

Revista de Derecho

SUMARIO:

Editorial:	Régimen tributario.
Humberto Bianchi V.:	La Consulta. Exposición de prácticas judiciales.
V. Loewenwarter:	Derecho Civil Alemán. Algunas características.
Alfredo Larenas:	El patrimonio reservado de la mujer casada, según la nueva legislación. (Continuación).
Raúl Rettig G.:	Tomás Hobbes- Su filosofía jurídica.
Dra. Telma Reca:	La individualización de la pena y el tratamiento de la delincuente.
Jurisprudencia:	Sobre cumplimiento de exhorto. De los efectos que produce la omisión de una deuda en el mandamiento de embargo. Del derecho a alimentos. Nulidad de escritura. Posesión efectiva. De una resolución no apelable. Sobre manifestación minera. Nombramiento de administrador pro-indiviso. De la pluralidad de embargos.

LIBROS Y REVISTAS

LEYES Y DECRETOS

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN — Chile

Nulidad de escritura

457

hijo menor de edad tiene derecho a pedir alimentos a su padre legítimo, y que no se ha establecido que el menor Molina Aravena tenga medios que le permitan subsistir de un modo correspondiente a su posición social.— Devuélvase.— Publíquese en la Gaceta de los Tribunales.— Redacción del señor Ministro Brañas Mac Grath.— *Humberto Bianchi V.*— *G. Brañas Mac Grath.*— *Julio Araos Díaz.*— *Alberto Sanhueza C.*, Secretario.

Nulidad de escritura

DOCTRINA.— *El Código Civil no se ha referido a la formación del consentimiento en los contratos, sino que trata del consentimiento ya formado. En tal situación, debe darse aplicación en materia civil a las disposiciones de los arts. 97 a 106 del Código de Comercio, que se refieren a la formación del consentimiento. La muerte del oferente es causal de caducidad de la oferta. De consiguiente, muerto el vendedor antes de que el comprador expresara su consentimiento, el contrato no se ha perfeccionado.*

Lautaro, veintidós de diciembre de mil novecientos treinta y cuatro.

Considerando:

1.º) Que el demandante solicita en su demanda de fs. 5, se declare nula absolutamente la escritura de compraventa, y el contrato mismo, otorgado el 29 de diciembre de 1931, cuya copia corre a fs. 1, y nula la inscripción del título respectivo, debiendo hacerse la entrega del bien raíz, dentro de segundo día después de ejecutoriada la sentencia, con sus frutos, cuya especie y monto se reservará para discutirlo en juicio distinto o en la ejecución del fallo;

2.º) Que se funda su demanda en las siguientes circunstancias:

a) Que, siendo la compraventa un contrato consensual, éste debe constar por escritura pública cuando versa sobre un in-

mueble, por lo que la intención de comprar o de vender debe expresarse en la escritura tratándose de inmuebles, y el consentimiento es esencial en este contrato;

b) Que en la escritura de compraventa aludida sólo comparece el vendedor don Raimundo Haury, y no el comprador que es el demandado, de manera que no expresó, ni ha podido expresar su intención de comprar, ni ha prestado su consentimiento para la celebración del contrato de compraventa, y aunque aparece la firma de don Santiago Geisser en la escritura, ésta no puede hacer presumir ninguna intención, y la falta del consentimiento de una de las partes es absoluta y ésta no se refiere al contrato mismo, a su clase y naturaleza, sino que a la cosa y al precio; y

c) Que en la escritura aludida no se dice que los veinticinco mil pesos hayan sido pagados en dinero, ni por quién, y esta omisión del pago del precio en dinero hace inexistente el contrato de compraventa, porque le falta un requisito esencial, según la definición del art. 1793 del Cód. Civil, por lo que se trata de un contrato nulo absolutamente, y dicha nulidad debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, y pue-

de alegarla por tener interés, nulidad que no puede subsanarse por lapso de tiempo y menos con el consentimiento de las partes, por haber fallecido el otorgante don Raimundo Haury;

3.º) Que el demandado, al pedir que se deseche la demanda, deduce subsidiariamente reconvencción para que el demandante le restituya los veinticinco mil pesos, precio de la compraventa, y las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, por haber procedido de buena fé, condenándose en costas al demandante;

4.º) Que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador dá por la cosa vendida se llama precio, y la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, no reputándose perfecta ante la ley la venta de bienes raíces mientras no se ha otorgado escritura pública, siendo la compraventa un contrato bilateral;

5.º) Que, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario, entre otras condiciones, que consienta en dicho ac-

