

COMENTARIO DE JURISPRUDENCIA

VALIDEZ DE LA TRADICIÓN EN MUERTE DEL MANDANTE. CESIÓN DE DERECHOS, INSCRIPCIÓN. NULIDAD ABSOLUTA DE LA TRADICIÓN

VALIDITY OF THE TRADITION IN DEATH OF THE AGENT. CESSION OF RIGHTS, REGISTRATION. ABSOLUTE NULLITY OF RIGHT'S TRADITION

RAMÓN DOMÍNGUEZ AGUILA*

RESUMEN

El autor describe y analiza jurisprudencia reciente de la Corte Suprema que aborda el problema de la validez de la cesión de derechos – tradición – ante la muerte del mandante, cuando se efectúa mediante la cláusula de mandato a persona indeterminada, revisando el parecer de la sentencia comentada, la doctrina nacional en la materia, y exponiendo su posición, en orden a reconocer que la cesión de derechos personales no es válida en muerte del mandante, y por tanto la sentencia comentada hace correcta aplicación de los artículos 2163 y 2168 del Código Civil.

Palabras Clave: Cesión de derechos, Inscripción, Mandato para Inscripción, Mandato a persona indeterminada, Validez de mandato, Término del Mandato, Nulidad absoluta, Jurisprudencia.

*Abogado. Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de Concepción. Doctor en Derecho, Universidad de Toulouse, Francia. Profesor de Derecho Civil, Universidad de Concepción, Concepción, Chile. Profesor Emérito. Correo: rda@entelchile.net. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7470-739X>.

Trabajo recibido el 15 de junio de 2022, y aceptado para su publicación el 30 de junio de 2022.

ABSTRACT

The author describes and analyzes recent cases of the Chilean's Supreme Court of Justice, and exposes about the validity of a transfer of rights – right's tradition – in death of the agent, when the mandate clause has been made for undetermined person, reviewing the trends of his own opinion, the national doctrine and case law on this subject, and accepting as correct the opinion which recognizes that the right's cession – registration – is invalid when the mandate agent has died, and therefore the commented sentence applies correctly the articles 2163 and 2168 of the Chilean Civil Code.

Keywords: Cession of rights, Registration, Mandate for registration, Mandate for undetermined person, Validity of mandate clause, Termination of mandate, Absolute Nullity, Civil Case Law.

I. DOCTRINA

La tradición es una convención que extingue obligaciones. Como tal debe cumplir cuatro requisitos: la presencia de dos personas –tradente y adquirente– con facultad e intención de transferir el dominio y capacidad e intención de adquirirlo, respectivamente, consentimiento del tradente y del adquirente; existencia de un título traslativo de dominio y entrega de la cosa.

Que respecto de la tradición es aplicable la sanción de nulidad por falta de alguno de los requisitos que la ley prescribe para la validez del acto, ello es posible debido a las diversas disposiciones legales en las cuales se preceptúa que la omisión de un determinado requisito acarrea la nulidad del acto; así sucede respecto de la tradición (artículos 670 a 673 inclusive del Código Civil).

Que en el contrato de cesión de derecho celebrado el 26 de abril de 2002 entre la demandante y el causante las partes estipularon: “Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan. Igualmente queda facultado el comprador para que por sí solo proceda a subinscribir cualquiera otra escritura de aclaración, rectificación y complementación que conduzca a inscribir la presente en el Conservador de Bienes Raíces”.

Que el mandato termina por la muerte del mandante (artículo 2163 n° 5 del Código Civil); pero esa muerte debe haber sido conocida por el mandatario.

Que en el caso de autos fue establecido como un hecho de la causa que a la época en que se practicó la inscripción del título, el adquirente y cesionario se encontraba fallecido (muerte acaecida cinco años antes), lo que era del conocimiento del mandatario.

Así las cosas, con arreglo a lo prescrito en el artículo 673 del Código Civil, la tradición para que sea válida requiere también del consentimiento del adquirente o de su representante, por lo que la inscripción realizada por el tercero en virtud del mandato contenido en la cláusula transcrita es nula, por falta del consentimiento del contratante que murió, requisito que la ley prescribe para el valor del acto, defecto que según dispone el inciso primero del artículo 1682 del Código Civil trae aparejada como consecuencia la nulidad absoluta de la tradición, lo que llevará a acoger la acción deducida de la tradición efectuada.

Sentencia de la Corte Suprema, 2 de mayo de 2022, Rol N° 2875-2020.¹

II. COMENTARIO

La sentencia reproducida es la reemplazo, luego de acogido el recurso de casación en el fondo que se había deducido en contra de la sentencia confirmatoria de la de primera instancia dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso y que habían desestimado la acción de nulidad de la tradición de una cesión de derechos sobre un inmueble por faltar en ella la voluntad del tradente que había fallecido cinco años antes de efectuarse esa tradición mediante la inscripción del contrato del en Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Trata la sentencia de la Corte Suprema, para acoger esa acción de nulidad, de la naturaleza y efectos de la cláusula de uso común en los títulos translaticios de inmuebles, en la cual se faculta al portador de copia autorizada del título para requerir y firmar la inscripción pertinente en el Registro Conservatorio.

La tradición, como dice la sentencia, es una convención, es decir un negocio jurídico bilateral que requiere del consentimiento de las voluntades del tradente y del adquirente (artículos 672 y 673 del Código Civil); pero tratándose de bienes raíces, como la tradición se hace por inscripción del título en Registro Conservatorio de Bienes Raíces (artículo 686 del Código Civil), ella requeriría que ambas partes, tradente y adquirente concurrieran a dicho registro a requerir y firmar la pertinente inscripción. Ello no ocurre en la práctica negocial, precisamente porque en el título se incluye aquella cláusula mediante la cual bastará que una persona cualquiera premunida de copia del título requiera la pertinente inscripción.

