fs. 15 el demandante reproduce en todas sus partes lo manifestado en la demanda. En cuanto a lo expuesto por el demandado en la contestación, debe dejar establecida que en ella reconoce que en el contrato de compraventa no se llenó el requisito indispensa-

ble para su validez, aunque la señora Figueroa haya tenido poder amplio de su marido. Respecto a que el plazo está vencido para reclamar, la misma disposición invocada por el demandado desvirtúa esa aseveración, desde que la incapacidad de la contratante subsiste aún. Tampoco es aceptable la excepción formulada por el demandado respecto a que la demanda no ha podido formularse reclamando la nulidad por cuanto ha hecho dolo para inducir al acto o contrato. El demandado debió saber que la mujer casada es incapaz para contratar sin autorización competente y que en el caso presente aparte del mandato conferido por el marido necesita de la autorización judicial correspondiente. Dónde está pues el dolo? el engaño? Supuso ella que existía tal autorización, y aún dado el caso que así lo hubiera manifestado, el señor Gamboa debió cerciorarse de ello. En cuanto a las restituciones que demanda el señor Gamboa, debe tener presente lo prescrito en el art. 1688 del Código Civil para denegarlas.

En rebeldía del demandado se dió por evacuado el trámite de dúplica y se ordenó la presentación de testigos y de minuta de puntos de prueba en conformidad a las disposiciones legales vigentes.

Se recibió a prueba la causa y durante el término se rindió la que rola en autos. Las partes alegaron de bien probado y se citó después para sentencia.

Con lo relacionado y considerando:

Sobre venta de bienes raíces de la mujer casada

75

1.º que en la demanda de fs. 6, don Tomás Salas pide que se declare nulo absolutamente o en subsidio de nulidad relativa el contrato celebrado por su esposa doña Magdalena Figueroa de Salas con don Guillermo Gamba y de que constancia el documento acompañado a fs. 3 de estos autos;

2.º Que si bien es cierto que en esta convención se omitió la autorización judicial en la forma prescrita por la ley, la acción intentada por el demandante no es procedente ya que el legislador previó especialmente este caso indicó con precisión el modo de hacer valer el derecho de la mujer que ha enagenado alguna parte de sus bienes sin los requisitos legales y visto lo dispuesto en los arts. 1756 del Código Civil y 193 del Código de Procedimiento del Ramo, se declara que no ha lugar a la demanda, sin costas por estimarse que ha habido motivo plausible para litigar. — Anótese. — Rosamel Ramos. — Rómulo López, sec. int.

Concepción veintidós de mayo de mil novecientos treinta y tres. — Reproduciendo la parte expositiva de la sentencia de primera instancia y teniendo presente:

1.º Que la demanda de fs. 6, está destinada a obtener la nulidad absoluta o en subsidio relativa del contrato de compraventa de cinco de diciembre de mil novecientos seis, a que se refiere la escritura pública corrientemente a fs. 3, y, como consecuencia de esa nulidad, que debe restituirse a la demandante la pro-

piedad vendida, dentro del segundo día de quedar ejecutoriada esta resolución con indemnización de perjuicios, comprendiéndose entre éstos, los frutos civiles, estimados en las sumas que se indica o lo que regule el Tribunal; que se le deben pagar intereses de los frutos desde la contestación de la demanda y las costas del juicio;

2.º Que funda su acción la demandante en que doña Magdalena Figueroa procedió a la venta, siendo mujer casada, con sólo la autorización de su marido, sin obtener el permiso judicial correspondiente;

3.º Que la nulidad absoluta de un contrato se produce por tener objeto o causa ilícita, por omitirse en su celebración algún requisito o formalidad prescrito por la ley para el valor del mismo en consideración a su naturaleza y no a la calidad o estado de la persona que lo celebran, o por llevarse a cabo por personas absolutamente incapaces;

4.º Que ni el demandante lo sostiene, ni aparece de autos que el contrato a que se refiere este juicio hubiese tenido objeto o causa ilícita o se omitieran requisitos prescritos por la ley para el valor del mismo en consideración a su naturaleza, sino que, se funda en la omisión de una formalidad prescrita en atención a la calidad o estado de la vendedora, por lo que cabe desechar la nulidad absoluta alegada;