Nulidad de escritura

459

to o declaración;

6.º Que de éste se sigue que en el contrato de compraventa de bienes raíces deben concurrir las dos partes a celebrar el contrato expresándose el consentimiento de comprar y de vender en la escritura pública;

7.º) Que, del contexto de la escritura pública de fs. 1, resulta que sólo compareció a otorgarla don Raimundo Haurry, el vendedor, y no el demandado, como comprador, de manera que éste no ha expresado su consentimiento, ni su intención de comprar, y aunque aparece su firma en dicha escritura, ésta por sí sola no hace presumir la intención de comprar, ni de celebrar el contrato de compraventa, por lo que falta el consentimiento del comprador en consideración a la naturaleza del contrato y respecto de la cosa y precio;

8.º) Que en dicha escritura pública no se expresa que el pago del precio de veinticinco mil pesos haya sido hecho en dinero, ni que hubiera sido pagado por el comprador;

9.º Que es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes, y produce nulidad ab-

soluta la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos;

10.º) Que, de esta manera, la falta de consentimiento del demandado, por no haber comparecido al otorgamiento de la escritura, y la omisión del pago del precio en dinero, produce la nulidad absoluta alegada por el demandante;

11.º) Que el demandante está facultado para alegar la nulidad, porque es heredero del vendedor, según consta del documento de fs. 4, de modo que tiene interés, y éste no ha celebrado el contrato del cual pide nulidad;

12.º) Que por el hecho de no haberse indicado en el inventario por el demandante los derechos que se hacen valer en este juicio, no constituye ocultación de bienes, ni renuncia de derechos, ya que la propiedad ha sido objeto del presente juicio y no se encuentra en el patrimonio de aquél;

13.º) Que, habiéndose pedido la nulidad absoluta del contrato por falta o vicios que acarreen dicha nulidad, es improcedente en el presente caso aplicar las reglas especiales para la interpretación de los contratos;

14.º) Que es inaplicable la regla del art. 1449 del Cód. Civil para el contrato de compraventa en cuestión, que se rige por disposiciones especiales, y siendo ésta un contrato bilateral, la obligación es recíproca para las partes contratantes.

15.º) Que la declaración de fs. 32 y el documento de fs. 24 no subsanan en ninguna forma los vicios que acarrearán la nulidad del contrato, tanto más que, a la fecha del primero, había fallecido el vendedor, según consta del documento de fs. 4, y el segundo no está de acuerdo con la escritura de compraventa de fs. 1, porque hace una declaración no contenida en dicha escritura;

16.º) Que, siendo nulo absolutamente el contrato de fs. 1, consecuentemente es nula la inscripción derivada de dicho contrato;

17.º) Que, según consta de la escritura de fs. 1, no concurre el comprador a otorgar la escritura, y no aparece que éste haya pagado los veinticinco mil pesos en dinero a que se refiere la reconvención, y, por otra parte, no ha comprobado la parte que reconviene que haya hecho las mejoras alegadas, hecho que también niega el demandante, y en todo caso, el demandante es uno de los varios he-

rederos de don Raimundo Haurry, según aparece del documento de fs. 4, y, por lo tanto, no estaría obligado a la restitución total que se solicita.

Por estas consideraciones y visto lo prescrito en los arts. 1097, 1439, 1445, 1449, 1560, 1562, 1681, 1682, 1683, 1687, 1698, 1793, 1801 y 1897 del Cód. Civil, y 151, 301 y 304 del Cód. de Proc. Civil, se declara que ha lugar a la demanda de fs. 5, desechándose la reconvención de fs. 12, sin costas, por haber motivos plausibles para litigar.

Anótese.

Fdo.): *E. Nicanor Cifuentes Escala.* — *Leopoldo Ahumada L., Sec.*

Temuco, cinco de agosto de mil novecientos treinta y cinco.

