

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Quillota
CAUSA ROL : C-445-2021
CARATULADO : [REDACTED]

Quillota, quince de Marzo de dos mil veintitrés.

Vistos:

Con fecha 13 de abril de 2021, comparece Jorge Guzmán Martínez, abogado, Rut [REDACTED], con domicilio en calle [REDACTED], Providencia, Santiago, en representación de don [REDACTED], abogado, RUT [REDACTED], con domicilio en calle [REDACTED] comuna de San Fernando, y deduce demanda de nulidad absoluta en contra de: 1) [REDACTED] [REDACTED] cédula de identidad N° [REDACTED] médico cirujano, con domicilio en [REDACTED], Santiago; 2) [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED] oficial de marina mercante, con domicilio en Parcela o [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la Parcela [REDACTED] del [REDACTED], de la Comuna de La Cruz, Quinta Región; 3) **BANCO SCOTIABANK CHILE S.A.**, sociedad anónima bancaria, rol único tributario 97018000-1 -en su calidad de continuador legal del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, sociedad anónima bancaria- representado por don Francisco Javier Sardón de Taboada, abogado, ambos con domicilio en Chacabuco 300, comuna de Quillota, Quinta Región. Y 4) [REDACTED], abogado, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas de Quillota, cédula de identidad [REDACTED], con domicilio en calle [REDACTED], comuna de Quillota, Quinta Región, solicitando se declare nulo absolutamente el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, suscrito entre [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 y en virtud de dicha declaración de nulidad absoluta, solicita ordenar la cancelación de 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 de la demanda deducida en lo principal, deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de: 1) [REDACTED], abogado, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas de Quillota, cédula de identidad [REDACTED], con domicilio en calle [REDACTED] comuna de Quillota, Quinta Región; 2) [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED] médico cirujano, con domicilio en [REDACTED] La Reina, Santiago; 3) [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED], oficial de marina mercante, con domicilio en Parcela o [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la Parcela número [REDACTED] del Fundo [REDACTED], de la Comuna de La Cruz, Quinta Región; y 4) BANCO SCOTIABANK CHILE S.A., sociedad anónima bancaria, rol único tributario 97018000-1 -en su calidad de continuador legal del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, sociedad anónima bancaria- representado por don Francisco Javier Sardón de Taboada, abogado, ambos con domicilio en Chacabuco 300, comuna de Quillota, Quinta Región, solicitando se les condene solidariamente al pago una



Foja: 1

indemnización de perjuicios 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.

Con fecha 5 mayo de 2021, a folio 14, contesta demanda don [REDACTED]

Con fecha 26 de julio de 2021, a folio 45, contesta demanda SCOTIABANK CHILE S.A.

Con fecha 26 de julio de 2021, a folio 46, contesta demanda don [REDACTED]

Con fecha 26 de julio a folio 47, contesta don [REDACTED].

Con fecha 13 de diciembre de 2021, a folio 72, se celebra audiencia de conciliación.

Con fecha 19 de mayo de 2022, se recibe la causa a prueba.

Con fecha 13 de enero de 2023, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO.

PRIMERO. Demanda de nulidad absoluta.

Con fecha 13 de abril de 2021, comparece Jorge Guzmán Martínez, abogado, Rut [REDACTED] con domicilio en calle [REDACTED] Providencia, Santiago, en representación de don [REDACTED] abogado, RUT [REDACTED], con domicilio en calle Chillán 595 - A, comuna de San Fernando, y deduce demanda de nulidad absoluta en contra de: 1) [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED], médico cirujano, con domicilio en [REDACTED] La Reina, Santiago; 2) [REDACTED] cédula de identidad N° [REDACTED], oficial de marina mercante, con domicilio en Parcela o Lote N° [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la Parcela número [REDACTED] del [REDACTED], de la Comuna de La Cruz, Quinta Región; 3) **BANCO SCOTIABANK CHILE S.A.**, sociedad anónima bancaria, rol único tributario 97018000-1 -en su calidad de continuador legal del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, sociedad anónima bancaria- representado por don Francisco Javier Sardón de Taboada, abogado, ambos con domicilio en Chacabuco 300, comuna de Quillota, Quinta Región. Y 4) [REDACTED], abogado, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas de Quillota, cédula de identidad [REDACTED] con domicilio en calle [REDACTED], comuna de Quillota, Quinta Región, solicitando se declare nulo absolutamente el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, suscrito entre [REDACTED], [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 y en virtud de dicha declaración de nulidad absoluta, solicita ordenar la cancelación de 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.

