

Santiago, quince de abril de dos mil veintiséis.

VISTO:

En los autos rol C-445-202, sobre juicio ordinario caratulados “[REDACTED] y otros”, el Segundo Juzgado de Letras de Quillota, por decisión de quince de marzo de dos mil veintitrés y en cuanto interesa al recurso, acogió con costas la demanda de nulidad de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, además de ordenar cancelar las inscripciones de propiedad, de hipoteca y de prohibición de enajenar que indica, lo anterior respecto de tres de los cuatro demandados de autos.

La demandada Scotiabank recurrió de casación en la forma y apelación, mientras que el demandado don [REDACTED] apeló de la sentencia; por su parte, el demandado [REDACTED] se adhirió a los recursos de apelación y el día 1 de agosto de 2024, complementada el 25 de noviembre del mismo año, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por decisión de mayoría, confirmó la referida sentencia, salvo la condena en costas, que fue revocada.

En contra de esa determinación, el demandado don [REDACTED] interpuso los recursos de casación en la forma y en el fondo, mientras que los otros dos demandados ya mencionados dedujeron recursos de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I. En cuanto al recurso de casación en la forma interpuesto por el demandado [REDACTED]

PRIMERO: Que, el recurrente invoca la causal de nulidad formal, prevista en el numeral 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, vinculada a lo dispuesto en el artículo 170 N°6 del mismo cuerpo legal y el Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, en sus números 2 y 11.

Luego de hacer un resumen de los hechos, señala que la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos, en la que se sustenta la demanda, se decretó por el Primer Juzgado Civil de Santiago, el 23 de noviembre de 2010, lo que fue notificado al Conservador de Bienes Raíces de Quillota el 9 de diciembre de 2010, inscribiéndose el 15 de diciembre de ese año, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes de dicho registro conservatorio. Y que el día 20 de diciembre de 2010 se le notificó de dicha demanda y de la citada medida precautoria.

Indica que la otra demandada en esa causa, [REDACTED], fue notificada el 19 de enero de 2011, según lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, pero que esa actuación se declaró nula, el 22 de agosto de 2011 y que recién ese día se le tuvo por notificada de la medida y de la demanda.



Expresa que ellos se adhirieron a la apelación interpuesta en contra del fallo dictado en autos, según consta del folio 6 de lo obrado en segunda instancia, reclamando la ineficacia e invalidez de la citada medida precautoria, por falta de notificación, según lo dispone el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, al no realizarse dentro de quinto día y que, por ende no habría producido efectos jurídicos, lo que impediría que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa, pese a lo cual, la sentencia recurrida nada habría dicho al respecto, al referirse únicamente a los recursos de sus codemandados, el señor [REDACTED] y el Banco Scotiabank, insistiendo en el hecho de no haber estado vigente la medida precautoria decretada por el Primer Juzgado Civil de esta ciudad, al momento de suscribirse la compraventa, porque para que aquella fuera eficaz, considera que debió ser notificada a ambos demandados dentro del plazo legal, lo cual tendría influencia en lo decidido, al ignorarse el vicio denunciado, razón por la que pide que se acoja su recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo que revoque el fallo de primer grado y rechace la demanda, con costas.

SEGUNDO: Que, cabe recordar que la causal del artículo 768 N°5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con lo dispuesto en el artículo 170 N°6 del mismo cuerpo legal, dice relación con el hecho de haberse decidido el asunto controvertido, en cuanto a comprender todas las acciones y excepciones hechas valer en el proceso, con la excepción prevista en la norma.

TERCERO: Que, si bien es efectivo que en un primer momento, los recurridos omitieron pronunciarse respecto de la adhesión a la apelación formulada por el recurrente, lo cierto es que con fecha 27 de agosto de 2024 esta Corte dispuso que volvieran los autos al tribunal *ad quem*, a fin de que emitieran pronunciamiento sobre dicha adhesión, lo que fue cumplido, mediante la sentencia complementaria dictada el día 25 de noviembre de 2024, según consta del folio 113 de la tramitación en segunda instancia.

CUARTO: Que, los recursos procesales se entienden como los medios que franquea la ley a las partes agraviadas por una resolución judicial, con el fin de que puedan hacer valer ante el mismo tribunal o el superior que se determine, los errores que se considera contiene la decisión adoptada, obteniendo de este modo que se revise la labor desarrollada por el tribunal que la dictó, en el establecimiento de los hechos y/o la aplicación del derecho, pudiendo mantenerla, modificarla e incluso invalidarla.

En ese contexto, es dable considerar que el recurso de casación en la forma exige el cumplimiento de diversas exigencias para el recurrente, en lo que respecta al asunto sometido al conocimiento del tribunal superior, entre ellas, que la parte que lo interpone exprese el agravio que le ocasiona la decisión impugnada. Así, el



artículo 771 del Código de Procedimiento Civil expresamente señala que debe ser interpuesto “*por la parte agraviada*”.

Como se ha dicho, constituye agravio “*el perjuicio a los intereses propios de una parte del litigio, con motivo de una resolución judicial*”, aspecto que, en consecuencia, debe estar relacionado con la solicitud formulada al tribunal, la que fue rechazada total o parcialmente o, por el contrario, con la petición de la parte contraria, acogida en su integridad o en puntos específicos.

QUINTO: Que, en este escenario y atendido el mérito de los antecedentes del proceso, especialmente la complementación del fallo recurrido, estos sentenciadores no advierten el modo en que podría contribuirse ahora, mediante el presente arbitrio, a reparar el supuesto perjuicio a los intereses que el recurrente reclama, toda vez que la solicitud plasmada en el libelo pretensor perdió toda oportunidad, a la luz del mérito de la aludida sentencia complementaria dictada en autos.

SEXTO: Que, consecuentemente, el presente recurso de casación en la forma necesariamente deberá ser desestimado.

II. En cuanto a los recursos de casación en el fondo interpuestos por los demandados.

a) Del recurso de [REDACTED]:

SÉPTIMO: Que, el citado demandado denuncia como infringidos tres grupos de normas, a saber: a) el artículo 1683 del Código Civil, en cuanto al interés del actor para demandar); b) los artículos 1682 y 1810 en relación con el artículo 1464 N°3, todos del Código Civil y; c) los artículos 707, 1576 inciso 2°, 704 N°4° y 1546 del Código Civil en relación con los artículos 401 y 446 del Código Orgánico de Tribunales.

En cuanto al primer grupo, indica que su persona figura como comprador en la compraventa sub lite, la que se celebró luego que el Conservador de Bienes Raíces respectivo no anotara la supuesta prohibición que pesaba sobre el inmueble materia del contrato y extendiera además un certificado de hipotecas y gravámenes limpio, sin ninguna anotación, pese a existir una medida precautoria a favor del actor, obtenida en otro juicio – sostenida en contra de su codemandado y vendedor del bien, [REDACTED] y la suegra de aquel, [REDACTED], tercera ajena a este juicio-, por simulación de contrato. Añade que pese a alegarse en este juicio la prescripción ordinaria y extraordinaria de la acción, ello fue desechado.

Luego alude al artículo 1683 del Código Civil y al motivo séptimo del fallo recurrido y expresa que el error radicaría en el hecho de considerarse que el interés del actor nació cuando obtuvo la medida cautelar indicada, en circunstancias que, a su entender, ese interés no fue acreditado y sería inexistente,



no mayor a una mera expectativa, por lo cual el demandante se encuadraría en la hipótesis de ser un tercero o extraño al acto o contrato que se pretende anular y cita el rol C-21.642-2010, proceso tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, en el cual el actor demandó de cobro de pesos a su ex cónyuge, [REDACTED] y en subsidio, reclamó indemnización de perjuicios, además de dirigir una acción de simulación y nulidad absoluta en contra de aquella, del codemandado y yerno de [REDACTED] - y del padre de aquella, don [REDACTED]

Hace presente que tampoco se satisface la exigencia de probar el “interés en alegar nulidad”, porque la notificación de la medida prejudicial precautoria lo fue el 23 de noviembre de 2010 y el contrato que se pretende anular es de 30 de septiembre de 2011, es decir, más de diez meses después.

Estima que el origen de la problemática radica en que el Conservador de Bienes Raíces de Quillota no cumplió con su labor, al no subinscribir la medida precautoria y al emitir certificados que no reflejaban su existencia, por lo que a partir del 9 de diciembre de 2010 -fecha de la supuesta inscripción- el actor pudo y debió estar en condiciones de saber que aquella no se había realizado en regla, a través de la revisión del proceso, lo que no ocurrió durante casi diez meses en que no se hizo la señalada subinscripción de la prohibición que pesaba sobre el bien y tampoco le reclamó a dicho Conservador por ese hecho, de lo cual deduce que el demandante no tuvo interés para precaver todos los problemas acaecidos, que su inercia contribuyó a la generación de un vicio que va en contra del interés jurídico y patrimonial alegado, pudiendo haberlo prevenido, sin hacerlo.