5.º Que para que una persona se pueda obligar por un acto o declaración de voluntad se requiere, que sea legalmente ca-

paz, esto es, que pueda obligarse por sí misma sin el ministerio de la autorización de otro. Y es un hecho de la causa que doña Magdalena Figueroa se hallaba casada con don Tomás Salas, a la fecha del contrato, siendo por ello relativamente incapaz, documento de fs. 1, 94 y 95;

6.º Que con la compulsas de fs. 92 se justifica que la propiedad vendida fué adquirida por la Figueroa, por compra a don Emeterio Gamboa, el veintiseis de noviembre de mil novecientos uno, antes de su matrimonio con don Tomás Salas celebrado el veintiocho de agosto de mil novecientos cuatro; e importa una especie - inmueble de su dominio que Salas está en la obligación de restituírle;

7.º Que ni la mujer, ni el marido, ni ambos juntos pueden enagenar ni hipotecar los bienes raíces de la mujer sino con voluntad de ésta, o previo decreto del Juez con conocimiento de causa;

8.º Que de la copia de escritura cuya nulidad se solicita aparece, que para la venta se omitió el permiso judicial, exigido en forma dispuesta por la ley, sin que baste para suplir la autorización, que su marido le dió a la vendedora en el documento de fs. 5, quedando con ello viciado el contrato de nulidad relativa por la omisión de un trámite que la ley requiere en atención a la calidad o estado de aquélla;

9.º Que no exime de la obligación de obtener ese permiso el hecho de tratarse de la parte

de una acción y derecho de un bien raíz, toda vez que la ley no establece diferencia entre los bienes que la mujer casada tenga en comunidad con otra persona o que sean de su dominio exclusivo y además porque las acciones y derechos sobre inmueble se reputan tales;

10.º Que si bien la sentencia de primera instancia no pudo comprender las excepciones a la demanda, por la incompatibilidad producida con lo resuelto en ella, este Tribunal está facultado para fallar las cuestiones ventiladas en dicha instancia sin necesidad de pronunciamiento de tribunal inferior;

11.º Que la excepción de prescripción, alegada por el demandado, basada que al interponerse la demanda había transcurrido el plazo de cuatro años que la ley concede para reclamar la nulidad relativa, no puede prosperar porque ese plazo, tratándose de la mujer casada, se cuenta desde que cesa su incapacidad legal y no se ha probado, en autos, que la Figueroa hubiese cesado en ella, y por el contrario de los documentos aludidos en el fundamento quinto de este fallo, aparece, que la capacidad subsiste por hallarse bajo potestad marital;

12.º Que, asimismo, alega el señor Gamboa que de parte de la incapacitada hubo dolo para inducirlo al contrato por lo que, ni ella ni sus herederos o cesionarios pueden alegar su nulidad, pero ese vicio no se presume sino en los casos especialmente prescritos por la ley, debiendo acreditarse en los demás, y esa

Sobre venta de bienes raíces de la mujer casada

77

prueba no se ha producido en autos;

13.º Que, a mayor abundamiento, de la propia escritura de venta aparece que la Figueroa se presentó como mujer casada, siendo esa la incapacidad que ha hecho valer para anular el contrato, sin que el demandado alegue que la vendedora hiciera uso de artificio o maquinación alguna para inducirlo a la celebración;

14.º Que, la nulidad declarada, por resolución que tenga la fuerza de cosa juzgada, confiere a las partes derecho para ser restituida al estado en que se hallarían sino hubiera existido el acto o contrato nulo, pero si el contrato anulado se hubiera celebrado por un incapaz como ocurre en el caso de autos, éste no estaría obligado a restituir lo que recibió sino en cuanto se probare que se hubiere hecho más rico;

15.º Que, por tanto, es procedente la petición segunda de la demanda en cuanto se pide por ella se declare que debe restituirse el inmueble a la demandante y; para resolver la petición del demandado sobre restitución del precio pagado, hay que determinar si con él se ha hecho más rica la incapaz;

16.º Que la ley entiende que una persona se hace más rica con lo que recibe a virtud del contrato, cuando las cosas recibidas o adquiridas por medio de ellas le hubieran sido necesarias, o cuando no habiéndole sido necesarias, dichas cosas subsistan y se quisiera retenerlas;

17.º Que en autos no se ha ren-

dido prueba de ninguna naturaleza tendientes a justificar que doña Magdalena Figueroa se hubiera hecho más rica con el precio recibido por el contrato de venta, pues, no aparece probanza alguna que con él comprara cosas que le fueran necesarias, ni menos que dicho dinero, o lo adquirido con él, subsistan;