Funda su demanda señalando que con fecha 23 de noviembre de 2010, en el procedimiento seguido ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, con el Rol 21.642 - 2010, caratulado "Salvado con Calderón", se decretó la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre la parcela o lote N° [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la Parcela [REDACTED], de la Comuna de La Cruz, Quinta Región, inscrita en esa época a fojas 2933 N° 1350 del año 2010 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. Dicha resolución se



Foja: 1

notificó legalmente en forma personal al Conservador de Bienes Raíces de Quillota [REDACTED], el día 9 de diciembre de 2010, inscribiéndose a Fojas 14.685 N° 2247 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año 2010 de dicho Conservador, la que consta en estampe receptorial en Exhorto Rol E- 5549 -2010, del Juzgado de Letras de Quillota. El 20 de diciembre de 2010, dentro del plazo concedido por el Tribunal al decretar la medida, fue notificado personalmente el demandado Pinto de la medida prejudicial.

El Conservador, luego de ser notificado el 09 de diciembre de 2010, procedió a efectuar la inscripción de la medida el 15 de diciembre de 2010, conforme consta en la misma inscripción. En la demanda del juicio seguido ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, Rol 21.642 - 2010 se pidió continuaran en vigor las medidas, lo que fue acogido en resolución de fecha 21 de diciembre de 2010, manteniéndose por tanto jurídicamente vigentes. Dichas medidas nunca se han alzado, continuando actualmente inscritas y estaban vigentes al momento de celebrarse el acto jurídico y efectuarse las inscripciones que se demanda anular.

El juicio mencionado, se inició por demanda de cobro de pesos, y en subsidio indemnización de perjuicios, deducida por su representado en contra de doña [REDACTED], habiendo interpuesto también demanda de simulación y nulidad absoluta respecto del contrato de compraventa que había dado lugar a la inscripción conservatoria de fojas 2933 N° 1350 del año 2010, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, contrato mediante el cual la demandada Calderón había transferido ilícitamente aquel bien raíz al demandado [REDACTED], quien también es demandado en el presente libelo.

La medida prejudicial precautoria tuvo como finalidad asegurar el resultado de las acciones, ya que garantizaba que su representado pudiera pagarse una vez que existiera sentencia condenatoria firme, con el producto del bien raíz y al acogerse la demanda de nulidad absoluta volvería al patrimonio de la demandada [REDACTED] quedando embargado en la etapa de cumplimiento, pudiendo procederse a su subasta. Ese juicio concluyó con sentencia definitiva firme que acogió la demanda de indemnización de perjuicios, condenando a la demandada [REDACTED] al pago de una suma de \$45.040.247.-, que conforme a la última liquidación del crédito, al 24 de junio de 2020 ya ascendía a \$97.752.091.-, debiendo actualizarse cuando se pague.

La sentencia definitiva acogió la demanda de simulación y nulidad absoluta, ordenando la cancelación de la inscripción de Fojas 2933, N° 1350, del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. Sin embargo, encontrándose inscrita la medida prejudicial precautoria y durante la tramitación del juicio, se procedió a celebrar contrato de compraventa, mutuo e hipoteca entre [REDACTED], y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, quien compareció a financiar la compraventa mediante un mutuo hipotecario, celebrado por escritura pública de 30 de septiembre de 2011, ante el Notario Público titular de la Primera Notaría de Quillota don Julio Abuyeres Jadue, repertorio N° 1486-2011, por el que el demandado Pinto vendió al demandado [REDACTED] la propiedad Parcela o Lote N [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la Parcela número [REDACTED], de la Comuna de La Cruz, Quinta Región, que se encontraba inscrita a Fojas 2933, N° 1350, del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, y con medida precautoria inscrita.