Además, indica que los efectos propios de la nulidad no podrían verificarse entre quienes celebraron el contrato, porque el recurrente -como comprador- podría repetir en contra de [REDACTED] -vendedor-, pero aquel no podría jamás retornar el bien a su patrimonio, porque por el accionar del actor, la inscripción de aquel quedó cancelada y con ello se “distorsionaría” el efecto de la nulidad judicialmente declarada, puesto que el inmueble iría a parar, al menos en apariencia, a la antecesora del demandado [REDACTED], es decir, su suegra y ex cónyuge del actor, [REDACTED], al deducirse la demanda tantos años después de celebrada la compraventa, lo que daría pie a un enriquecimiento ilícito y a una injusticia, porque él no tuvo ninguna injerencia en los líos familiares, jurídicos y de dinero que caracterizan la relación entre el actor y los otros demandados ya aludidos, además del hecho de haber pagado completamente el precio establecido en la compraventa sub lite.

Luego de analizar doctrina, concluye que el interés del actor no es propiamente pecuniario, porque su patrimonio no experimentó merma o deterioro,



con ocasión de la compraventa de 30 de septiembre de 2011 y porque el artículo 1683 del Código Civil exige que el interés lo sea “a la época del contrato” y, a esa fecha, no existía ningún crédito o derecho en el patrimonio del actor.

Además, señala que el juicio del Primer Juzgado Civil de esta ciudad no terminó en sentencia firme o ejecutoriada, antes del 28 de octubre de 2019, porque esa es la fecha en que la Corte de Apelaciones de Santiago dictó su fallo, en el I.C. N°5136-2016 y, por ende, el cúmplase es posterior a esa data -es de 30 de diciembre de 2019-, época en la que se ordenó cancelar la inscripción de fojas 2933, N°1350 del año 2010, del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, lo que vincula con el artículo 174 del Código de Procedimiento Civil y entonces, a la fecha del contrato de compraventa sub lite, el actor tenía una mera expectativa de éxito de sus acciones, entre ellas, la de indemnización de perjuicios, por la que obtuvo \$45.040.247, que debe pagarle [REDACTED], su ex cónyuge, derecho que se consolidó en su patrimonio recién en diciembre de 2019, porque antes solo tuvo una expectativa, para lo cual cita el artículo 7° de la Ley sobre el efecto retroactivo, en cuanto a que las meras expectativas no forman derecho.

A continuación, cita el artículo 1687 del código sustantivo, que da derecho a las partes de un contrato a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían, si no hubiera existido aquel, efecto que no se extiende a terceros ajenos al contrato, como lo sería en este caso [REDACTED], ex cónyuge del actor, estimando que se debió demandar de nulidad de los dos contratos al unísono, o bien, la nulidad del segundo contrato, antes del primero.

Expresa que tampoco podía declararse la nulidad de su inscripción de dominio, porque el actor no padece de vicio alguno, para lo cual cita artículo 1689 del código de Bello y señala que incluso podría existir un concierto entre el actor y su ex cónyuge, para defraudarlo a él y al banco demandado, quienes no han celebrado ningún contrato con el actor, no existiendo ninguna conexión entre la compraventa que se pretende anular y el perjuicio patrimonial sufrido por el demandante -puesto que su perjuicio deriva de la ausencia de bienes en el patrimonio de su ex mujer, [REDACTED]-, además de indicar que las medidas precautorias son esencialmente provisorias, según lo dispuesto en los artículos 301 y 457 del Código de Procedimiento Civil.

Concluye este primer capítulo del recurso, con el razonamiento de que para configurarse el perjuicio pecuniario del actor, que lo legitima para demandar, ello no depende necesariamente de la existencia o no del contrato cuya nulidad busca, ni aun de las irregularidades del Conservador de Bienes Raíces, porque tanto más determinante sería la actitud voluntaria que decida asumir, en su momento, la parte demandada y perdedora en el otro juicio, tramitado ante el Primer Juzgado Civil de



esta ciudad, doña [REDACTED], porque si aquella paga lo que se le condenó a pagar, desaparecería todo detrimento; y aún si no lo hace, siempre se podrá perseguir el cumplimiento de esa obligación en otros bienes de aquella, para lo cual cita el voto disidente, que estuvo por revocar y rechazar la demanda, al estimar que no había un interés real y actual, sino que meramente hipotético, concluyendo entonces que el artículo 1683 del Código Civil fue erradamente aplicado.

Sobre el segundo acápite del recurso, cita el motivo quinto párrafo segundo del fallo en cuestión y considera que el yerro consiste en determinar que en autos existía una “prohibición de venta”, para lo cual cita los artículos 1464 y 1810 del citado cuerpo legal, siendo el principio general el de la *libre circulación de los bienes*, por lo cual, lo contrario debiera ser siempre interpretado de manera restrictiva.

Por su parte, respecto del artículo 1464 del Código Civil que establece que hay objeto ilícito en la “enajenación” de ciertas cosas y del análisis de la norma, concluye que la prohibición concurre solo en las hipótesis 1ª y 2ª, mientras que la 3ª y 4ª no serían “normas prohibitivas”, sino que “imperativas de requisito”, no estando comprendidas en la prohibición del artículo 1810 del dicho cuerpo legal, para lo que cita diversa doctrina y concluye que en las últimas dos hipótesis la sanción no sería la nulidad, porque la enajenación no está prohibida y, si la venta es válida, lo que sería nulo es la tradición que sigue a la venta, a menos que se alce el embargo o se autorice por el juez, por lo cual, el título traslativo es válido, además de hacer presente que la nulidad absoluta de la enajenación no es materia de este juicio, porque a su respecto nada ha dicho el actor. Y por ende, el fallo infringiría las normas citadas, porque las hipótesis 3ª y 4ª del artículo 1464 del código sustantivo no son normas prohibitivas y entonces, el artículo 1810 del citado cuerpo legal no resulta aplicable.

En cuanto al tercer acápite del recurso, aquel se refiere a las normas relativas a la existencia del error común y a la apariencia jurídica, normas que reconocen el predominio de la buena fe y que impiden la nulidad absoluta, refiriéndose a la función del Conservador de Bienes Raíces, ministro de fe, según lo dispuesto en los artículos 446 y 452 del Código Orgánico de Tribunales, resultando aplicables las obligaciones del artículo 401 de dicho cuerpo legal, en sus números 6 y 8, faltando aquel auxiliar de la administración de justicia a su deber de “dar fe” a la inscripción de la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos, al contar el recurrente con certificados, en especial, de 24 de agosto de 2011 y de 15 de noviembre de 2011 -es decir, antes y después del contrato de compraventa-, no constando en ninguno de ellos dicha inscripción, decretada por el Primer Juzgado Civil de Santiago y entonces, la sub inscripción



que debió hacerse nunca se verificó, de lo que fluye que él nunca pudo representarse que el bien que iba a adquirir no podía ser enajenado, como a cualquiera le pudo pasar, siendo así un error excusable, porque no dependía del recurrente y demandado, sino que del Conservador de Bienes Raíces ya señalado, estando el recurrente de buena fe, lo que en todo caso debe presumirse, según lo dispone el artículo 707 del Código Civil.

Pero, señala que no obstante lo antes expresado, el motivo cuarto de la sentencia no lo consideró así, pese a que según la *teoría de la apariencia* él jamás pudo poner en duda el contenido de los certificados del aludido Conservador, que lo llevaron a comprar, el 30 de septiembre de 2011, no pudiendo imputársele el conocimiento de lo ocurrido previamente. Por ende, al señalar dichos certificados que no había inscripciones de hipotecas o prohibiciones respecto del inmueble que iba a comprar, se debió exonerar a su persona de cualquier responsabilidad, al confiar, como cualquiera lo hubiera hecho, en el ministro de fe pública y en quien le vendió el bien y, por mucho que el actor se esfuerce en alegar que el otro demandado - [REDACTED] - sabía de la medida precautoria, si aquella no constaba en el citado certificado no había un impedimento formal, jurídico o legal para vender, lo que con mayor razón se le aplica a él, que nada sabía de aquello, debiendo haberse protegido a quien estaba de buena fe, es decir, él, debiendo aplicarse además la *teoría de la apariencia*.

En virtud de lo antes señalado, solicita que se acoja su recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo que revoque el fallo de primer grado y que rechace la demanda, con costas.

[REDACTED] Del primer recurso de [REDACTED]

OCTAVO: Que, el recurso denuncia como infringidos el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 19 a 24 y 1683 del Código Civil e insiste en el argumento esgrimido en su recurso de nulidad formal, en cuanto a que la medida prejudicial precautoria dictada por el Primer Juzgado Civil de esta ciudad fue notificada a su codemandada fuera de plazo, omitiéndose así y sin razón, aplicar lo previsto en el citado artículo 302, que dispone que la medida carecerá de valor si no se notifica en el término previsto para ello, siendo dicha norma una procesal, que protege el debido proceso.

En cuanto al artículo 1683 del Código Civil, el que se refiere al interés real que debe tener quien lo alega, expresa que no se trata de una mera expectativa y expresa que la ausencia de acciones previas, por parte del demandante, que demuestren un agotamiento de las instancias de cobro en contra de Claudia Calderón, constituirían una infracción a la citada norma, puesto que la presente acción se basa en una posible afectación futura, pero no en un daño actual y



concreto, por lo que su interés es meramente especulativo y por ende, no cumple con el estándar de la norma, lo que se acreditaría, en parte, con la falta de acciones deducidas en contra de [REDACTED], antes de pedir la nulidad materia de este juicio.

