

Santiago, veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con las siguientes excepciones:

- a) De sus motivos 58 a 70 ambos inclusive, los que se eliminan.
- b) De sus motivos 86 a 90, los que también se suprimen.

Y en su lugar se tiene, además, presente:

Primero: Que el artículo 1683 del Código Civil dispone:

“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.”

Segundo: Que tal como reza en el artículo transcrito precedentemente, la nulidad absoluta puede y debe ser declarada cuando aparece de manifiesto, cuestión que, de conformidad con el mérito de los antecedentes, no se verifica en el presente caso. En efecto, las partes que celebraron el contrato de promesa por escritura pública el día 11 de diciembre del año 2008 ante el Notario público Gloria Acharán Toledo, fueron, por un lado, Constructora Caiozzi y Chio Ltda., como prominente comprador, y Bo Inmobiliaria S.A. ,como prominente vendedor, y en ambos casos concurrieron a celebrar el contrato las personas naturales que tenían, al momento de la suscripción del mismo, poder para comparecer válidamente en nombre de las personas jurídicas, partes de la contratación.

Tercero: Que tratándose de inmobiliaria Bo S . A, concurrió don Felipe Martínez Cataldo a quien según la reducción de escritura pública del acta de sesión del directorio de Bo inmobiliaria S.A . de fecha 21 de enero de 2008, rolante a fojas 307, contaba con poder clase a A. Por lo tanto, se encontraba facultado para actuar en nombre y representación



de la empresa, pudiendo obligar válidamente a la citada inmobiliaria, en la celebración de toda clase de actos jurídicos, convenciones y contratos de cualquier naturaleza y clases, sean nominados o inominados, por instrumento público o privado.

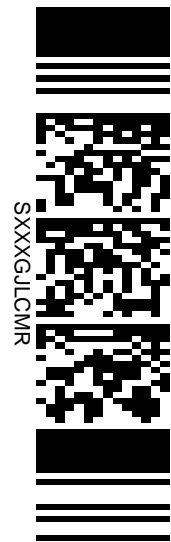
En consecuencia, no se puede sostener que la promesa de compraventa fue suscrita por quien manifiestamente no contaba con la facultad para obligarla o por un tercero totalmente ajeno a dicha sociedad y, por consiguiente, no procede declarar el contrato de promesa de compraventa nulo de nulidad absoluta.

Cuarto: Que, a mayor abundamiento, en estos autos no fue emplazada la promitente vendedora Bo Inmobiliaria S.A, pues se trata de un juicio entre la Compañía de Seguros y el promitente comprador, producto de lo cual no ha sido posible oír sus eventuales defensas.

Quinto: Que en cuanto a la ausencia de cobertura estos sentenciadores comparten el razonamiento del juez árbitro, en sus motivos 76 a 81 del fallo en alzada, en orden a que en la contratación que hizo Bo Inmobiliaria S.A. de la posible póliza de garantía N° 024418 N Cert. 046743, a favor de la empresa demandante, existió conflicto de intereses por numerosas causas que debió haber sido puesto en conocimiento de la aseguradora al contratar, lo que no se hizo, infringiendo, de esta manera, el artículo VIII de las Condiciones Generales de la Póliza que determina que en esta circunstancia, conforme al contrato y al artículo 521 del Código Comercio debe entenderse que el seguro queda automáticamente sin efecto. En la especie, dicha infracción consistió en no haber declarado que el asegurado era socio del tomador del seguro Bo Inmobiliaria S.A. a través de su sociedad “A&F Asesorías e Inversiones Limitada”.

Dada la situación antedicha y acogándose la excepción de falta de cobertura por este concepto, se rechazará la demanda.

Sexto: Que no obstante haberse expresado el motivo del rechazo de la demanda en el considerando anterior, de la alegación esgrimida sobre la falta de cobertura por no haberse acreditado el pago de la suma de dinero que hiciera el promitente comprador al promitente vendedor,



llama la atención -dada las vinculaciones acreditadas en autos entre las sociedades que concurrieron a la promesa -, que las dos letras de cambio, N°01216 y N° 01233, endosadas por Constructora Caiozzi y Chío Ltda., a Bo Inmobiliaria S.A. no fueran protestadas.

Asimismo, que no se haya dado razón alguna por la que no se cumplió el contrato de promesa ni se haya ejercido la acción de cumplimiento forzoso, máxime si el edificio finalmente fue construido.

Séptimo: Que conforme lo expresado, y lo razonado especialmente en el considerando quinto de la presente sentencia, el recurso de apelación deducido por la demandante a fojas 462 no puede prosperar y consecuentemente la demanda intentada.

Octavo: Que en cuanto a la demanda reconvencional, esta será rechazada en atención al razonamiento consignado en los considerandos segundo, tercero y cuarto de este fallo, los que se tienen por reproducidos.

Por estas consideraciones, y visto lo dispuesto en los artículos 1683 del Código Civil y 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de treinta y de marzo de dos mil diecisiete, escrita a fojas 419 y siguientes.

Se rechaza la demanda reconvencional deducida por la demandada en el Primer otrosí del escrito de contestación a la demanda, rolante a fojas 96 y siguientes.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la abogado integrante señora Ramírez.

ROL N° 6162-2017

Pronunciada por la **Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el ministro señor Carlos Gajardo Galdames e integrada, además, por el ministro señor Leopoldo Andrés Llanos Sagristá y la abogado integrante señora María Cecilia Ramírez Guzmán.





SXXGJLCMR

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Carlos Gajardo G., Leopoldo Andres Llanos S. y Abogada Integrante Maria Cecilia Ramirez G. Santiago, veintiocho de agosto de dos mil dieciocho.

En Santiago, a veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

