

C.A. de Valparaíso

Valparaíso, uno de agosto de dos mil veinticuatro.

VISTO Y OIDO:

En causa Rol C-445-2021, procedimiento ordinario de mayor cuantía, caratulados “[REDACTED] CON [REDACTED] Y OTROS”, seguidos ante el Segundo Juzgado De Letras de Quillota, Don [REDACTED], interpuso demanda en contra de: 1) [REDACTED]; 2) [REDACTED]; 3) Banco Scotiabank Chile S.A. (continuador legal del BBVA), y 4) [REDACTED], Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas de Quillota; solicitando se declare nulo absolutamente el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, suscrito entre don [REDACTED], [REDACTED], y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, celebrado por escritura pública de fecha 30 de septiembre del año 2011, y en virtud de dicha declaración se cancelen las siguientes inscripciones conservatorias, declarándolas también nulas absolutamente:

-Inscripción conservatoria del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 8030 N° 2630 del año 2011, de fecha 2 de noviembre de 2011; Inscripción conservatoria del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 7260 N° 1418 del año 2011, de fecha 15 de noviembre de 2011, e Inscripción conservatoria del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 15.741 N° 2146 del año 2011, de fecha 15 de noviembre de 2011; todo con costas.

En subsidio, dedujo contra los demandados, en forma solidaria, demanda de indemnización de perjuicios por la suma equivalente a \$97.752.091.- (noventa y siete millones setecientos cincuenta y dos mil noventa y un pesos), más reajustes e intereses legales, con costas.

Por sentencia de primera instancia de quince de marzo de dos mil veintitrés, se resolvió:

“En cuanto a las excepciones opuestas:

I.-Que se acoge la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por el demandado [REDACTED].

II.-Que se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por el demandado Banco BBVA.

III.-Que se rechaza la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria deducida por el demandado [REDACTED], y la excepción subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria.

En cuanto al fondo.

IV.-Que se acoge la demanda de inicio, en consecuencia se declare nulo absolutamente el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, suscrito entre [REDACTED], [REDACTED]



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FRNJXPPXGUC

[REDACTED], y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, celebrado por escritura pública de fecha 30 de septiembre del año 2011, ante el Notario Público titular de la Primera Notaría de Quillota don Julio Abuyeres Jadue, repertorio N° 1486-2011, en consecuencia, se ordena la cancelación de la inscripción del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 8030 N°2630 del año 2011, de fecha 2 de noviembre de 2011.

Asimismo, se ordena la cancelación de la inscripción conservatoria del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 7260 N° 1418 del año 2011, de fecha 15 de noviembre de 2011, y la cancelación de la inscripción conservatoria del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 15.741 N° 2146 del año 2011, de fecha 15 de noviembre de 2011.

V.- Que, se condena en costas a los demandados [REDACTED], y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.”

Contra dicho fallo, la demandada Banco Scotiabank (continuadora de Banco BBVA) interpuso recurso de casación en la forma por infracción al artículo 768 N° 5 en relación con el N°6 del artículo 170, ambos del Código de Procedimiento Civil, a fin de que el tribunal ad quem invalide el fallo viciado y en su lugar dicte la correspondiente sentencia de reemplazo mediante la cual se rechace la demanda deducida en todas sus partes, con costas de la causa y del recurso. Interpone, además, recurso de apelación, a fin de que revoque la sentencia de primera instancia y se dicte en su reemplazo aquella que rechace la demanda en todas sus partes o en subsidio, declare que las partes afectadas con la declaración de nulidad tienen derecho a ser restablecidas al estado anterior al de la celebración de los contratos anulados recuperando todos los bienes entregados en virtud de dichos contratos, de quienes los recibieron, todo con expresa condena en costas.