Finalmente, la infracción a los artículo 19 a 24 del Código Civil sería una consecuencia lógica de lo expuesto, porque de aplicarse correctamente dichas normas interpretativas, se habría revocado la sentencia, al no aplicarse a su vez el señalado artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, razones por las cuales solicita que su recurso sea acogido y que, en consecuencia, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo, que revoque la decisión de primera instancia y se rechace la demanda, con costas.

c) Del recurso del Banco Scotiabank:

NOVENO: Que, el presente recurso denuncia como vulnerado el artículo 1683 del Código Civil en relación con las normas sobre interpretación de la ley, previstas en dicho cuerpo legal, en especial, en su artículo 19 inciso 1º; ello al tenerse por satisfecha la exigencia del citado artículo 1683 con la mera existencia de una medida precautoria, lo que iría en contra de lo resuelto reiteradamente por esta Corte y conforme también a lo señalado por la doctrina, puesto que, a la fecha de celebración del contrato cuya nulidad se pretende, el actor no tenía un interés actual, sino que una mera expectativa, lo que en caso alguno podría dar lugar a la declaración de nulidad absoluta.

Expresa que el interés pecuniario del actor sólo existió al momento de quedar a firme la sentencia dictada bajo el rol C-21.642-2010, por el Primer Juzgado Civil de Santiago, lo que solo ocurrió el 30 de diciembre de 2019, según los dichos del propio demandante, teniendo entonces, antes que ello ocurriera, una mera expectativa. Por lo tanto, el interés pecuniario del actor, exigido por la ley y la doctrina para accionar de nulidad, no resulta coetáneo a la celebración del contrato cuya nulidad se pretende en el presente juicio, de fecha 30 de septiembre de 2011, apareciendo evidentemente por un hecho posterior al mismo, cual es la sentencia definitiva aludida. Por ende, el crédito del actor nació ocho años después de enajenarse la cosa embargada, y si bien puede beneficiarse con la declaración de nulidad no tiene derecho a pedirla, porque su interés no es coetáneo a la celebración del contrato que se pretende nulo.

Considera que lo anterior implicaría la falta de legitimación activa del actor, lo que se ha explicado por el voto en contra de la sentencia recurrida, pese a lo cual, dicho fallo estableció la existencia de un interés actual, para alegar la nulidad absoluta por parte del actor, lo que no sería efectivo al contar con una mera expectativa, que solo llegó a materializarse con un hecho sobreviniente, cuando



quedó firme la sentencia dictada por el tribunal de Santiago, que a su vez hizo lugar a la demanda de indemnización de perjuicios, deducida por el actor en contra de la demandada en dicho proceso, doña [REDACTED] y ordenó el pago de \$45.040.247, lo que tan solo ocurrió en diciembre de 2019.

Invoca así los artículos 19 y siguientes del Código Civil, en cuanto a la interpretación de la ley, considerando que debe respetarse su tenor literal, en este caso, en cuanto a la palabra “interés” en un juicio de nulidad absoluta, que se refiere a uno actual y no a una mera expectativa, solicitando en definitiva que se acoja su recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo que acoja la excepción de falta de legitimación activa opuesta y se rechace la demanda, con costas.

d) Del segundo recurso deducido por [REDACTED]:

DÉCIMO: Que, el presente recurso, deducido en contra de la complementación de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, el 25 de noviembre de 2024, que se pronunció a su vez sobre la adhesión a la apelación deducida por dicho demandado; en él se reclaman como vulnerados los artículos 302 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 19 a 24 y 1683 del Código Civil.

El recurrente insiste en que la medida prejudicial precautoria dictada por el tribunal de esta ciudad se notificó fuera de plazo legal a su co demandada, pese a lo cual se omitió sin razón aplicar lo previsto en el citado artículo 302, que dispone que la medida carecerá de valor si no se notifica en el término previsto para ello, siendo dicha norma una procesal, que protege el debido proceso, además de hacer presente que la señalada precautoria se presentó respecto de dos personas y, por ende, ambas debían estar notificadas para que la misma produjera efectos.

En cuanto al artículo 1683 del Código Civil, relativo al interés real que debe tener quien reclama la nulidad absoluta, no una mera expectativa, indica que la ausencia de acciones previas, que demuestren un agotamiento de las instancias de cobro en contra de la demandada en el otro juicio y ex cónyuge del actor, doña [REDACTED], constituirían una infracción a la citada norma, al basarse esta acción en una posible afectación futura, que podría resultar en la nulidad del contrato, pero no en un daño actual y concreto, por lo que su interés es meramente especulativo, no cumpliendo con el estándar de esa norma, lo que se acredita, en parte, con la falta de acciones interpuestas en contra de la señora [REDACTED] antes de pedir la presente nulidad del contrato de compraventa, mientras que la infracción a los artículos 19 a 24 del mismo cuerpo legal, sería una consecuencia lógica de lo expuesto, porque de aplicarse correctamente esas normas, se habría revocado la sentencia de primer grado, al no aplicarse a su vez el señalado artículo



302 del Código de Procedimiento Civil, por lo cual solicita que se acoja su recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo que revoque la sentencia de primera instancia y rechace la demanda, con costas.

e) Del proceso y las sentencias de primera y segunda instancia.

UNDÉCIMO: Que, para los efectos de una debida inteligencia de las cuestiones planteadas por los demandados y recurrentes, es menester reseñar algunos de los antecedentes de mayor relevancia que surgen del proceso, en el cual se pronunció la sentencia que se impugna:

a) Con fecha 13 de abril de 2021 don [REDACTED] demandó la nulidad absoluta de un contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, a: [REDACTED] -vendedor-; [REDACTED] -comprador-; al Banco Scotiabank Chile S.A. y a [REDACTED], Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

Señala que el mencionado contrato se celebró por escritura pública de 30 de septiembre de 2011, en una Notaría de Quillota y hace presente que, previamente, el 23 de noviembre de 2010, en un juicio seguido ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, rol C-21.642-10, se decretó una medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos, sobre el bien objeto del contrato cuya nulidad aquí pretende, es decir, la Parcela o Lote N°5, de la comuna de La Cruz, inscrita a fojas 2933, N°1350 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador demandado, resolución notificada legalmente a aquel auxiliar de la administración de justicia el 9 de diciembre de 2010 e inscribiéndose la medida a fojas 14.685, N°2247 del registro de prohibiciones e interdicciones del mismo año.

Explica que esa otra demanda, seguida en Santiago, fue iniciada por el actor en contra de una tercera persona en este proceso -[REDACTED] [REDACTED]- y la misma se refiere a un cobro de pesos desechado y a una petición de indemnización de perjuicios acogida, además de accionarse de nulidad absoluta por simulación, respecto del contrato de compraventa celebrado entre la señora [REDACTED] -como vendedora- y el demandado de autos don [REDACTED] -como comprador-, contrato que originó la inscripción de propiedad de fojas 2933, N°1350 del año 2010 del mismo Conservador, por lo cual la precautoria decretada tuvo por finalidad asegurar el resultado del juicio.

Indica que la demanda seguida ante el Primer Juzgado Civil de Santiago fue acogida y que se condenó a [REDACTED] a pagarle \$45.040.247, por concepto de indemnización de perjuicios, además de acogerse la demanda por simulación y nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre la señora [REDACTED] y el señor [REDACTED] ordenándose la cancelación de la inscripción de propiedad antes señalada.



Pese a lo expresado y al hecho de haberse inscrito la medida precautoria en el registro de prohibiciones de enajenar, señala que durante la tramitación de ese otro juicio don [REDACTED] celebró un contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, por el cual le vendió al demandado de autos, don [REDACTED], la propiedad sub lite, quien fue financiado por el Banco BBVA -cuyo continuador legal es el banco demandado-, según escritura pública de 30 de septiembre de 2011, inscribiéndose por el Conservador de Bienes Raíces de Quillota dicha compraventa, infringiéndose así la medida decretada, generándose una nueva inscripción de propiedad, de fojas 8030, N°2630 correspondiente al año 2011 a nombre de [REDACTED], además de la respectiva inscripción de la hipoteca y prohibición de enajenar, constituidas a favor del banco.

Añade que, por estos hechos, el Tribunal Oral en lo Penal de Quillota condenó a [REDACTED] como autor del delito consumado de uso malicioso de instrumento público falso, previsto en los artículos 196 y 193 N°4 del Código Penal, cometido el 30 de septiembre de 2011, a la pena de 3 años y 1 día de presidio menor en su grado máximo y accesorias, mientras que el señalado Conservador de Bienes Raíces fue sancionado disciplinariamente por el Pleno de la Corte de Valparaíso, el 27 de agosto de 2012, lo que fue confirmado por esta Corte, el 9 de octubre de 2012.