El Conservador de Bienes Raíces de Quillota [REDACTED], procedió a inscribir dicho contrato infringiendo la medida precautoria trabada e inscrita en sus propios registros, y cancelando la inscripción de Fojas 2933, N° 1350 del Registro de Propiedad del año 2010, generando una nueva inscripción de fojas 8030 N° 2630 del año 2011, a nombre del demandado [REDACTED], junto a las inscripciones de hipoteca y de prohibición.

La hipoteca en favor del Banco demandado figura en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Quillota a fojas 7260 N° 1418 del año 2011. La



Foja: 1
prohibición de gravar y enajenar en favor del Banco demandado se inscribió en el Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota a fojas 15.741 N° 2146 del año 2011.

El Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota, por sentencia de fecha 31 de mayo de 2014, ejecutoriada actualmente, condenó a [REDACTED], cédula de identidad N°12.016.551-8, en calidad de autor de delito consumado de uso malicioso de instrumento público falso, previsto y sancionado en el artículo 196 en relación con los artículos 193 N° 4, ambos del Código Penal, perpetrado el 30 de septiembre de 2011, en la comuna de Quillota, a la pena de tres años y un día de presidio menor en su grado máximo, accesorias de inhabilitación absoluta perpetua para derechos políticos y la de inhabilitación absoluta para cargos y oficios públicos durante el tiempo de la condena.

El Tribunal determinó: *Que refiriendo el tribunal a los dichos del acusado en este juicio no se tomaran en cuenta, toda vez que sus versiones fueron contradichas con la prueba de cargo rendidas por el ente acusador, porque en síntesis negó el conocimiento que tenía de la existencia de la medida de prohibición que desobedeció maliciosamente, vendiendo su propiedad no obstante que legalmente no lo podía hacer, de lo cual ya se razonó latamente. (Considerando Décimo Tercero).* La individualización de la causa señalada, es la siguiente:

Individualización de Audiencia de lectura de sentencia.

Fecha	Quillota, treinta y uno de mayo de dos mil catorce
Magistrado	DANKO KOSCINA VILLEGAS
Fiscal	HERNÁN MARTINEZ LANDEROS (no asiste)
Querellante	[REDACTED] Z (no asiste)
Defensor	GERMÁN OVALLE MADRID (no asiste)
Defensor	ANDRÉS FIGUEROA GOMEZ (no asiste)
Acusado	[REDACTED] (no asiste)
Delito	USO MALICIOSO DE INSTRUMENTO PÚBLICO FALSO
Hora inicio	11:10 AM
Hora termino	11:14 AM
Sala	Sala 1
Tribunal	Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota.
Acta	VPS-MCAK
RUC	1200328475-K
RIT	44- 2014

SENTENCIA DICTADA POR LA SALA DEL TRIBUNAL DE JUICIO ORAL EN LO PENAL DE ESTA CIUDAD, PRESIDIDA POR LA JUEZ TITULAR DOÑA IRENE GONZALEZ MINVIELLE E INTEGRADA, ADEMÁS POR EL MAGISTRADO TITULAR DON DANKO KOSCINA VILLEGAS Y LA JUEZ TITULAR DOÑA ANGELICA JIMENEZ LAGOS.

En tanto, el Conservador de Bienes Raíces de Quillota fue sancionado disciplinariamente por el Pleno de la ltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso, con fecha 27 de agosto de 2012, sanción confirmada por la Excma. Corte Suprema con fecha 9 de octubre de 2012.