En forma conjunta interpone apelación, basado en los siguientes argumentos. En primer lugar, sostiene inoponibilidad de la sanción de nulidad a terceros de buena fe, el error común y la teoría de la apariencia: señala al efecto que en el considerando 17°, el tribunal asentó como un hecho de la causa que, el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, extendió el 24 de agosto 2011, un certificado de hipotecas y gravámenes del inmueble lote número 5, resultante de la subdivisión de la parcela número 13 del fundo Santa Ana de Pocochay, comuna de La Cruz, en el que no aparecían gravámenes ni hipotecas; antecedente que resulta de vital importancia para determinar los efectos de la declaración de nulidad respecto de terceros de buena fe o, dicho de otra forma, si acaso es admisible que tal declaración alcance a los terceros que han obrado con plena convicción de ejecutar un acto jurídico ajustado a derecho y que por lo demás, como ha quedado demostrado en estos autos, actuaron sobre la base de



la información contenida en un instrumento público que no impedian su compraventa y que en consecuencia han generado error común en las partes contratantes, tanto las partes del contrato de compraventa como su representada, en tanto acreedor hipotecario, no siéndoles por tanto oponibles la acción de nulidad.

Como segunda alegación, sostiene la errada calificación jurídica de los hechos, la falta de interés para pedir la declaración de nulidad. Al momento de celebrarse el contrato cuya invalidación se pretende, el demandante carecía de interés para solicitar su invalidación, lo que implica que este elemento esencial de la acción de nulidad ejercida no concurre en la especie y por lo mismo, la acción debe ser rechazada en todas sus partes. En esta línea de argumentación, dicho interés no existía al momento de la celebración del acto o contrato cuya nulidad se pretende o, de haber existido, no se verificó al momento de la celebración del contrato de marras, porque el supuesto interés pecuniario del actor, de haber existido sólo se concretó al momento de quedar firme la sentencia pronunciada en los autos Rol 21.642-2010, del 1º Juzgado Civil de Santiago, lo que tan solo ocurrió con fecha 30 de diciembre de 2019 según los dichos del propio demandante, teniendo antes que ello ocurriera una mera expectativa.

Por otra parte, ocurre que el actor también carece de interés en la declaración de nulidad solicitada, desde que enarbola la tesis de que recuperando la ex propietaria el inmueble podría realizarlo para pagarse la indemnización que consiguió de ésta, la que no solo es improcedente, sino que es innecesaria.

Como tercera alegación, indica el errado ejercicio de la acción de nulidad absoluta por parte del demandante, falta de legitimación activa. El actor ha errado al elegir la acción de nulidad absoluta para los fines o propósitos que persigue pues, como indica en su libelo, el objeto radica en que el inmueble de autos vuelva al patrimonio de doña [REDACTED], para hacer efectiva su acreencia, derivada de la sentencia que le concedió una indemnización de perjuicios dictada en los autos Rol 21. 642-2010 del 1º Juzgado Civil de Santiago y que ordenó cancelar la transferencia de dicha propiedad al Sr. Pinto. En ese entendido, a la luz de lo dispuesto en los artículos 1687 y 1689 del Código Civil, el actor debió ejercer acción de restitución en contra del Sr. [REDACTED] o reivindicatoria en contra de los terceros poseedores, acciones que no ha entablado, no pudiendo prosperar la acción de nulidad absoluta interpuesta en autos citando al efecto doctrina del profesor Corral Talciani y Jurisprudencia del Corte Suprema. Añade, parece evidente que el demandante ejerce acción de nulidad absoluta con el único propósito de eludir el plazo de prescripción adquisitiva ordinaria que corría en favor del tercero subadquirente de buena fe, cuya posesión se encuentra inscrita, pues, de otra manera, si hubiera ejercido la acción que le correspondía (la reivindicatoria), el plazo de 5 años exigido por el artículo 2508 del Código Civil se encontraba sobradamente cumplido.