Hace presente que la sentencia dictada por el Primer Juzgado Civil de Santiago quedó a firme el 30 de diciembre de 2019 y, que en virtud de su cumplimiento, se ordenó cancelar la inscripción de fojas 2933, N°1350 de 2010, -relativa a la compraventa entre [REDACTED] y [REDACTED]-, que en un momento el Conservador de Bienes Raíces de Quillota se negó a cumplir, debiendo ellos pedir apercibimientos para que se hiciera, no obstante lo cual y como consecuencia de la “espuria” compraventa por la que [REDACTED] le vendió a [REDACTED] la propiedad sub lite, durante la tramitación de aquel juicio y vulnerando la precautoria decretada, se habría logrado que su finalidad de conseguir el pago forzado de su crédito -otorgado como indemnización de perjuicios en el otro juicio- con el producto de la subasta del bien sub lite o adjudicándosele con cargo a su crédito, se vea entorpecida al persistir esa “irregularidad” en la historia registral del bien, siendo evidente su perjuicio, al no poder obtener la indemnización otorgada hasta ahora.

Estima que la inscripción a nombre del demandado [REDACTED] proviene de un acto nulo absolutamente, sin sustento jurídico, al provenir de una inscripción que fue cancelada, por la sentencia del tribunal de Santiago, que declaró a su vez su nulidad absoluta, cancelación que se hizo el 1 de septiembre de 2020.



Manifiesta que se vendió al demandado [REDACTED] una cosa que estaba embargada, por decreto judicial y, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1464 N°3 del Código Civil y 296 y 297 del Código de Procedimiento Civil, habría objeto ilícito, además de ser nulo absolutamente el contrato, por lo previsto en el artículo 1810 del código sustantivo, porque a la fecha de la escritura de compraventa -el 30 de septiembre de 2011- ya estaba inscrita la medida precautoria, por lo que sería ilícito suscribir la compraventa, frente a esa norma prohibitiva, citando además el artículo 1682 del mismo cuerpo legal, por lo cual pide que se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, celebrado el 30 de septiembre de 2011 entre los demandados [REDACTED] y el Banco Scotiabank y se ordene cancelar las tres inscripciones generadas -de propiedad, hipoteca y prohibición-, más las costas del juicio.

Se dedujo también una demanda subsidiaria, la que al no ser materia de los recursos, no será parte de esta sentencia.

b) Una vez notificados todos los demandados, el primero en contestar fue el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, quien en resumen, solicitó el rechazo de la demanda, alegando su falta de legitimación, al no formar parte del contrato que se buscaba anular, y atendido que la acción en su contra no prosperó y que los recursos no se refieren a su participación en el proceso, es que no se hará un mayor análisis a su respecto.

c) En segundo lugar contestó el Banco Scotiabank, quien también pidió el rechazo de la demanda, con costas, reclamando en primer término su falta de legitimación, al considerarse un tercero ajeno al contrato, porque pese a comparecer en la escritura de compraventa, el suyo sería en un carácter distinto al de las partes en dicho contrato, al ser acreedor del comprador, el señor [REDACTED], en un contrato de mutuo garantizado con una hipoteca, mientras que las partes en una compraventa son el comprador y el vendedor, estimando así que el actor confunde los dos contratos que están en la misma escritura.

Por otro lado, expresa que tampoco se ha pedido la nulidad del contrato de mutuo e hipoteca y de la tradición del derecho real de hipoteca, por lo que, con mayor razón, carecen ellos de legitimación pasiva; y si bien la demandada se refiere al contrato de “*compraventa, mutuo e hipoteca*”, no se explica qué vicio padecerían estos últimos, sin perjuicio de hacer presente que el artículo 2416 del Código Civil no fue citado en la demanda.

Una segunda defensa dice relación con la *falta de un interés actual del actor*, para ejercer la acción de nulidad absoluta, para lo cual cita el artículo 1683 del Código Civil, que requiere de un interés pecuniario o patrimonial, interés que debe existir en el momento mismo en que se ejecuta el acto o se celebra el contrato en



que se comete la infracción que acarrea su nulidad, por lo cual, si ese interés se manifiesta en forma posterior, como consecuencia de actos efectuados después de la celebración del contrato nulo, debiera rechazarse la petición de nulidad, porque en realidad, el peticionario no tiene el "interés" que exige dicha norma. Y señala que en autos habría al menos dos circunstancias por las que el actor carecería de interés: a) porque su interés pecuniario solo existió al quedar a firme la sentencia del Primer Juzgado Civil de Santiago, lo que sólo ocurrió el 30 de diciembre de 2019, teniendo antes solo una mera expectativa, mientras que el interés exigido debe ser coetáneo a la celebración del contrato cuya nulidad se pretende, es decir, el 30 de septiembre de 2011, por lo cual, el crédito del actor nació después de enajenarse la cosa embargada y si bien podría beneficiarse de la nulidad, no puede pedirla y; b) porque el interés del actor, exigido por el artículo 1683, no se halla presente en el contrato que se pretende anular por la presente acción (acto posterior), sino que su interés existió en la enajenación efectuada por la señora [REDACTED] al demandado señor [REDACTED] y que, por cierto, fue satisfecho mediante la declaración de nulidad absoluta que refiere en la demanda, emanada de la sentencia dictada en el proceso judicial conocido por el tribunal de Santiago, lo que implicaría que dicho interés no sea actual y porque además, en la demanda se expresa que la inscripción, producto de la compraventa entre la señora [REDACTED] y el demandado [REDACTED] fue cancelada por el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, lo que implicaría dos grandes consecuencias: i) que según el artículo 1689 del Código Civil, la nulidad judicialmente pronunciada, da acción reivindicatoria contra terceros poseedores y; ii) como consecuencia de la sentencia del Primero Civil de Santiago, que declaró la nulidad absoluta del contrato, el actor debió ejercer la acción reivindicatoria en contra de los terceros poseedores y no esta acción de nulidad absoluta.

De lo anterior, desprende un errado ejercicio de la acción incoada, porque el actor, triunfante en el otro juicio, obtuvo una indemnización de perjuicios en contra de doña [REDACTED] y la nulidad absoluta del contrato de compraventa por el cual ésta había transferido el inmueble al demandado de autos, señor [REDACTED], lo que estima relevante, puesto que éste último, al parecer mediante engaño, logró transferir el inmueble sub lite al demandado señor [REDACTED], tercero ajeno a esa primitiva simulación, que, al igual que ellos, actuó de buena fe en la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca, por lo cual, considerando que, al haberse declarado la nulidad absoluta se puede pedir la restitución, si la cosa ha pasado a manos de sub adquirentes, según dispone el artículo 1689 del Código Civil, podría reivindicar contra terceros poseedores, como si fuera el dueño, razón por la cual la acción de autos no sería la vía correcta.



d) El tercero en contestar fue el demandado don [REDACTED], quien también pidió el rechazo de la demanda, con costas, haciendo presente que, en relación al juicio conocido por el Primer Juzgado Civil de esta ciudad, el actor y la señora [REDACTED] fueron cónyuges, separados de bienes, que tuvieron una relación conflictiva, con denuncias por violencia intrafamiliar y demandas civiles del actor en contra de aquella y que cuando el actor y [REDACTED] estaban separados de hecho, ella le vendió el inmueble sub lite porque no tenía otros recursos, inmueble que usaba el padre de aquella, en la figura de usufructo vitalicio.

Añade que adquirió y pagó al contado el precio del bien, para luego, en el año 2011, venderlo a un tercero de buena fe, a través de un crédito hipotecario.

Y en cuanto a la medida precautoria de prohibición de celebrar actos o contratos, señala que aquella se otorgó el 23 de noviembre de 2010 y que se dio una ampliación de 30 días para notificarla, lo que se hizo al Conservador de Bienes Raíces el 9 de diciembre de 2010, inscribiéndose el día 15 de ese mes, mientras que a él se le notificó dicha demanda el 20 de diciembre de 2010, pero no la medida precautoria. En cuanto a su co demandada en ese juicio, indica que a la señora [REDACTED] se le notificó el 19 de enero de 2011, pero que se declaró nula esa actuación, por resolución de 22 de agosto de 2011 y que fue notificada según lo previsto en el artículo 55 del Código de Procedimiento Civil, ese día.

De lo anterior plantea dudas acerca de la vigencia y eficacia de la mencionada medida, porque a la fecha de la compraventa, celebrada el 30 de septiembre de 2011, la misma no estaba vigente y carecía de todo valor, razón por la cual el Conservador no la incluyó en el certificado de hipotecas y gravámenes con el que se hizo el estudio de títulos, el banco no lo rechazó y por ellos se inscribió finalmente la compraventa.

De lo expresado, concluye que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, transcurridos cinco días sin que se notifique la medida, queda sin valor, tanto porque a él no se le notificó, como porque a su co demandada la notificaron pasados los 30 días.

e) Finalmente, contestó el demandado señor [REDACTED], quien también pidió el rechazo de la acción, al considerar el contrato sub lite válido, por reunir todos los requisitos formales y de fondo, careciendo de cualquier vicio y alejarse totalmente de cualquier presunción de fraude o simulación, siendo él, por lejos, la mayor víctima de todos los hechos que circundan esta demanda, al haber adquirido mediante un crédito bancario con una garantía hipotecaria absolutamente válida y haber enfrentado todos los pasos habituales de una compraventa, que respetó todas las formas y solemnidades habituales, sin haber tenido conocimiento,



intervención ni injerencia alguna en las conductas, situaciones o circunstancias en que intervinieron las demás partes de este juicio.