La sentencia del juicio Rol 21.642 - 2010 seguido ante el primer Juzgado Civil de Santiago, quedó firme con fecha 30 de diciembre de 2019. En virtud de su cumplimiento, el tribunal ordenó cancelar la inscripción de Fojas 2933, N° 1350, del Registro de Propiedad del año 2010 al Conservador de Bienes Raíces de Quillota, lo que ya se hizo. Sin embargo, como consecuencia de la compraventa mediante la cual el demandado Pinto se deshizo de la propiedad durante la tramitación del juicio Rol 21.642-2010, infringiendo la medida precautoria decretada e inscrita, actualmente sigue existiendo la Inscripción conservatoria del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 8030 N° 2630 del año 2011, a nombre del demandado [REDACTED] junto con las inscripciones de hipoteca y prohibición ya singularizadas.

Esta circunstancia, hace que su representado vea absolutamente entorpecida la finalidad de poder conseguir el pago forzoso de su crédito, que al 24 de junio de 2020 ya ascendía a \$97.752.091, con el producto de la subasta de dicho bien raíz, o bien adjudicándosele con cargo al crédito para después venderlo, ya que persiste esta irregularidad en la historia registral de la propiedad raíz, siendo evidente el perjuicio de su representado respecto a su derecho adquirido mediante la sentencia que le otorgó la



Foja: 1

indemnización de perjuicios en el juicio seguido ante el Primer Juzgado Civil de Santiago con el Rol 21.642 - 2010.

Hace presente, que la inscripción del Sr. [REDACTED] de fojas 8030 N° 2630 del año 2011, además de provenir de un acto nulo absolutamente, no tiene sustento jurídico alguno, puesto que la inscripción de la cual provenía que era la de Fojas 2933, N° 1350 del Registro de Propiedad del año 2010, fue cancelada por sentencia firme que declaró la nulidad absoluta, habiéndose cumplido con esta cancelación por parte del Conservador de Bienes Raíces de Quillota el día 1 de septiembre de 2020.

En relación al derecho, el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, suscrito entre [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, fue celebrado estando decretada, notificada e inscrita una medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el bien raíz que mediante dicha escritura se vendió; es decir, se ha procedido a vender y enajenar una cosa, un inmueble, que se encontraba embargado por decreto judicial, sin la autorización ni el consentimiento que señala el N° 3 del artículo 1464 del Código Civil, en relación a los artículos 296 y 297 del Código de Procedimiento Civil, existiendo un evidente objeto ilícito. Asimismo, independientemente de la ilicitud de enajenación misma, que consiste de las respectivas inscripciones conservatorias, también el título que en es una compraventa, resulta ilícito y nulo de nulidad absoluta, a la luz del artículo 1810 del Código Civil, lo que se comprueba constatando la fecha de la escritura, 30 de septiembre de 2011, fecha en que se encontraba vigente e inscrita la medida precautoria, siendo ilícito suscribir una compraventa respecto del bien inmueble conforme a la norma prohibitiva del artículo 1810 del Código Civil. Cita los artículos 1464, 1466 y 1810.

SEGUNDO. Demanda de indemnización de perjuicios.

En subsidio de la demanda deducida en lo principal, deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de: 1) [REDACTED], abogado, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas de Quillota, cédula de identidad [REDACTED], con domicilio en [REDACTED], comuna de Quillota, Quinta Región; 2) [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED], médico cirujano, con domicilio en [REDACTED] La Reina, Santiago; 3) [REDACTED] cédula de identidad N° [REDACTED], oficial de marina mercante, con domicilio en [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la Parcela número [REDACTED], de la Comuna de La Cruz, Quinta Región; y 4) BANCO SCOTIABANK CHILE S.A., sociedad anónima bancaria, rol único tributario 97018000-1 -en su calidad de continuador legal del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, sociedad anónima bancaria- representado por don Francisco Javier Sardón de Taboada, abogado, ambos con domicilio en Chacabuco 300, comuna de Quillota, Quinta Región, solicitando se les condene solidariamente al pago una indemnización de perjuicios 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.