Agrega, el efecto propio de la declaración de nulidad absoluta que ya había obtenido el actor es el de hacer desaparecer los efectos del contrato nulo, dentro de los que se encontraba ciertamente la inscripción del dominio en favor del Sr. [REDACTED], todo lo cual fue satisfecho por dicha declaración de nulidad e incluso acarreó la cancelación de la inscripción que figuraba en favor de este último a fojas 2933 N° 1350 del año 2010 del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

Finalmente, en subsidio, plantea la conculcación al derecho a ser restituido al estado anterior; la sentenciadora ha omitido hacerse cargo de este aspecto de la declaración de nulidad, dejando en la más absoluta e injusta indefensión a su parte, como también al comprador del inmueble de marras, señor [REDACTED].

A su turno, otro de los demandados, [REDACTED], también interpone recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia y en su mérito solicita se revoque, en cuanto acoge la demanda principal de nulidad absoluta de contrato de compraventa intentada por don JORGE GUZMÁN MARTÍNEZ en representación de don [REDACTED] y rechace la demanda de nulidad absoluta en todas sus partes, declarando que el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca otorgado con fecha 30 de septiembre de 2011 ante el Notario Julio Abuyeres Jadue respecto del inmueble consistente en parcela o Lote N°5 que resultó de la subdivisión de la Parcela número Trece del Fundo Santa Ana de Pocochay, de la comuna de La Cruz, Quinta Región, es válido, como lo son su inscripción de dominio y las inscripciones de hipoteca y prohibiciones generadas con ocasión de su otorgamiento. En subsidio de todo lo anterior, revoque la sentencia definitiva de primera instancia en cuanto condena en costas a su representado, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Como fundamento de su libelo señala que no existe el vicio de nulidad absoluta que declara la sentencia, la que ni siquiera sigue a la letra el contenido de la demanda. En el considerando 21, la sentencia incurre en un razonamiento equivocado, por cuanto si sólo se siguiera el texto del artículo 297 del C.P.C. el resultado sería el opuesto a lo resuelto, pues esa norma indica que, si no está inscrita la medida cautelar, no es oponible a terceros. Su representado era un tercero respecto de la referida medida y a su respecto no había inscripción alguna, no tenía practicada nota al margen en la inscripción de dominio y se le entregaron dos veces certificados de gravámenes totalmente limpios. El considerando transcrito, sólo cita los artículos 1464, 1466 y 1682 del Código Civil, jamás se cita en todo el fallo el artículo 1810 del mismo Código, que es la única norma que podría justificar una nulidad del contrato de compraventa. Las normas citadas son relativas a un objeto ilícito en la enajenación de cosas, es decir, en el modo de adquirir, no en la venta, que es el título. Ni siquiera se cita el artículo 1810, en el resumen de normas fundantes que se declara



antes de lo resolutivo del fallo. Así, la única conclusión posible es que el fallo carece de una norma decisoria litis y con ello de una base jurídica fundante para acoger la demanda.

Agrega, que la compraventa suscrita por su representado cumple con los requisitos de existencia y validez, y en lo que toca al objeto ilícito, el fallo de primera instancia, no indica cual es la situación que da lugar ella, ni lo pondera tampoco en relación con el art.1810 del Código Civil, siendo a este respecto solo una norma imperativa el art.1464 N°3.

Por otro lado, señala en relación con el interés patrimonial que el interés del demandante no es propiamente pecuniario, en el sentido que su patrimonio haya experimentado alguna merma o deterioro con precisa ocasión del contrato de compraventa de 30 de septiembre de 2011. El interés económico que exige el art. 1683 CC debe existir a la época del acto o contrato que se supone viciado, basta constatar que a la fecha de celebración del contrato ningún crédito o derecho existía en el patrimonio del demandante, para concluir que no se cumplen los requisitos que legitiman la acción de nulidad absoluta. Por ende, lo indudable es que el crédito emanado de tal sentencia, nació muchos años después de otorgado el contrato cuya nulidad se pretende, de donde se sigue que al 30 de septiembre de 2011, fecha en la que se hace remontar por el propio demandante las ilicitudes y perjuicios que reclama, en realidad no tenía más que una MERA EXPECTATIVA de éxito en sus acciones, entre ellas la indemnizatoria que habría resultado acogida y que, hasta donde sabemos, habría ascendido a \$45.040.247.-, cuya deudora sería la demandada y perdedora del mencionado proceso Rol C-21642-2010, [REDACTED], ex cónyuge del demandante.