Da cuenta de haber conocido a la corredora de propiedades [REDACTED], que vivía cerca de la propiedad *sub lite* y, por su intermedio conoció a [REDACTED], quien habitaba la propiedad, asumiendo que era ella la propietaria, al comportarse como tal, negociando el precio, que se pactó en cien millones de pesos, para lo cual obtuvieron los documentos legales, a través de la corredora y se los entregaron al banco; debiendo él abrir una cuenta corriente en el banco demandado. Añade que a [REDACTED] lo conoció por única vez, en la Notaría, al firmar la escritura y que la propiedad se le entregaron desocupada, pagando él la comisión pactada a la corredora, expresando que jamás supo de los problemas entre los anteriores dueños y que le tocó ir de testigo al proceso penal.

Considera que no tiene por qué asumir un costo o sacrificio en su patrimonio, por un hecho de terceros -[REDACTED] y [REDACTED]-, con quienes no tiene ninguna vinculación y porque ninguno de los demandados es codeudor o asegurador de [REDACTED] y de lo que deba pagarle al actor, por el resultado del otro juicio, en el que no fue parte. Además, el perjuicio sufrido por el demandante consistiría en el valor de una indemnización, decretada en un proceso en que él no ha tenido ninguna participación, en contra de quienes recibieron el precio de la compraventa, el que sigue pagando hasta la fecha; además de hacer presente que nada se dice en la demanda de devolversele lo que ha pagado y que ello no puede quedar sin resolver.

Estima que tampoco sería argumento para fundar la demanda, el que solo el inmueble *sub lite* podría permitir satisfacer el crédito pendiente, porque bien pudo dirigir el actor una cautelar respecto del precio recibido por la venta de la casa, señalando que la explicación de los daños hecha por el actor, daría cuenta que no corresponde al tribunal regular una nueva indemnización de perjuicios, porque ellos se hacen consistir precisamente en los que habría regulado el Primer Juzgado Civil de Santiago, resultando absurdo pretender que se regulen daños a partir de lo dictaminado por otro tribunal, al interior de un juicio en el que el demandado no participó.

Añade no ser efectivo el sostener que la compraventa hubiera estado viciada en términos tales que ameritara la declaración de nulidad absoluta, porque fueron satisfechas todas las exigencias legales, de existencia y validez, habiendo un consentimiento libre y espontáneo, un objeto y causa lícitos, además de las solemnidades del caso.

Estima que la demanda solo reclama por el objeto, además de aludir a diversas resoluciones -dictadas por un tribunal civil de Santiago o el Tribunal Oral



en lo Penal de Quillota-, ninguna de las cuales le son oponibles, porque no ha sido parte de esos procesos, para lo cual invoca el artículo 3° inciso 2° del Código Civil y hace presente que no toda medida precautoria constituye un embargo, porque debe estar ajustada a la ley, por lo que mal podría alegarse nulidad absoluta respecto de quien no ha tenido conocimiento de la medida precautoria, que solo pesaba sobre [REDACTED], ocurriendo lo mismo con la sentencia penal, además del hecho de haber estado siempre de buena fe.

A continuación opuso las siguientes excepciones o defensas: la *falta de legitimación activa*, al encuadrarse el actor en la hipótesis de tercero o extraño al acto en que tiene interés de anular, debiendo contar con un interés económico o patrimonial, el que debe probar, además de aludir a la época de la medida y a la de la celebración del contrato, considerando que el actor debió también estar más pendiente y revisar que dicha medida no se había inscrito, al margen de la inscripción de propiedad, en diez meses, y por ende, no tuvo interés en prevenir los problemas que reseña en su libelo, malamente podría haberle surgido con posterioridad, infiriendo, de dicha inercia, una suerte de contribución a la producción del presunto vicio, lo que sería contrario al interés jurídico y patrimonial en orden a rechazarlo a través de la nulidad absoluta. Y si bien el actor no fue parte del contrato sub lite, sí habría estado en condición de representarse (y prevenir) el presunto “vicio”. E incluso, si se acogiera la nulidad absoluta, los efectos de esa declaración jamás podrían consolidarse entre quienes suscribieron el contrato anulado, porque si bien él tendría acción para reclamar el dinero pagado a [REDACTED], éste no vería jamás retornado el bien a su patrimonio, porque por el accionar del actor, la inscripción de aquel quedó cancelada, yendo a parar el inmueble, a la antecesora en el dominio, [REDACTED], ex cónyuge del actor y suegra de [REDACTED].

Estima entonces que no se cumplen los requisitos para demandar, porque el interés del actor no es propiamente pecuniario, en el sentido de haber experimentado una merma o deterioro con ocasión del contrato a anular, ello porque el interés económico debiera existir a la época del contrato que se supone viciado y, a esa época, ningún crédito o derecho existía en el patrimonio del actor, haciendo presente que la primera causa, tramitada en Santiago, se vio en la Corte de Apelaciones bajo el I.C. N°5136-16, el día 28 de octubre de 2019, por lo que el cúmplase necesariamente es posterior a esa data y, por ende, el crédito del actor nació muchos años después del contrato cuya nulidad se persigue, teniendo antes de esa fecha, una mera expectativa.

Otro argumento que esgrime es el artículo 1687 del Código Civil, que se refiere a “las partes”, no a terceros como él y, además, siendo el título traslativo un



acto jurídico distinto del modo de adquirir, no podría declararse nula la inscripción que corre a su favor, porque no adolece de ningún vicio, además del hecho consistente en que el artículo 1689 de dicho cuerpo legal le da acción reivindicatoria contra los terceros poseedores.

Además, el perjuicio económico que se reclama no depende, necesariamente, de la sola existencia o celebración del contrato que se quiere anular o de las irregularidades cometidas por el Conservador de Bienes Raíces, sino que la actitud que voluntaria o espontáneamente decida asumir la deudora y perdedora del otro juicio, la señora [REDACTED] puesto que si paga, se soluciona el crédito y desaparece todo hipotético detrimento y, si no lo hace, siempre se podrán perseguir otros bienes de su patrimonio, lo que debería llevar al rechazo de la demanda.

En segundo lugar, se reclama que el contrato no adolece de objeto ilícito, porque celebraron una promesa de compraventa, el 1 de septiembre de 2011 y luego la compraventa, el día 30 del mismo mes y año, y para esos efectos, el vendedor aportó un certificado del Conservador de Bienes Raíces, de 24 de agosto de 2011, que expresaba que la propiedad no tenía gravámenes.

En tercer término, reclama que no procede la declaración de nulidad absoluta, en contra el derecho e interés de quien no ha dado lugar a ella, para lo cual cita el artículo 1683 del Código Civil y expresa que no tenía cómo saber de la prohibición que supuestamente afectaba a la propiedad, además de invocar el artículo 707 del mismo cuerpo legal, respecto a su buena fe, la que se presume, con la cual concurrió al contrato y con la absoluta convicción de que todo estaba en regla.

En cuarto lugar reclama que no existía propiamente una prohibición, ni para vender ni para enajenar, para lo cual se remite a los siguientes artículos del Código Civil: el 1810 que contiene el principio de la libre circulación de los bienes; el 1464, en cuanto al objeto ilícito, siendo los dos primeros números de esa norma hipótesis prohibitivas, mientras que las de los números 3 y 4 serían “imperativas de requisito”, para lo cual cita diversa doctrina y concluye que la venta no sería nula, al no quedar incluida en el artículo 1810 ya citado, siendo por ende válido el título traslativo y porque la nulidad absoluta de la enajenación no es materia de este juicio.

Como quinta alegación, reclama el *error común* y la responsabilidad del Conservador demandado, porque todo habría partido con el error de aquél, al no practicar la sub inscripción correspondiente, previo a celebrar su contrato, entre septiembre y noviembre de 2011 y, estando él de buena fe, incurrió en un “error común”, respecto del cual no cabe la nulidad del contrato, siendo el Conservador



un ministro de fe, quien faltó a su deber, de dar fe de la existencia de la inscripción de una medida precautoria, a través de la debida inscripción marginal, teniendo él un certificado, de fecha 24 de agosto de 2011 -antes de la compraventa- y otro de 15 de noviembre de 2011 -con la propiedad ya a su nombre-, ambos sin la precautoria inscrita, siendo entonces un error común, porque malamente pudo él representarse que dichos certificados no fueran correctos, siendo un error excusable, al no depender de él los yerros y porque siempre ha estado de buena fe, además de citar el artículo 297 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo al cual sin la debida inscripción, la prohibición no produce efectos y hacer presente que hasta el banco lo creyó y le otorgó el crédito.

En sexto lugar plantea la hipótesis de venta de cosa ajena, porque aún en virtud del efecto retroactivo de la nulidad, a lo más podría asumirse que, a la fecha de su compraventa, quien le vendió no era dueño, lo que habría ocurrido entonces sería una “venta de cosa ajena”, debiendo reputarse dueña a [REDACTED], pero habría que estarse a lo dispuesto en el artículo 1815 del Código Civil, esto es, que la venta de cosa ajena vale.