Vistos: Reproduciendo la parte expositiva de la sentencia enalzada, de fecha 22 de diciembre pasado, que se registra a fs. 33; y sus fundamentos, a excepción de los considerandos 8.º y 17.º, — que se eliminan; — intercalando en el fundamento 7.º, entre las palabras “comprador” y “en”, la frase: “que ha debido constar por escritura pública”; y

Teniendo, además, presente:

1.º) Que, en presencia de la escritura pública de “Declara-

Nulidad de escritura

461

ción" suscrita por el demandado don Santiago Geisser, ante el Notario de Lautaro, con fecha 30 de abril de 1934, que corre a fs. 22, en la cual el otorgante declara: "que acepta en todas sus partes la referida escritura de venta, por la cual don Raimundo Haury le vendió una propiedad raíz y crédito, otorgada, como se ha dicho, en esta misma Notaria, a 31 de diciembre de 1931", corresponde dilucidar si tal aceptación ha podido o no sanear el vicio que afecta al contrato de compraventa de cuya nulidad se trata;

2.º) Que nuestro Cód. Civil no se ha referido a la formación del consentimiento en los contratos, sino que solamente al consentimiento ya formado; y, en cambio, esa materia está tratada en los arts. 97 a 106 inclusive del Cód. de Comercio. Y surge entonces la dificultad de resolver si en materia civil pueden aplicarse esas disposiciones de la legislación comercial, porque ninguno de ambos Códigos contiene precepto alguno que resuelva la cuestión, o sea, no hay en ellos disposición legal alguna que establezca que, en el silencio del Cód. Civil, sobre una materia determinada, deban aplicarse las normas que existan al respecto en el Cód.

de Comercio;

3.º) Que, a falta de un artículo expreso que resuelva este punto, hay que buscar la solución que parezca más conforme con el espíritu de la legislación, con la equidad y con las necesidades prácticas; y ella no puede ser otra que la de que los arts. 97 a 106 del Cód. de Comercio, que se refieren a la formación del consentimiento en los contratos, deberán aplicarse en materia civil. Y esta conclusión se justifica por las siguientes razones: a) porque, si bien es verdad que el Cód. de Comercio es el único que ha reglamentado esta materia, ha sido sin lugar a dudas porque se necesitan disposiciones especiales para reglamentar la formación de los contratos mercantiles, mucho más frecuentes en la práctica que los civiles, y sin que ésto quiera decir que no puedan aplicarse esas disposiciones en derecho civil; b) porque, en virtud del argumento de analogía, la ley debe regir no solamente para los casos previstos por ella, sino que también para los análogos; y c) porque el art. 9.º de la Ley de 15 de Octubre de 1875 obliga a los Tribunales a fallar todos los asuntos que se les presentan, aun cuando no haya ley que resuelva la contienda sometida a

su decisión, debiendo, en tal caso, atender a los principios de la equidad;

4.º) Que, sentadas las anteriores premisas, puede observarse que en el intervalo que ha mediado entre la oferta hecha por el vendedor don Raimundo Haury, — 29 de Diciembre de 1931, fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa de fs. 1, y la aceptación manifestada por el comprador don Santiago Geisser, — 30 de Abril de 1934, fecha en que el demandado suscribió la escritura de "Declaración" de fs. 22, — se produjo la muerte del primero, ocurrida el 25 de Enero de 1933, según consta del documento de fs. 4;

5.º) Que, siendo la muerte del oferente causal de caducidad de la oferta, de acuerdo con lo prescrito en el art. 101 del Cód. de Comercio, la aceptación expresada por el señor Geisser ha sido extemporánea y no ha podido producir ningún efecto para formalizar el consentimiento de los contratantes indispensables para la validez del contrato de compraventa, que ha debido producirse sobre la cosa vendida y sobre el precio, y que también ha debido recaer sobre la venta misma, es decir, sobre la especie de contrato que se celebra. En este caso, con la

muerte del vendedor, ocurrida antes de la aceptación del comprador, no se ha logrado el consentimiento de las partes y el contrato no se ha perfeccionado;

6.º) Que, por otra parte, la escritura de "Declaración" la extendió el señor Geisser con posterioridad a la fecha en que fué notificado de la demanda, — 28 de Marzo de 1934, — o sea, cuando ya estaba trabada la litis, y todavía más, cuando ya había contestado la demanda, pues, evacuó ese trámite el 17 de Abril, y la escritura aludida la otorgó el 30 del mismo mes. De modo que esa gestión del demandado no puede ser tomada en cuenta, ni alterar las bases del pleito, establecidas con la situación existente al tiempo de trabarse el litigio, y con las acciones y excepciones hechas valer por las partes en la demanda y en la contestación;

7.º) Que, en consecuencia, el hecho de que el señor Geisser haya aceptado, por la escritura pública de fecha 30 de Abril de 1934, — agregada a fs. 22, — la venta que le hizo don Raimundo Haury en la escritura de 29 de Diciembre de 1931, — a cuyo otorgamiento no concurrió, — no ha podido sanear el vicio de nulidad que afecta a este último acto, que se deriva de