Enriquece su presentación, señalando que en la especie la acción de nulidad al ser acogida generaría enriquecimiento ilícito, además se cimenta en un error común producido por la falta o descuido del conservador de bienes raíces, sin perjuicio de la validez de la venta de cosa ajena y la teoría de la apariencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. En Cuanto Al Recurso De Casación En La Forma:

PRIMERO: Que, como causal de nulidad formal, la demandada Banco Scotiabank sostiene que el tribunal a quo incurrió en infracción al artículo 768 N° 5 en relación con el Art.170 N°6 del Código de Procedimiento Civil.

Como fundamento de su recurso, alega que en la etapa de discusión estructuró su defensa en tres alegaciones principales: A) Falta de legitimación pasiva de su representada frente a la acción de nulidad absoluta de un contrato de compraventa de inmueble al que no ha comparecido; B) Falta de un interés actual del demandante para ejercer la acción de nulidad absoluta y C) Errado ejercicio de la acción de nulidad absoluta en estos autos. Respecto de esta última alegación el Tribunal A Quo no resuelve el asunto controvertido, al no hacerse



cargo ni enunciar mínimamente, la alegación de esta parte consistente en el errado ejercicio de la acción de nulidad absoluta en estos autos, lo que equivale a la falta de legitimación activa del demandante, pues, como indica en su libelo, el objeto radica en que el inmueble de autos vuelva al patrimonio de doña [REDACTED], para hacer efectiva su acreencia, derivada de la sentencia que le concedió una indemnización de perjuicios dictada en los autos Rol 21.642-2010 del 1º Juzgado Civil de Santiago y que, declaró la simulación y nulidad absoluta del contrato de compraventa en que dicha demandada transfirió el dominio del inmueble a don [REDACTED], la que se encuentra ejecutoriada y, produjo la cancelación de la inscripción conservatoria a que había dado lugar dicho contrato simulado. En consecuencia, el actor debió ejercer acción de restitución en contra del Sr. [REDACTED] o reivindicatoria en contra de los terceros poseedores, acciones que no ha entablado, no pudiendo prosperar la acción de nulidad absoluta interpuesta en autos.

En definitiva, sostiene que el fallo no contiene reflexión ni decisión alguna respecto de la alegación planteada por esta parte en cuanto a que al demandante no le correspondía la acción de nulidad absoluta, que es lo mismo que indicar que el demandante carece de legitimación activa para solicitarla, debiendo enderezar su acción en contra del tercero mediante la reivindicación.

De no haber incurrido en los vicios denunciados, la sentencia en recurso debió haberse hecho cargo de todas las alegaciones y defensas invocadas por las partes y conforme al mérito del proceso debió haber concluido que el demandante no pudo intentar la acción de nulidad absoluta en este juicio al haber obtenido ya una declaración previa en tal sentido, restándole únicamente la acción reivindicatoria en contra del tercero poseedor.

SEGUNDO: Que, el art.768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, señala como motivo de casación en la forma *“En haber sido pronunciada con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170”*; y a su turno el art.170 n°6 del mismo código indica: *“Las sentencias definitivas de primera o de única instancia y las de segunda que modifiquen o revoquen en su parte dispositiva las de otros tribunales, contendrán: 6°. La decisión del asunto controvertido. Esta decisión deberá comprender todas las acciones y excepciones que se hayan hecho valer en el juicio; pero podrá omitirse la resolución de aquellas que sean incompatibles con las aceptadas.”*

TERCERO: Que, según se lee en la sentencia de primera instancia, la juez a quo estuvo por acoger la demanda de nulidad absoluta, y en su mérito privar de valor el contrato de compraventa suscrito por su codemandado y cancelar en consecuencia la inscripción conservatoria sobreviniente a dicho título. Así, resulta manifiesto, que dicho resuelto resulta per se incompatible con un pronunciamiento respecto de la alegación del demandado en torno a que, la vía procesal a ejercer por el actor era el ejercicio de la demanda reivindicatoria y



no enderezar en lugar de aquello una demanda de nulidad absoluta, por cuanto ello implicaría el rechazo de la primera.