Por último, recurre a la teoría de la apariencia y a su aplicación al caso, puesto que jamás pudo poner en duda el contenido de los registros conservatorios ni las certificaciones que lo llevaron a contratar, al estimar que eran hechos ciertos y ajustados a la realidad, y cita un fallo de esta Corte, que sería aplicable en la especie, porque el solo hecho de haber tenido en consideración lo certificado por el Conservador lo exoneraría de toda sanción o responsabilidad, al confiar en un ministro de fe.

f) El trámite de la réplica se evacuó en rebeldía, mientras que las dúplicas corren en los folios 53, 55, 56 y 59.

g) En el folio 61 el demandado señor [REDACTED] opuso excepción de prescripción adquisitiva, ordinaria y extraordinaria.

h) El llamado a conciliación consta en el folio 72, mientras que la recepción de la causa a prueba corre en el folio 75.

i) Por sentencia de fecha 15 de marzo de 2023, el tribunal a *quo* acogió la excepción de falta de legitimación pasiva del Conservador de Bienes Raíces demandado, rechazó la *del Banco Santander* (sic) y rechazó la excepción de prescripción adquisitiva -ordinaria y extraordinaria-, opuesta por el demandado señor [REDACTED] acogiendo la demanda principal y declarando nulo absolutamente el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca sub lite y ordenó cancelar las inscripciones que señala, con costas.

j) La demandada Banco Scotiabank interpuso los recursos de casación en la forma y apelación, mientras que el demandado [REDACTED] apeló de la



sentencia; por su parte, el demandado señor [REDACTED] se adhirió a los recursos de apelación en segunda instancia y, una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por decisión de mayoría de 1 de agosto de 2024, complementada el 25 de noviembre del mismo año, la confirmó, salvo por la condena en costas, que fue revocada.

DUODÉCIMO: Que, la señora juez *a quo*, para decidir como lo hizo y en cuanto interesa a los recursos, estableció en la motivación décimo séptima, ocho hechos, a saber: i) que por escritura pública de 6 de julio de 2010, [REDACTED] le vendió a [REDACTED] el inmueble sub lite, inscrito a fojas 2933, N°1350 del Registro de Propiedad de 2010 del Conservador demandado; ii) por sentencia dictada en la causa rol 21.642-2010 del Primer Juzgado Civil de Santiago, la que quedó a firme el 30 de diciembre de 2019, se ordenó cancelar la inscripción antes señalada; iii) el 23 de noviembre de 2010 se decretó en la causa rol 21.642-2010 del Juzgado de Santiago una medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos respecto del mismo inmueble; iv) el 24 de agosto de 2011, el Conservador de Bienes Raíces de Quillota emitió certificado de hipotecas y gravámenes en el que no aparecían gravámenes, hipotecas ni prohibiciones sobre el inmueble sub lite; v) el 30 de septiembre de 2011 se celebró un contrato de compraventa, mutuo e hipoteca entre [REDACTED], [REDACTED] y el Banco BBVA, inscribiéndose el dominio a nombre de [REDACTED] a fojas 8030, N°2630 del Registro de Propiedad de 2011 del mismo Conservador; vi) por sentencia ejecutoriada el 31 de mayo de 2014, el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota condenó a [REDACTED] como autor del delito de uso malicioso de instrumento público falso, cometido el 30 de septiembre de 2011; vii) el Conservador de Bienes Raíces de Quillota fue sancionado disciplinariamente por el Pleno de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, el 27 de agosto de 2012, por inscribir la compraventa (celebrada el 30 de septiembre de 2011) pese a estar vigente la medida precautoria; sanción que fue confirmada por esta Corte; viii) en la escritura de 30 de septiembre de 2011, el vendedor declaró que el inmueble no estaba afecto a embargos, medidas precautorias, gravámenes ni prohibiciones, y que no existía impedimento para su libre disposición ni para la constitución de la hipoteca y prohibiciones pactadas.

Luego de analizar la procedencia de la excepción de falta de legitimación pasiva, opuesta por el auxiliar de la administración de justicia y que no es materia de los recursos, la sentenciadora concluye que, a la fecha en la que se celebró la compraventa entre algunos de los demandados de autos, la medida precautoria decretada por el Primer Juzgado Civil de Santiago estaba vigente e inscrita, para



luego remitirse a lo dispuesto en el artículo 297 del Código de Procedimiento Civil y a lo resuelto por el Tribunal Oral en lo Penal ya mencionado, en cuanto a que *el certificado de hipotecas y gravámenes otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, que daba no daba cuenta de la existencia de medida de prohibición de celebrar actos y contratos fue declarado falso*, y lo previsto en los artículos 1464, 1466 y 1682 del Código Civil, en cuanto a haber objeto ilícito en la venta de un inmueble sobre el cual se ha dictado una prohibición de celebrar actos y contratos, lo que habría ocurrido en la especie, por lo cual, estando acreditado lo anterior y aun con la falta cometida por el Conservador de Bienes Raíces, al omitir anotar al margen de la inscripción de dominio la señalada prohibición, estimó que ello no obstaba a la validez de la misma, constando asimismo que el demandado [REDACTED] tenía pleno conocimiento de la existencia de dicha medida, por lo cual, el referido contrato de compraventa celebrado entre aquél y [REDACTED] y el banco demandado, adolecía de un vicio de nulidad absoluta.

Las alegaciones relativas a la falta de interés del actor, fueron resueltas en el motivo vigésimo primero, en el cual se estimó que el interés al que se alude en el artículo 1683 del Código Civil concurría en la especie, porque a la fecha en que se celebró el contrato sub lite, el 30 de septiembre de 2011, la medida cautelar estaba vigente en favor del actor y con el objeto de asegurar los resultados del juicio, lo cual a su entender, daba cuenta *de la existencia de interés por su parte para ejercer la acción de inicio* y porque además estaba ejecutoriada la sentencia dictada por el otro tribunal en que *se condena a la demandada al pago de la suma de \$ 97.752.091.* (sic)

Por último, en el motivo vigésimo segundo se razonó respecto de la alegación de falta de legitimación pasiva reclamada por el Banco Scotiabank y se concluyó que si bien era un tercero ajeno a la compraventa, sí había celebrado con el demandado [REDACTED] un contrato de mutuo, garantizado con hipoteca, siendo precisamente dicho gravamen el que le confiere legitimación pasiva, al ser la hipoteca un contrato accesorio que garantiza la obligación del comprador de pagar el precio, por lo que si el contrato principal padece de un vicio de nulidad absoluta, que amerite su cancelación, al seguir lo accesorio la suerte de lo principal, procedía entonces declarar también la cancelación de la inscripción de la hipoteca y de la inscripción de la prohibición en favor del banco, por lo que rechazó aquella alegación.

DÉCIMO TERCERO: Que, por su parte, la sentencia recurrida desechó el recurso de casación en la forma, opuesto por el Banco Scotiabank y para confirmar, la decisión de mayoría tuvo además presente que dicho banco había sido parte del contrato sub lite y que el interés del actor se cimentaba en la medida



cautelar otorgada en su momento, en favor del demandante y con el propósito de garantizar los resultados del juicio, el que existía al momento de su celebración, porque la presente acción de nulidad era una de las opciones que tenía el actor para ejercer sus derechos y porque el banco podría ejercer las acciones restitutorias respectivas, si procedieren, por lo que no se habría conculcado ninguno de sus derechos.

Y en cuanto al recurso opuesto por el demandado don [REDACTED], se estimó por los sentenciadores que la inoponibilidad de la medida cautelar a su respecto, por su falta de inscripción, no implicaba de manera inequívoca la inexistencia de un vicio de nulidad, como habría ocurrido en la especie, porque esa falta de inscripción obedeció al incumplimiento del Conservador de Bienes Raíces de Quillota y al uso malicioso de instrumentos públicos, en virtud de los cuales pudo realizarse el contrato, estimando además que la falta de invocación del artículo 1810 del Código Civil quedaba subsanada con la cita del artículo 1682 del mismo cuerpo legal, que era la norma decisoria litis en autos, mientras que el interés del actor habría surgido al obtener a su favor la medida precautoria ya mencionada.

Concluyen además que el acoger las pretensiones de los demandados conduciría a dar validez a un contrato que nació a la vida del derecho con un vicio anulatorio, al existir vigente una medida precautoria que impedía a su celebración, la cual no podía ser saneado 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 pero no con el hecho de que dicha medida estuviera vigente a la fecha de celebración del acto, lo que suma al hecho de no poder considerar el interés del actor como una mera expectativa, a la fecha de la celebración de la compraventa materia de este juicio, puesto que dicho interés nació al obtener 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 a ingresar al patrimonio de su deudora requeriría de un nuevo juicio de lato conocimiento, haciendo absolutamente ineficaces sus derechos.

Por su parte, la sentencia complementaria, que analizó la adhesión a la apelación del demandado señor [REDACTED] estimó que, junto con compartir los argumentos contenidos en la sentencia de primer grado, las alegaciones relativas a la validez de la medida prejudicial precautoria debieron ser planteadas en el



proceso en el que se dictaron, de forma incidental y no este juicio, confirmando así, la decisión recurrida.

f) Del análisis y resolución de los recursos.