18.º Que la circunstancia que la propiedad vendida tenga, en la actualidad, un avalúo superior al precio de venta, según lo comprueba el documento de fs. 96, adquirido por el transcurso del tiempo o por mejoras que le hubieran introducido, y que la nulidad beneficiara a la demandante lo que no importa suponer que se hubiera hecho más rica con el contrato, en la forma que la ley requiere, para estar obligado a la devolución del precio;

19.º Que por lo expuesto es improcedente, que debe ser desechada, la petición del demandado encaminada a obtener la devolución del precio pagado con intereses;

20.º Que también se pide de la contestación de fs. 13, se declare que deben pagarse las mejoras y construcciones llevadas a cabo por el comprador en el predio, petición que debe desecharse, sin más consideración que la de no haberse justificado que se hubiere efectuado construcción o mejora alguna;

21.º Que para determinar los frutos a que es obligado el demandado hay que estudiar si debe considerársele como poseedor de buena o mala fe;

22.º Que son hechos no dis-

cutidos, como ya se ha expuesto en este fallo y consta de las partidas de fs. 11 y 94, documentos de fs. 95 y escritura de fs. 3, que doña Magdalena Figueroa era mujer casada a la fecha del otorgamiento de la referida escritura y que la venta se efectuó bajo el régimen ordinario de la sociedad conyugal sin obtener autorización del Juez para hacerlo;

23.º Que por eso el comprador no pudo tener la conciencia de adquirir el dominio por medios legítimos exentos de vicios, para que se le presumiera de buena fe, desde que a la vista estaba la incapacidad de la vendedora y la falta de autorización judicial. Hubo, pues, error de derecho de su parte en proceder al contrato en esas condiciones, error que hace presumir su mala fe;

24.º Que siendo ello así, el demandado está obligado a pagar los frutos civiles y naturales, no solamente los percibidos sino también los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad a contar de la celebración del contrato;

25.º Que según el informe de fs. 44, cuya objeción no fué comprobada por el actor, el predio que se ordena restituir ha debido producir por arrendamientos la suma de treinta pesos mensuales a contar desde el contrato, estimación implícitamente aceptada por el demandado en la articulación segunda de la minuta de fs. 49;

26.º Que el demandante no ha probado que se le hubiere inferido otro perjuicio;

27.º Que no es legal lo pedido por el actor para que se le manden pagar intereses sobre los frutos que se mandan abonar porque siendo los frutos el interés del capital invertido éstos no pueden producir interés, a su vez, conforme a lo estatuido en los N.os 2 y 3 del art. 1559 del C. C.

De acuerdo, también, con lo dispuesto por los arts. 144, 706, 907, 1445, 1447, 1459, 1681, 1682, 1687, 1688, 1698, 1700, 1703 y 1754 del C. C., 196, 231, 331 y 427 del de Procedimiento Civil se revoca la sentencia apelada de veinticuatro de agosto de mil novecientos treinta y tres, escrita a fs. 70 y se declara: 1.º Que se desecha la prescripción alegada en la contestación de fs. 13 y se desechan también las peticiones del demandado tendientes a obtener del demandante la devolución del precio de venta con intereses y el pago de las mejoras y construcciones realizadas por él en la propiedad; 2.º Que se acoge la petición primera de la demanda de fs. 6, en su parte subsidiaria, y en consecuencia se declara nulo de nulidad relativa el contrato de compraventa de cinco de diciembre de mil novecientos seis a que se refiere la escritura pública corriente a fs. 3; 3.º Que se acepta la petición segunda de la demanda en cuanto el demandado debe restituir al demandante dentro de segundo día de quedar ejecutoriado el fallo el predio materia del referido contrato con más los frutos producidos por dicha propiedad a contar desde la fecha del

Sobre venta de bienes raíces de la mujer casada

79

mismo contrato y cuyo monto se fija en la suma de treinta pesos mensuales hasta su entrega efectiva, frutos que se demandan en la petición tercera de dicha presentación; y 4.º No ha lugar a declarar nulo de nulidad absoluta el contrato de venta ni ha lugar tampoco a las demás peti-

ciones de las partes.— Devuélvase y publíquese en la Gaceta de los Tribunales.— Redacción del señor Ministro Muñoz. — Reemplácese el papel.— *José Arancibia A.*— *Constantino Muñoz.*— *Juan Gerónimo Ortúzar R.*— *Alberto Sanhueza, sec."*.