A mayor abundamiento, el argumento de fondo en que se sostiene el recurso de casación se encuentra subsumido en otra alegación de la misma parte, cual es que el actor carecería de interés en la declaración de nulidad, por lo que su omisión de estimarse concurrente, no produciría tampoco un vicio que hubiera influido en lo dispositivo del fallo al existir ya un pronunciamiento sobre la misma, al estimar el tribunal que si tuvo un interés para accionar.

Y atendido lo dispuesto en los artículos 768 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en la forma deducido en contra de la sentencia quince de marzo de dos mil veintitrés, la que no es nula.

II. En Cuanto A Los Recursos De Apelación:

Se reproduce la sentencia en alzada, y se tiene, además, presente:

CUARTO: Que, en cuanto a las alegaciones recursivas de la demandada Banco Scotiabank, serán rechazadas. En primer lugar, la inoponibilidad de la sanción de nulidad a terceros de buena fe, el error común y la teoría de la apariencia, se basan en que el contrato cuya nulidad se está solicitando se basa en antecedentes otorgados por el CBR de Quillota, que avalaban la legalidad de la operación, empero, ello no es óbice para que aquel fuera inválido y por lo mismo fueron demandados a fin de que se declarara dicha circunstancia dado que fueron parte en el mismo y no terceros como pretende.

En cuanto a la segunda alegación, relativa a la errada calificación jurídica de los hechos, la falta de interés para pedir la declaración de nulidad, tal como señala la juez del grado, se encuentra cimentada en la medida cautelar establecida en beneficio del actor con el propósito de garantizar los resultados del juicio, el cual existía al momento de su celebración.

Como tercera alegación, relativa al errado ejercicio de la acción de nulidad absoluta por parte del demandante y falta de legitimación activa, se basan en el supuesto de que la única vía que podía seguir el actor, era el ejercicio de las acciones restitutorias que emanaban de la acción de nulidad de la sentencia en que se declaró la simulación de contrato, sin perjuicio de que el efecto anulatorio retrotraía a las partes al estado anterior a la celebración del mismo, incluida la cancelación de la inscripción. Empero, si bien esa era una posibilidad para el demandante, no era óbice para que pudiera accionar de nulidad absoluta, como tercero en este segundo contrato de compraventa, al tener un interés actual en ello.

Finalmente, respecto de su alegación subsidiaria, relativa a la conculcación de derecho a ser restituido al estado anterior a la celebración del contrato, será desestimada por cuanto al formar parte de los efectos que produce la nulidad per se, dan derecho a su respecto a ejercer las acciones restitutorias respectivas, si procedieren, no advirtiendo por tanto una conculcación a sus derechos.



QUINTO: Que, respecto de las alegaciones de la segunda apelante [REDACTED], demandado en esta causa, también serán desestimadas.

En cuanto a la inoponibilidad de la medida cautelar por su falta de inscripción; es menester señalar que ello no implica inequívocamente la inexistencia de un vicio de nulidad como ha ocurrido en la especie, dado que la mentada falta de inscripción obedeció al incumplimiento funcionario del CBR de Quillota, y al uso malicioso de instrumentos públicos, en virtud de los cuales pudo realizarse el negocio jurídico, sin tener registro de esta.

En cuanto a la alegación de falta de norma decisoria litis de la sentencia, por no mencionar el art.1810 del Código Civil, omite considerar que el art.1682 del mismo cuerpo legal, constituye la norma decisoria en este caso, aplicable a todo acto o contrato, no existiendo por tanto el vicio que reclama.