DÉCIMO CUARTO: Que, tal como se desprende de lo antes asentado, la sentencia recurrida confirmó la determinación de acoger la demanda de autos, al estimar que la compraventa celebrada entre los demandados [REDACTED], [REDACTED] y el Banco Scotiabank padecía de nulidad absoluta, considerando además al actor como legitimado para accionar en dicho sentido.

DÉCIMO QUINTO: Que, de lo antes señalado, se desprende que el *quid* del asunto a resolver radica en determinar si los razonamientos sostenidos por los sentenciadores, para acoger la demanda son correctos o, por el contrario, no lo son, tanto por el hecho de contar o no el demandante con legitimación para accionar, como por el hecho de concurrir en la especie los elementos necesarios para declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa sub lite.

DÉCIMO SEXTO: Que, los primeros tres recursos denunciaron la misma norma como vulnerada, esto es, el artículo 1683 del Código Civil, al considerar que quien accionó no contaba con un interés pecuniario, a la época de la celebración del contrato cuya nulidad se persigue.

Al efecto, el demandado [REDACTED], comprador en el contrato anulado, expresa que pese a que el actor señaló que su interés había nacido cuando obtuvo la medida cautelar tantas veces mencionada, en el juicio tramitado en esta ciudad, lo cierto sería que, como aquella no fue sub inscrita -existiendo certificado emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Quillota que darían cuenta de aquello- y no lo fue durante casi diez meses, -al menos hasta la fecha en la que él compró, el 30 de septiembre de 2011-, concluye que el demandante no tuvo interés en precaver todos los problemas acaecidos por su inercia, contribuyendo así a la generación del vicio que ahora reclama.

A lo anterior, añade que la norma invocada exigiría que el referido interés tendría que existir a la época del contrato y que, en la especie, a esa data, el demandante no tenía ningún crédito o derecho en su contra o del demandado señor [REDACTED], porque la sentencia del Primer Juzgado Civil de Santiago quedó ejecutoriada, recién, el 30 de diciembre de 2019, razón por la cual, antes de eso, solo contaba con una mera expectativa.

El demandado [REDACTED] señala, sobre este punto, que la ausencia de acciones previas, por parte del actor, que demuestren un agotamiento de las instancias de cobro en contra de doña [REDACTED] -la demandada en el otro juicio y la obligada a pagar la indemnización en la que funda su interés-, constituirían una infracción a la citada norma, puesto que la presente acción se



basa en una posible afectación futura, pero no en un daño actual y concreto, por lo que su interés sería meramente especulativo, no cumpliendo con el estándar de la norma invocada.

Por último, el Banco Scotiabank expresa que el interés pecuniario del actor sólo existió al momento de quedar a firme la sentencia dictada bajo el rol C-21.642-2010, por el Primer Juzgado Civil de Santiago, lo que solo ocurrió el 30 de diciembre de 2019, según los dichos del propio demandante, razón por la cual, antes de esa data, contaba con una mera expectativa y por lo tanto, su interés pecuniario no resulta coetáneo a la celebración del contrato cuya nulidad se pretende en este juicio, que es de fecha 30 de septiembre de 2011, surgiendo dicho interés por un hecho posterior, cual es, la sentencia definitiva aludida, naciendo así, ocho años después de enajenarse la cosa embargada, un crédito a favor del demandante, quien si bien podría beneficiarse con la declaración de nulidad no tendría derecho a pedirla, puesto que su interés no es coetáneo a la celebración del contrato que se pretende nulo.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, la existencia de interés, por parte de quien acciona de nulidad absoluta, constituye un requisito de procedencia de esta acción.

Así esta Corte ha establecido que *“...la existencia de un interés en la correspondiente declaración de nulidad (...) constituye un requisito de procedencia de la acción, en la medida que atañe precisamente a su titularidad.”* (C. Suprema, rol N°13.566-2013, considerando cuarto, párrafo segundo), mientras que respecto de la acción prevista en el artículo 1683 del Código Civil se ha resuelto que: *“...el derecho a pedir la nulidad queda supeditado a la existencia de un interés en la correspondiente declaración. De ahí que sea dable colegir que dicho interés constituye un requisito de procedencia de la acción, en la medida que atañe precisamente a su titularidad. Al ser así, significa que los jueces deben examinar los antecedentes que se les presenten a objeto de examinar su concurrencia.”* (C. Suprema, rol N°2.909-2011, considerando undécimo, párrafo segundo)

DÉCIMO OCTAVO: Que, para efectos resolver la procedencia de la primera infracción denunciada, corresponde señalar que, si se ordenan cronológicamente los hechos asentados en el proceso, se obtiene lo siguiente:

i) el 6 de julio de 2010 [REDACTED], ex cónyuge del demandante de autos le vendió a su yerno, [REDACTED], el inmueble sub lite;

ii) el 23 de noviembre de 2010 se decretó en la causa rol 21.642-2010 del Primer Juzgado Civil de Santiago -causa iniciada por el actor de autos en contra de [REDACTED], en la que reclamó de aquella una indemnización de perjuicios-, una medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos



respecto del inmueble sub lite. En la misma causa, se demandó a [REDACTED] y a la señalada señora [REDACTED], además de un tercero, de nulidad absoluta del contrato señalado en la letra i) precedente, por simulación;

iii) el 24 de agosto de 2011, el Conservador de Bienes Raíces de Quillota emitió certificado de hipotecas y gravámenes en el que no aparecían gravámenes, hipotecas ni prohibiciones sobre el inmueble sub lite, pese a que se había decretado la medida precautoria aludida en el número anterior y pese a que aquella fue notificada a aquel auxiliar de la administración de justicia e inscrita en su registro de hipotecas y gravámenes;

iv) el 30 de septiembre de 2011 se celebró un nuevo contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, sobre el mismo bien materia de este juicio, ahora entre [REDACTED], como vendedor, [REDACTED], como comprador y el Banco BBVA como mutuario. En dicha escritura, el vendedor declaró que el inmueble no estaba afecto a embargos, medidas precautorias, gravámenes ni prohibiciones, y que no existía impedimento para su libre disposición ni para la constitución de la hipoteca y prohibiciones pactadas;

v) el 27 de agosto de 2012 el Conservador de Bienes Raíces de Quillota fue sancionado disciplinariamente por el Pleno de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por inscribir la compraventa antes referida, pese a estar vigente una medida precautoria;

vi) por sentencia ejecutoriada de 31 de mayo de 2014, el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota condenó a [REDACTED] como autor del delito de uso malicioso de instrumento público falso, cometido el 30 de septiembre de 2011;

vii) por sentencia dictada en la causa rol 21.642-2010 del Primer Juzgado Civil de Santiago, la que quedó a firme el 30 de diciembre de 2019, se ordenó cancelar la inscripción generada a partir de la compraventa señalada en la letra i) precedente.

Cabe añadir, a este último punto, que la sentencia de primera instancia, de 19 de noviembre de 2015, en primer término sólo acogió la acción de indemnización de perjuicios deducida, condenando a Claudia Calderón a pagar al actor la suma de \$45.040.247 más reajustes e intereses, omitiendo pronunciamiento sobre la demanda de nulidad absoluta por simulación, pero luego esta decisión fue complementada, por fallo de 6 de junio de 2017, por el cual se acogió también dicha demanda, siendo confirmada aquella sentencia y su complementación el día 28 de octubre de 2019 por una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad y dictándose el respectivo cúmplase, el día 30 de diciembre de 2019.



DÉCIMO NOVENO: Que, entonces, de lo ya reseñado fluye que, a la época de celebración del contrato de compraventa cuya nulidad se persigue en este juicio -el día 30 de septiembre de 2011-, solo existía en tramitación la causa que conoció el Primer Juzgado Civil de esta ciudad, en la cual se había dictado una medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble enajenado, la cual, por razones que se desconocen, no fue anotada al margen de la inscripción de dominio, pese a inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes y, a raíz de aquello, el Conservador de Bienes Raíces de Quillota emitió certificaciones en las cuales aseveró que el inmueble vendido no registraba ningún gravamen ni prohibición a su respecto, lo que a su vez permitió la celebración del referido contrato y el que el banco demandado otorgara el crédito hipotecario con el que se pagó el precio de esa segunda compraventa.

Por otra parte, es dable señalar que recién el día 30 de diciembre de 2019 quedó a firme la sentencia dictada por el Primer Juzgado Civil de Santiago, en la cual se otorgó una indemnización de perjuicios al actor, quien asegura que debe pagarse aquella con el producido de la venta del inmueble materia de la compraventa que se busca anular o bien con su adjudicación.

