

de oliva según la normativa europea. Suponiendo que al momento de decidirse la sentencia ya haya pasado un lapso importante y que el comprador angoleño ya haya puesto la mayoría de las latas en el mercado, ¿debe restituir el precio? ¿Adquirir otras latas equivalentes en el mercado? ¿Debería a su turno demandar el incumplimiento de su vendedor? Desde luego, cualquiera de estas cosas es posible, pero cuando se piensa en el Derecho de Contratos, los actores económicos esperan que sea, en palabras de Fernando Pantaleón Prieto: “congruente valorativamente y altamente eficiente” (“Las nuevas bases de la responsabilidad contractual”, *ADC*, vol. 46 N° 4, 1993, p. 1.720), ninguna de estas cosas aparece como realmente deseable. Tampoco, las conclusiones de la Corte Suprema y de Apelaciones de Chillán como aparecen expuestas en el caso que se comenta en estas líneas.

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD DEL MANDATO. CORTE SUPREMA, 29 DE JUNIO DE 2006. CORTE DE APELACIONES DE ANTOFAGASTA, 2 DE NOVIEMBRE DE 2005. NÚMERO IDENTIFICADOR LEXIS-NEXIS: 34784

Durante 1994, don CVB, en adelante el demandante, entregó a un corredor de propiedades, la administración de diversos inmuebles de su propiedad con el encargo de que los arrendase y cobrase las rentas por cuenta de su mandante (CVB). Durante el mes de abril de 2003, el demandante tomó conocimiento a resultas de una obser-

vación formulada por el Servicio de Impuestos Internos a su declaración de impuestos, que había enajenado una de sus propiedades. El problema es que, hasta dónde llegaban sus recuerdos, no lo había hecho. Al concurrir al Conservador de Bienes Raíces respectivo se enteró que dos de sus cinco propiedades, habían sido enajenadas a terceras personas. Una de ellas aparecía como vendida al demandado BS, por medio de escritura pública de fecha 14 de marzo de 2003, y se encontraba debidamente inscrita a nombre del comprador.

En autos se encuentra acreditado que el corredor de propiedades falsificó un mandato a través del cual se le apoderaba para vender las propiedades.

El demandante impugnó el contrato de compraventa alegando que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.445 del *Código Civil* se trataría de un contrato inexistente por faltar la voluntad del vendedor. En subsidio –para el caso que no se acepte que el ordenamiento jurídico nacional reconoce la inexistencia como sanción– señala que el contrato debe ser declarado nulo. Y justifica la nulidad en variadas consideraciones. En primer lugar, en la falta de voluntad del vendedor. En segundo, por falta de causa; en tercero, por error sustancial en la persona; en cuarto, por dolo y, finalmente, por objeto ilícito.

En lo que importa aquí –y prescindiendo de la frondosa imaginación del demandante– el demandado contestó, oponiéndose a la demanda, que si el mandato era falso se trata-

ba de la venta de una cosa ajena y, por lo mismo, la regla que recibía aplicación era la del artículo 1.815 del *Código Civil*, por lo mismo, una demanda de inexistencia o nulidad debía ser desestimada.

El tribunal de instancia considera que la *litis* se encuentra trabada en los siguientes términos:

“la controversia se centra en establecer si la contratación impugnada, esto es, la compraventa suscrita el 14 de marzo de 2003, adolece o no de la inexistencia reclamada por el actor o bien tiene lugar, en su caso, la aplicación de las normas de orden público referidas a la nulidad de las obligaciones y, en especial, en relación a la discusión de autos, de la invalidez de los contratos”.

Y sobre el particular considera que –y aquí resultará imprescindible citar en extenso:

“este tribunal comparte la opinión sustentada por el profesor Alessandri, en cuanto señala que nuestro código sólo conoce la nulidad absoluta y relativa, comprendiendo los actos inexistentes entre los de nulidad absoluta; y entre las razones, para pensar aquello, están la circunstancia que el artículo 1682 dice que la nulidad absoluta es la producida ‘por 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 y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan’, con lo que quedan englobados todos los requisitos de existencia y validez de los actos jurídicos. Además, el código no se ha preocupado de reglamentar los efectos que produciría la inexistencia, de manera que los actos que en doctrina son inexistentes, entre nosotros son nulos de nulidad absoluta. A su turno, el legislador declara absolutamente incapaces a los dementes, impúberes y a los sordomudos que no pueden darse a entender por escrito, estando aquellos privados de razón si celebran un acto. En este caso, el requisito de la voluntad no existe y serían actos inexistentes en doctrina, por falta de ese elemento, sin embargo, el artículo 1682 dice que hay nulidad absoluta en los actos y contratos de los absolutamente incapaces, con lo que se demuestra que la nulidad engloba los actos inexistentes. (Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Manuel SOMARRIVA UNDURRAGA y Antonio VODANOVIC H., *Tratado de Derecho Civil*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, tomo II, parte preliminar y general, p. 325 y ss.)”.

En opinión del tribunal la compraventa es nula, de nulidad absoluta, por carecer de la voluntad del comprador. Queda, sin embargo, hacerse cargo de la regla del artículo 1.815, ¿cómo se compadece la decisión del tribunal con la validez que reconoce dicho precepto a la venta de cosa ajena? La respuesta, en palabras del tribunal es la siguiente:

“Que por otro lado, se rechazará el argumento del demandado, relativo a que la venta de cosa ajena es válida y que no se ha ejercido acción de inoponibilidad, ello debido a la circunstancia de que el actor CVB, dueño del inmueble en cuestión, no compareció como tercero afectado por una contratación entre otros participantes, sino como parte directa del negocio efectuado el 14 de marzo de 2003”.