Finalmente, en lo que dice relación con la falta de interés patrimonial del demandante, surge al momento en que obtuvo a su favor la medida cautelar, tal como lo indicó la sentencia de primera instancia, al tener como propósito asegurar los resultados patrimoniales del juicio a resolver.

SEXTO: Que, sin perjuicio de lo razonado y a mayor abundamiento, las alegaciones de los recurrentes, mismas planteadas en primera instancia, de ser acogidas implicarían en los hechos restar valor y eficacia a dos juicios seguidos sobre la materia, uno civil que declaró la nulidad del contrato por simulación y otro penal que declaró la responsabilidad penal del segundo vendedor ([REDACTED]), demandado en esta causa, por uso malicioso de los instrumentos públicos que permitieron efectuar la segunda compraventa. En ese orden de ideas, acoger las pretensiones de los demandados conduciría, por un lado a dar validez a un contrato que nace a la vida del derecho con un vicio anulatorio, al existir vigente una medida precautoria que impedía su celebración, la cual no se sana por una omisión del Conservador de Bienes Raíces, que sin perjuicio de las sanciones de las cuales fue objeto, dicen relación con la publicidad del acto, más no con el hecho de que dicha medida estuviera vigente a la fecha de celebración del acto.

SEPTIMO: Que, aunado a lo anterior el interés del actor no puede ser considerado una mera expectativa a la fecha de la celebración de la compraventa, hoy en litigio, por cuanto éste nace cuando obtiene la medida cautelar con el propósito de hacer efectivo su crédito o impedir que su ejercicio pudiera hacerse ilusorio una vez que aquel se resolviera por sentencia firme, cuestión que de no acogerse la presente demanda de nulidad ocurriría, ya que no podría hacerse efectivo el crédito personal cuyo ejercicio se encontraba resguardado precisamente con la medida cautelar que impedía transferir el inmueble a un tercero como ocurrió en la especie, y que para hacer volver ingresar al patrimonio de su deudora requeriría de



un nuevo juicio de lato conocimiento, haciendo absolutamente ineficaz sus derechos.

Y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

1.- Que, se REVOCA en lo apelado la sentencia de primera instancia, solo en cuanto se condenó a los demandados del pago de las costas, la que se deja sin efecto, atendido lo dispuesto en el art.146 del Código de Procedimiento Civil;

2. Que, se CONFIRMA, en lo demás la sentencia de 15 de marzo de 2023, del 2º Juzgado De Letras de Quillota.

Acordada la decisión de eximir de costas, con el voto en contra de la Ministra Sra. Donoso Ocampo, quien estuvo por confirmar la sentencia de primera instancia en todas su partes, y mantener en consecuencia la condena en costas decretada al haber sido vencidos totalmente los recurrentes.

Acordada con el voto en contra del Fiscal Judicial Sr. Fuentes Melo, quien estuvo por acoger las apelaciones deducidas, solo en cuanto a revocar la sentencia de primera instancia, en aquella parte que acoge la demanda de nulidad, la que en su lugar se rechaza en todas sus partes, por los siguientes fundamentos:

1º. Que, de acuerdo con lo que dispone el Art. 1683 del Código Civil, la legitimidad activa de un tercero para accionar de nulidad se encuentra supeditada a la existencia de un “interés” en ello. Sin embargo, el citado interés no se encuentra definido en la ley, motivo por el cual la doctrina y jurisprudencia han ido delineado en que consiste y cuáles serían sus requisitos.

Así, se ha establecido que dicho interés debe ser de carácter patrimonial o pecuniario, real y no meramente hipotético, ser coetáneo y no sobreviniente a la celebración del acto que se pretende anular y mantener actualidad a la fecha en que se pide la declaración de nulidad y, finalmente, que este interés pecuniario resida, precisamente, en obtener la nulidad absoluta del acto o contrato, o sea, en obtener que el negocio jurídico no produzca sus efectos.