En cuanto a los fundamentos de hecho de la demanda subsidiaria, da por reproducidos y como parte integrante de la misma, los fundamentos de hecho expuestos en la demanda deducida en lo principal, y añade que este tribunal podrá considerar que la declaración de nulidad absoluta solicitada en la demanda de lo principal permitiría a su representado poder cobrar su acreencia, que fue otorgada por medio de la sentencia que acogió la demanda de indemnización de perjuicios singularizada. Sin embargo, en el improbable caso que dicha declaración de nulidad absoluta no se produjera, su representado ha sufrido un perjuicio, ya que se ve impedido de cobrar su acreencia a consecuencia directa de los actos ilícitos de los demandados, precisamente, la finalidad de la medida prejudicial precautoria era asegurar el resultado del juicio que se siguió ante el Primer Juzgado Civil de Santiago con el Rol 21.642 - 2010, que fue burlada por el acto



Foja: 1

jurídico respecto del cual se pidió la nulidad absoluta en lo principal. Entonces, como consecuencia de los actos celebrados por los demandados, su representado sufre un perjuicio equivalente al monto actualizado a la fecha de pago de dicha indemnización de perjuicios sentenciada.

Ese perjuicio, es causado directamente por los demandados, quienes celebraron la compraventa por una parte, y por otra el Conservador quien la inscribió, ocasionando todos la evasión de la medida precautoria, y provocando en definitiva que no pueda cobrar su indemnización de perjuicios mediante la ejecución correcta de esta medida precautoria en la etapa de cumplimiento del juicio.

Los demandados deben responder por los perjuicios causados al verse impedido su representado de cobrar el monto de su indemnización de perjuicios en el bien precautoriado. Se cumplen de esta manera todos los requisitos de la responsabilidad extracontractual, debiendo responder solidariamente, en quienes concurren todos los requisitos establecidos en la Ley para efectos de condenarlos a indemnizar todos los perjuicios sufridos.

En cuanto a los elementos de la responsabilidad extracontractual que concurren respecto de todos los demandados, el primero, el hecho o acto ilícito, lo constituye la compraventa, mutuo e hipoteca y las inscripciones ya individualizadas.

La culpa en este caso resulta evidente, ya que los demandados que concurrieron a celebrar la compraventa, mutuo e hipoteca, lo hicieron infringiendo una orden judicial, medida precautoria, estando inscrita en el registro público, siendo su actuar evidentemente negligente. El Banco demandado también concurrió a celebrar el acto, actuando en forma negligente al haber efectuado las inscripciones contraviniendo una medida precautoria inscrita en sus mismos registros, respecto del mismo inmueble.

El perjuicio es el que sufre su representado producto de todos estos actos ilícitos, se ha generado una evidente disconformidad en los títulos de la propiedad precautoriada, existiendo una doble inscripción, lo que perjudica el derecho que tiene de pagarse con el producto que resultará de la subasta de dicho inmueble en la etapa de cumplimiento del juicio; y equivalente al monto de dinero a que asciende el crédito que dicha medida precautoria judicial buscaba garantizar, que al 24 de junio de 2020 ya ascendía a \$97.752.091.

El nexo causal entre los actos ilícitos y los perjuicios resulta evidente, ya que de no existir dichos actos no existiría esta disconformidad en los títulos y podría cobrar el monto de su acreencia judicial con la ejecución del bien precautoriado.

La solidaridad en el estatuto de responsabilidad extracontractual se encuentra consagrada en el artículo 2317 del Código Civil y existiendo varios demandados, quienes incurrieron en los hechos dañosos, deben responder solidariamente de los perjuicios, razón por la cual se les demanda en forma solidaria.

TERCERO. Contesta demanda [REDACTED]. Contestando el demandado [REDACTED], solicita el rechazo de las demandas, con costas.