Apelada la sentencia, el razonamiento del tribunal de alzada es el siguiente:

“Si bien nadie discute que la venta de cosa ajena vale lo que pone al adquirente en condiciones para adquirir el dominio por prescripción, la verdad es que el corredor de propiedades OVS, no actuó personalmente vendiendo el inmueble al demandado como si fuera de su propiedad, es decir, a sabiendas que es ajena, sino que se atribuyó

la calidad de mandatario del demandante para vender el bien raíz en su nombre”.

La sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta es recurrida a través de una casación en el fondo que, en opinión de la Corte Suprema, adolece de manifiesta falta de fundamento.

El problema es éste: se considera que tanto el contrato de mandato como el de compraventa son nulos, pero ambas cosas a la vez no pueden ser, al menos si la Corte desea ser fiel a sus propias decisiones.

Comienzo por la nulidad del mandato. El tribunal de instancia descarta, en mi opinión, correctamente, la inexistencia como sanción, no sólo por lo brumoso de su fisonomía en el derecho chileno sino porque una comprensión adecuada de ésta precisa relacionarla con la apariencia en términos de que la inexistencia debería predicarse únicamente de aquellos actos que ni siquiera produzcan una apariencia de validez y, éste, desde luego no es el caso. Queda entonces la nulidad, en opinión del tribunal la absoluta, por falta de voluntad del vendedor.

Una vez que se considera que la nulidad es la sanción, lo segundo es preguntarse, ¿qué sucede cuando un mandato es declarado nulo? Y la respuesta es que debe distinguirse si el mandatario se encontraba de buena o mala fe. Si se encontraba de buena fe recibe aplicación la regla del artículo 2.122:

“El mandatario que ejecuta de buena fe un mandato nulo o que por una necesidad imperiosa sale de los límites de su mandato, se convierte en un agente oficioso”.

Como sea que se conciba la buena fe, en este caso resulta evidente que el mandatario estaba de mala fe, por lo mismo la regla no se aplica. ¿Cuál entonces?

Para responder esta pregunta, conviene recordar una sentencia de la Corte Suprema de 27 de mayo de 2004, comentada en esta misma sección, del número 3 de esta revista. Se trataba, en lo que importa aquí, de un caso de mandato nulo, y la pregunta es, ¿qué sucedía con un contrato de compraventa celebrado por el mandatario?, la respuesta de la Corte Suprema fue: es inoponible al verdadero dueño por disposición del artículo 1.815. En esa ocasión, la respuesta de la Corte Suprema fue errónea, y la razón es el artículo 2.122: el mandatario se encontraba de buena fe. En este caso, se ha visto, el mandatario estaba de mala fe, por lo mismo no recibe aplicación la disposición citada, queda entonces el 1.815. Pero, el tribunal decidió no aplicarlo y dar lugar, en cambio, a la nulidad de la compraventa.

La razón para prescindir de la aplicación del artículo 1.815 fue, para el tribunal de primera instancia, que el dueño del inmueble

“no compareció como tercero afectado por una contrata-

ción entre otros participantes, sino como parte directa del negocio efectuado”.

¿Qué quiere decir el tribunal cuando afirma que el dueño “compareció”? La única respuesta posible es que compareció a través de su mandatario. El problema, sin embargo, es que el tribunal declaró nulo el mandato y, en consideración al efecto retroactivo de la nulidad: ¿cómo puede haber comparecido el dueño a través de un mandatario si no existió contrato de mandato?

La Corte de Apelaciones de Antofagasta utiliza un razonamiento distinto para despejar la aplicación del artículo 1.815: el supuesto mandatario no vendió la cosa como si fuera propia, a sabiendas que es ajena, sino que se atribuyó la calidad de mandatario.

Al considerar las cosas de esta manera, la Corte de Apelaciones de Antofagasta parece estar asumiendo que una condición de aplicación del artículo 1.815 es que se venda la cosa como si fuera propia, a sabiendas de que es ajena. ¿Es una asunción correcta?

La respuesta parece ser que no. Como ha sugerido Ruggero Luzzatto para el ámbito italiano, una hipótesis bien frecuente de venta de cosa ajena es cuando ambas partes saben que el vendedor no es dueño y parte del contenido obligacional del contrato es precisamente que consiga la autorización del verdadero dueño (Ruggero, LUZZATTO, *La compraventa*, Instituto Madrid, Editorial Reus, 1953, pp. 174-175).

Ni el argumento esgrimido por el tribunal de instancia ni el enderezado por el tribunal de alzada resultan persuasivos. Si se acepta que el mandato es nulo, entonces luego no se puede decir que el dueño compareció al contrato. Por otra parte, no se ve en qué sentido el hecho de no vender la cosa como si fuera propia obstaculice la aplicación del artículo 1.815.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, Manuel SOMARRIVA UNDURRAGA y Antonio VODANOVIC H., *Tratado de Derecho Civil*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, tomo II, parte preliminar y general.
- LUZZATTO, Ruggero, *La compraventa*, Instituto Madrid, Editorial Reus, 1953.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, “Pretensión de cumplimiento y pretensión indemnizatoria”, en ÉL MISMO, *La modernización del derecho de obligaciones*, Madrid, Thomson Civitas, 2007.
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando, “El sistema de responsabilidad contractual” en *ADC*, vol 44, N° 3, 1993.
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando, “Las nuevas bases de la responsabilidad contractual”, *ADC*, vol. 46 N° 4, 1993.
- VIDAL OLIVARES, ÁLVARO, *La protección del comprador*, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2006.