Pero los límites de esa cláusula dependen de la naturaleza jurídica que se le reconozca.

¹ Corte Suprema, 2 de mayo de 2022, Rol N° 2875-2020, casación (sentencia de reemplazo). Disponible en página del Poder Judicial de Chile, www.poderjudicial.cl.

La sentencia la trata como un mandato otorgado a persona indeterminada. Se recoge así lo que ya era doctrina en algunos autores nacionales. Así, don Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, en su memoria sobre la Compraventa y la Promesa de Venta, escribió respecto a la cláusula en cuestión: “Diversas interpretaciones y alcances se dan a esta cláusula. Pero creemos que solo tiene uno y es que ella no importa sino un mandato conferido al portador de la copia autorizada para que practique y firme las inscripciones del caso y la manifestación del consentimiento necesario de las partes para verificar la tradición”.²

Esta doctrina ha sido reiterada por autores posteriores. Es el caso de don Ramón RAPOSO ARRIAGADA³ y Renato LEÓN ZENTENO.⁴

Pero esta solución no es aceptable porque no es posible la existencia de un contrato de mandato a persona indeterminada. El contrato importa la existencia de dos partes definidas y aquí habría la expresión de voluntad de las partes del contrato traslaticio que harían de mandatarios; pero faltaría la voluntad del que se hace cargo del negocio encomendado, es decir la del mandatario que sólo vendría a existir cuando alguien determinado requiere la inscripción traslaticia.

De allí que, sin duda alguna, sea más lógica y exacta la doctrina del profesor Daniel PEÑAILILLO, quien en un completo estudio de la cláusula en cuestión entiende que ella constituye una oferta de mandato.⁵ Esta oferta se transformará en mandato cuando alguien, que será generalmente el propio adquirente (comprador en la compraventa) requiere la inscripción pues entonces este acto será la aceptación de la oferta y entonces estará perfecto el mandato (artículo 101 Código de Comercio).

Pero para los efectos de la cuestión debatida en la causa cuya sentencia se comenta, la naturaleza jurídica de la cláusula no tiene especial relevancia.

En efecto, si se trata de un mandato, éste termina con la muerte del mandante (artículo 2163 n° 5 del Código Civil), que es lo que ocurrió en el caso según lo precisa la sentencia comentada. El cedente, en el contrato de cesión de derechos sobre un inmueble había fallecido cinco años antes que se requiera la inscripción traslaticia de dominio y por lo mismo el mandato con que practicó la tradición había terminado. El artículo 2168 del Código Civil precisa que es

² ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la Compraventa y la Promesa de Venta*, Imprenta y Litografía Barcelona, Santiago, 1917, T. 1, n° 838. El autor cita en el mismo sentido a BARROS ERRÁZURIZ, Alfredo, *Derecho Civil, I Año*, Imprenta Clavet, Santiago, 1916, p. 155.

³ RAPOSO ARRIAGADA, Ramón, *De las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces*, Imprenta de la Dirección General de Prisiones, Santiago, 1937, p. 31.

⁴ LEÓN ZENTENO, Renato, *Observaciones sobre el Registro Conservatorio de Bienes Raíces*, Talleres Gráficos El Chileno, Santiago, 1947, p. 19.

⁵ PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, “Se faculta al portador copia autorizada...”, *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo LXXXI, 1984, 1ª parte, N° 3, p. 74.

“sabida” por el mandatario la muerte del mandante que cesa el contrato, lo cual en el caso no fue negado por el demandado. La solución de la Corte Suprema está pues ajustada a derecho, al invalidar la sentencia confirmatoria de la Corte de Apelaciones⁶ pues ésta debió acoger la demanda de nulidad de la tradición hecha en esas condiciones.

Pero si se entiende que la cláusula contiene una oferta de mandato, también la muerte de uno de los oferentes, en el caso de quien cedió sus derechos inmobiliarios, produce la caducidad de su oferta (artículo 101 Código de Comercio) y, por tanto, no puede ya aceptarse la misma para que produzca sus efectos.

La sentencia comentada ha resuelto pues, acertadamente, que la tradición hecha en el caso, era nula por haber fallecido el que debía hacerla (tradente) antes de que se practicara la respectiva inscripción. Para que ella fuera válida deberían haber requerido la misma sus herederos o haber ellos dado mandato para que se practicara.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

a) Doctrina

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la Compraventa y la Promesa de Venta*, Imprenta y Litografía Barcelona, Santiago, 1917, T. 1, n° 838.

BARROS ERRÁZURIZ, Alfredo, *Derecho Civil, I Año*, Imprenta Clavet, Santiago, 1916, p. 155.

LEÓN ZENTENO, Renato, *Observaciones sobre el Registro Conservatorio de Bienes Raíces*, Talleres Gráficos El Chileno, Santiago, 1947.

RAPOSO ARRIAGADA, Ramón, *De las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces*, Imprenta de la Dirección General de Prisiones, Santiago, 1937.

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, “Se faculta al portador copia autorizada...”, *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo LXXXI, 1984, 1ª parte, N° 3.

b) Jurisprudencia

Corte Suprema, 2 de mayo de 2022, Rol N° 2875-2020, casación (sentencia de reemplazo). Disponible en página del Poder Judicial de Chile, www.poderjudicial.cl.

Corte de Apelaciones de Valparaíso, 24 de diciembre de 2019, Rol Civil N° 2342-2019. Disponible en página del Poder Judicial de Chile, www.poderjudicial.cl.

⁶ La sentencia revocada es la de Corte de Apelaciones de Valparaíso, 24 de diciembre de 2019, Rol Civil N° 2342-2019. Disponible en página del Poder Judicial de Chile, www.poderjudicial.cl.