Nulidad de escritura

463

la falta de perfeccionamiento del contrato de compraventa, por no haber existido consentimiento de los contratantes con relación a la cosa vendida y al precio, y con relación también a la venta misma;

8.º) Que la circunstancia de que el señor Geisser, con fecha 6 de Junio de 1932, haya iniciado, ante el Juzgado de Lautaro, la demanda contra don Alfredo Haury que motiva la causa N.º 2660, — que se ha traído a la vista, — en la cual, invocando la escritura pública de fs. 1 de estos autos y su calidad de comprador y dueño de la propiedad vendida por don Raimundo Haury, — a que dicha escritura se refiere, — solicitó que se declarara: que el actual demandante le es deudor de la cantidad de quince mil pesos; que debe pagarle esa misma suma; y que se pone fin al contrato de arrendamiento, tampoco ha podido influir en forma alguna para sanear el vicio de nulidad de que adolece la escritura de 29 de Diciembre de 1931, ya que la aceptación del comprador señor Geisser habría sido tácita y no habría constado por escritura pública, ni habría versado sobre los tres par el consentimiento: sobre la cosa objeto del contrato, sobre el precio, y sobre la naturaleza o

especie del mismo contrato;

9.º) Que algo análogo puede expresarse con relación al hecho de que, con fecha 10 de Julio de 1934, el mismo señor Geisser dedujera en contra de don Alfredo Haury el juicio ejecutivo N.º 3360, del Juzgado de Lautaro, — que también se ha traído a la vista, — cobrándole la cantidad de diez mil pesos, por rentas de arrendamiento, que el actual demandante adularía como arrendatario de la misma propiedad vendida por don Raimundo Haury al señor Geisser, en la escritura pública de 29 de Diciembre de 1931, de cuya nulidad se trata en este juicio; y lo mismo puede también manifestarse con respecto a la circunstancia de que el demandado hubiera hipotecado, en favor de la Caja Nacional de Ahorros, por escritura de fecha 10 de Octubre de 1933, el bien raíz en referencia, — según lo acredita el documento de fs. 43, — por cuanto, aunque tales actos del señor Geisser suponen una aceptación tácita de la venta que le hizo don Raimundo Haury, no sanear la falta de consentimiento de que adolece el contrato de que dá testimonio la escritura de fs. 1, y no establecen que el concurso de las voluntades de vendedor y comprador haya recaído

sobre todos los elementos necesarios para su celebración, ni menos que ese consentimiento se exteriorizara por escritura pública;

10.º) Que, no obstante que el vendedor u oferente don Raimundo Haury declaró en la escritura pública de fs. 1 que el precio de veinticinco mil pesos, por él fijado, lo recibió en el acto del otorgamiento de ese instrumento, es improcedente la reconvencción formulada por el demandado para que se declare subsidiariamente que el actor debe restituirle ese precios, o sea, la suma de veinticinco mil pesos, y que también debe pagarle las mejoras que existen en la propiedad, en atención a que don Alfredo Haury es uno de los varios herederos de don Raimundo Haury, y que tales prestaciones, en caso de ser procedentes, obligarían a toda la sucesión del causante, que está formada, — según lo demuestra el documento de fs. 4, — por don Alfredo, don Raimundo y don Emilio Haury Brunner, por doña Norma, doña Gertrudis y don Werner Haury Geisser, y por doña Lidia Haury Brunner, esta última casada con el demandado don Santiago Geisser. De modo que el demandante no podría ser condenado sino a la

restitución de la cuota proporcional que le corresponde en la herencia de su padre, tanto en lo concerniente al precio de veinticinco mil pesos de que éste se declaró recibido, como en lo referente al pago de las mejoras que cobra el demandado;

11.º) Que la confesión prestada por don Santiago Geisser en esta instancia, al tenor del pliego de posiciones de fs. 50, no altera, ni modifica, la situación existente en estos autos al tiempo de pronunciarse el fallo de primera instancia; ni tiene influencia para variar las conclusiones a que se ha arribado en esta resolución.

Con arreglo a los preceptos citados y reproduciendo las citas legales de la sentencia enalzada, de fecha 22 de Diciembre último, escrita a fs. 33, se confirma dicha sentencia, sin costas, por estimar el Tribunal que el apelante ha tenido motivos plausibles para deducir el recurso.

Anótese y devuélvase.

Redactada por el Ministro señor Marín.

(Fdo.): *M. Núñez U.* — *Mario Léniz Prieto.* — *Franklin Quezada R.* — *Urbano Marín.* — Pronunciada por la Iltma. Corte. — *E. Vásquez, Sec.*