2º. Que, de acuerdo con las alegaciones de la demandante, su interés radicaría en que la medida prejudicial precautoria, cuya inscripción no se efectuó y que dio lugar al vicio de nulidad que se reclama, tuvo como finalidad garantizar que su parte pudiera pagarse, una vez que quedara firme la sentencia que acogió la demanda de indemnización de perjuicios en contra de la demandada [REDACTED], que ordenó el pago de una suma de \$45.040.247.-. De esa manera, al acogerse la presente demanda de nulidad absoluta, el inmueble volvería al patrimonio de la demandada [REDACTED], sería embargado en la etapa de cumplimiento, y podría proceder a su subasta.

3º. Que, de acuerdo con lo señalado, el actor carecería de legitimidad activa para demandar, por cuanto su interés no cumpliría con las condiciones exigidas por doctrina y jurisprudencia para configurarla.



Resulta efectivo que la medida cautelar no obstante estar vigente, no fue inscrita en el CBR de Quillota, dando lugar con ello a un vicio de nulidad, por adolecer el acto de objeto ilícito del art.1464 N°3 del Código Civil, al haber sido enajenado el inmueble sin contar con la autorización requerida; empero, dicha medida cautelar no constituye un fin en si misma, sino que es una medida de carácter accesoria a un juicio principal, cuyo resultado incierto a esa fecha, fue precisado varios años después de haber sido celebrado el contrato de compraventa que nos convoca y cuyos efectos jurídicos ya se produjeron, al efectuarse la inscripción de dominio a nombre del demandado Sr. [REDACTED] y el derecho real de hipoteca a nombre del Banco Scotiabank, también demandado. Así, el interés que pretende tener el actor en la declaración de nulidad del contrato de compraventa y consecuente inscripción de dominio, resta de ser actual o coetáneo a la fecha de celebración del referido contrato, por cuanto con la medida cautelar solo estaba resguardando el resultado eventual de ganancia o pérdida en otro juicio, es decir, una mera expectativa que, al concretarse favorablemente a sus intereses solo configuró un interés sobreviniente, careciendo en consecuencia de legitimidad activa para accionar.

4°. Que, aunado a lo anterior, el interés último del demandante tampoco reside en la declaración de nulidad absoluta del acto o contrato, es decir, en obtener que el negocio jurídico no produzca sus efectos, por cuanto su resultado no afecta su crédito personal ya declarado en juicio por sentencia ejecutoriada; así, la existencia o no del inmueble que pretende incorporar al patrimonio de su deudora, no garantiza tampoco a su respecto que va ser el bien con el cual se va pagar necesariamente del mismo, atendida la posibilidad de pago con dinero u otros bienes, si los hubiere en el juicio respectivo.

5°. Que, en consecuencia, no existiendo un interés actual por parte del demandante para obtener la declaración de nulidad en el presente juicio, deben ser rechazadas en todas sus partes dichas pretensiones por carecer de legitimidad activa.

Redacción de el Fiscal Judicial don Mario E. Fuentes Melo.
Regístrese y devuélvase en su oportunidad.
N°Civil-1114-2023.



Rafael Francisco Corvalán Pazols
Ministro(P)
Corte de Apelaciones
Uno de agosto de dos mil veinticuatro
10:10 UTC-4



Silvana Juana Aurora Donoso Ocampo
Ministro
Corte de Apelaciones
Uno de agosto de dos mil veinticuatro
09:47 UTC-4



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FRNJXPPXGUC



Mario Enrique Fuentes Melo

Fiscal

Corte de Apelaciones

Uno de agosto de dos mil veinticuatro
10:03 UTC-4



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FRNJXPPXGUC

Pronunciado por la Sexta Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por Ministro Presidente Rafael Francisco Corvalan P., Ministra Silvana Juana Aurora Donoso O. y Fiscal Judicial Mario Enrique Fuentes M. Valparaiso, uno de agosto de dos mil veinticuatro.

En Valparaiso, a uno de agosto de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