VIGÉSIMO: Que, lo que en síntesis reclaman los tres recursos es que el actor no contaba con un interés pecuniario, a la época en la que se celebró el contrato sub lite, puesto que aquel interés habría nacido recién el 30 de diciembre de 2019, época en la cual quedó ejecutoriada la sentencia definitiva dictada en el proceso en el cual se decretó la medida prejudicial precautoria tantas veces mencionada, razón por la cual, antes de esa fecha contaba solo con una mera expectativa.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, sobre este asunto, esta Corte ha resuelto que *“El artículo 1683 no ha definido en qué debe consistir el interés. La doctrina y la jurisprudencia han ido precisando los requisitos que se exigen para la legitimación del tercero para demandar la nulidad. Del contraste que hace el artículo 1683 en cuanto a la facultad del Ministerio Público para pedir la declaración de nulidad “en el interés de la moral o de la ley”, se concluye generalmente que el interés alegado por el tercero no puede ser meramente moral, sino que debe ser de carácter pecuniario o patrimonial avaluable en dinero. Se añade que **debe tratarse de un interés 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.”* (C. Suprema, rol N°5183-2015, motivo vigésimo primero, quinto párrafo).



También se ha dictaminado que: “En conclusión, según la doctrina jurisprudencial y la de los autores, las condiciones que deben concurrir para que un tercero tenga el “interés” a que se refiere el artículo 1683 para alegar la nulidad son las siguientes: a.- El interés alegado por el tercero no puede ser meramente moral, sino que debe ser de carácter pecuniario o patrimonial; b.- Que este interés resida, precisamente, en obtener la nulidad absoluta del acto o contrato, o sea, obtener que el negocio jurídico no produzca sus efectos; c.- **Debe tratarse de un interés real y no meramente hipotético; una mera expectativa no constituye un interés real**; d.- Ese interés debe ser legítimo, esto es, que **se funde en un derecho actual, 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; e.- Que este interés nazca precisamente de la lesión que sufre su patrimonio al ejecutarse el acto o celebrarse el contrato en contravención a la ley y que es la causa de que su patrimonio se vea perjudicado; en otras palabras, que dicho interés tenga en esa contravención, determinante a su vez del perjuicio pecuniario, su causa jurídica y necesaria; f.- El interés del tercero, a diferencia del de la parte, no sólo debe ser alegado sino debe ser probado. Si ese interés no se acredita debidamente, la acción de nulidad debe ser rechazada.” (C. Suprema, rol N°1.083-2012, considerando vigésimo quinto, parte final).

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en consecuencia, el interés que debe poseer un tercero que alegue la nulidad absoluta de un contrato en el que no participó debe ser patrimonial o pecuniario y existir a la época del contrato cuya nulidad se persigue, no siendo útil para ello una mera expectativa.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, de lo expresado, no queda más que concluir que, a la época de celebración del contrato cuya nulidad se persigue, el actor carecía de legitimidad para demandar, porque su interés no cumplía con las condiciones exigidas por doctrina y jurisprudencia para configurarla, dado el carácter eventual e incierto que emana de la naturaleza de sus pretensiones, puesto que la medida cautelar en la que cimentó el objeto ilícito para impetrar la nulidad, solo estaba resguardando el resultado eventual de ganancia o pérdida en otro juicio, es decir, era una mera expectativa que, de concretarse favorablemente a sus intereses, solo configuraría en su caso un beneficio sobreviniente, careciendo en consecuencia de legitimidad activa por dicho motivo.

Además, el interés último del demandante tampoco se hace consistir en la declaración de nulidad absoluta del contrato, es decir, en obtener que el negocio jurídico no produzca sus efectos, puesto que ese resultado tampoco afectaría su crédito personal, incluso en el caso obtener una sentencia favorable, atendido que



existen diversas posibilidades de solución de la obligación que la señora [REDACTED] [REDACTED] -tercera ajena a este juicio-, debe cumplir respecto del demandante.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, por las razones señaladas precedentemente, corresponde acoger los recursos de casación incoados, al haberse vulnerado la norma sustantiva que regula la acción de nulidad absoluta, esto es, el artículo 1683 del Código Civil y, en particular, los requisitos establecidos por el legislador para accionar por esta vía, al quedar establecido que los jueces del fondo no analizaron ni menos aplicaron aquella ley *decisoria litis*, denunciada en los recursos, lo cual tuvo una influencia sustancial en lo definitivamente resuelto, por cuanto, al no existir por parte del demandante de autos un interés actual y pecuniario para obtener la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado en los demandados señores [REDACTED] y el Banco Scotiabank, la demanda debió ser rechazada en todas sus partes, al carecer el demandante de legitimidad activa, con lo que se satisface el requisito de que los yerros tengan influencia decisiva en lo resuelto, sin que se haga necesario el estudio de la vulneración de las demás disposiciones legales que comprenden los recursos.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, respecto al segundo recurso de casación incoado por el abogado del demandado señor [REDACTED], aquel no puede ser acogido, al fundarse en alegaciones accesorias, que debieron formularse en otro proceso y que escapan de la finalidad de un recurso de derecho estricto, como el de autos.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en la forma deducido por el abogado don Francisco Javier Domínguez Argomado, en representación del demandado don [REDACTED], además de rechazarse también su segundo recurso de casación en el fondo, deducido respecto de la complementación de la sentencia en análisis y, **se acogen** los recursos de casación en el fondo, deducidos por los abogados don Gustavo Quezada Valencia, en representación del demandado don [REDACTED] y don Juan José Pérez Cotapos Contreras, en representación del demandado Banco Scotiabank y del abogado señor Domínguez Argomado, ya señalado y, en consecuencia, se invalida la sentencia de uno de agosto de dos mil veinticuatro y su complementación de veinticinco de noviembre de dicho año, ambas dictadas por la Corte de Apelaciones de Valparaíso y, acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, se dicta la sentencia que corresponde, conforme a la ley.

Acordada, la decisión de acoger los recursos de casación en el fondo deducidos por los demandados, con **el voto en contra** del ministro señor Silva y del abogado señor Gandulfo, quienes fueron del parecer de rechazar también



aquellos, al considerar que el demandante sí contaba con un interés para accionar de nulidad.

Al efecto, tal como lo señala don Arturo Alessandri Besa, en su obra “La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno”, *“Los acreedores pueden tener interés en solicitar la declaración de nulidad de algún acto o contrato celebrado por su deudor, interés que se manifiesta en que por medio de la nulidad podrían evitar que el patrimonio del deudor disminuya en perjuicio de sus créditos, sea porque aquél contrajo nuevas obligaciones, sea porque ha enajenado bienes con la consiguiente disminución de su haber. En consecuencia, tienen un evidente interés pecuniario en que se declare nulo el acto o contrato, a fin de que el patrimonio del deudor quede intacto, y no sufra disminuciones que hagan peligrar los derechos que puedan hacer valer a su respecto.”* (Tercera edición actualizada, Editorial Jurídica de Chile, año 2008, tomo I, pág. 529).

Por su parte, don Luis Claro Solar, en su obra “Explicaciones de derecho civil chileno y comparado”, indica que puede alegarse la nulidad absoluta por “... todo aquel que tenga interés pecuniario en que desaparezcan los efectos del acto o contrato nulo...”, porque en términos jurídicos “...la nulidad es declarada no para que el acto o contrato sea simplemente rechazado y se prescinda de él, sino para que, demostrada la existencia del vicio, se declare la nulidad por sentencia del juez”, pudiendo hacerse valer “...por todas las personas a quienes afecta el acto o contrato nulo”, mencionando dicho autor, entre otros, a los “...acreedores de las partes, para hacer volver al patrimonio de su deudor los bienes que, en el hecho, han salido de él por efecto del acto o contrato nulo; y en general, basta justificar un interés pecuniario actual, directo o indirecto, en la declaración de la nulidad para que esta declaración pueda pedirse”. (Editorial Jurídica de Chile, 1979, volumen VI, págs. 605 y 606)

De lo expresado, concluyen los disidentes que fluye la existencia de un interés pecuniario por parte del actor para incoar su demanda, puesto que aquél, en su momento, obtuvo una medida prejudicial precautoria en otro proceso, ya citado en la sentencia, destinada precisamente a prohibir judicialmente la celebración de actos y contratos respecto del bien inmueble sub lite, con lo cual el “interés” al que alude el artículo 1683 del Código Civil aparece como evidente, quedando a cubierto por la norma en juego.

Por otra parte, no advierten de la citada norma la necesidad de contar el demandante de nulidad con una sentencia ejecutoriada, que declare su derecho, para estimar así cumplido el señalado requisito del interés, puesto que tal como se citó, únicamente se necesita de un *interés pecuniario*, el que sobradamente cumple el demandante de autos quien, por un incumplimiento del Conservador de Bienes



Raíces respectivo, vio frustrada la finalidad tenida en cuenta, al momento de solicitar la medida prejudicial precautoria ya mencionada, sobre el bien materia de este juicio, lo que evidentemente le otorga el “interés” para accionar ya señalado.

Tuvieron además en consideración que el demandado, señor [REDACTED], tuvo un actuar contrario a derecho, por el cual fue incluso sancionado el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, por el Pleno de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, el que afectó los derechos del demandante de autos.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro señor Carroza y de la disidencia, el ministro señor Silva.

Nº 39.031-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P. señor Mauricio Silva C., señora señor Mario Carroza E. y los Abogados integrante señor Álvaro Vidal O. y señor Eduardo Gandulfo R.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 15/04/2026 11:23:44

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 15/04/2026 11:23:45

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 15/04/2026 11:23:45

EDUARDO NELSON GANDULFO
RAMIREZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 15/04/2026 13:08:14



En Santiago, a quince de abril de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