1.-En cuanto a la demanda de nulidad del contrato, interpone excepción de falta de legitimación pasiva, señalando que las partes que celebraron el contrato cuya nulidad absoluta se pide son, exclusivamente: don [REDACTED], como vendedor; don [REDACTED], como comprador y mutuuario; y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria en calidad de mutuante y acreedor hipotecario, en cuyo beneficio se constituyó además la prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble; él como Conservador de Bienes Raíces de Quillota no es parte del contrato cuya nulidad se demanda, se trata de un tercero absoluto al contrato porque los efectos del mismo no lo alcanzan ni en su persona ni en su patrimonio, resultando entonces que carece de legitimación procesal ad causam para contradecir la pretensión de la demanda.

Un Conservador de Bienes Raíces que se ha limitado a inscribir una transferencia de dominio, una hipoteca y una prohibición de gravar o enajenar un inmueble, en virtud de un contrato de compraventa otorgado por escritura pública que se le ha presentado para ello, no tiene la cualidad o legitimidad para discutir una pretensión sustantiva de nulidad



Foja: 1

absoluta referida a ese contrato, cuyos efectos sólo alcanzarán a las partes del mismo, entre las cuales no se cuenta el Conservador. Tanto es así, que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe expresamente que el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones, salvo que sea legalmente inadmisibile, como en el caso de nulidad absoluta, pero siempre que sea visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, cuyo no es el caso que se discute en autos pues la nulidad solicitada es de fondo, por causa ilícita, que no aparece en forma patente del texto o tenor de la escritura pública cuyo extracto se pidió que se inscribiera. Si la sentencia que en definitiva se dicte da lugar a la nulidad solicitada, el efecto que se producirá solo alcanzará a las partes del contrato y no al Conservador de Bienes Raíces. Así se desprende inequívocamente del artículo 1687 del Código Civil; sólo las partes del contrato sufrirán el efecto retroactivo de la nulidad, en el sentido que para ellas el contrato no existirá y en consecuencia deberán cancelarse las inscripciones a que el acto nulo dio lugar. Estas cancelaciones que deba hacer el Conservador de Bienes Raíces, no derivarán ni serán efecto de una pretensión contra la persona del Conservador, sino que serán consecuencia directa de la ejecución del efecto retroactivo de la nulidad del contrato, declarada por la sentencia sólo respecto de las partes del mismo.

En consecuencia como Conservador de Bienes Raíces, no se encuentra en la posición jurídica de acceder o contradecir sustantivamente la nulidad demandada, porque no es ni ha sido parte del contrato en cuestión, no lo alcanzan los efectos de los derechos y obligaciones que éste creó y tampoco lo alcanzan los eventuales efectos retroactivos de la sentencia que eventualmente declare su nulidad. Si se declarare la nulidad y como consecuencia se ordenare cancelar las inscripciones correspondientes, al Conservador no le cabe otra función que dar formalmente cumplimiento estricto a lo ordenado por el Tribunal. Sostener lo contrario, significaría el absurdo en que siempre que se demandare la nulidad de fondo de un contrato inscrito ante cualquier Conservador de Bienes Raíces, debiera no solo demandarse a las partes del mismo, sino además al Conservador respectivo. Y más absurdo aún, si procediera la demanda de nulidad contra el Conservador, también éste resultaría eventualmente obligado a las prestaciones mutuas que genere la nulidad, como por ejemplo, la restitución del precio de la compraventa.

Por lo tanto, en lo relativo a la demanda de nulidad del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, ella debe ser rechazada en todas sus partes sólo respecto del Conservador de Bienes Raíces, por no ser él parte del contrato y, en consecuencia carecer de legitimación procesal pasiva ad causam para contradecir los efectos sustantivos que se pretenden a través de la nulidad del mismo, sin perjuicio de lo que se resuelva en definitiva respecto de los demandados que sí son parte del contrato y a quienes sí afectaría plenamente la nulidad en caso de acogerse.

2.-En cuanto a la indemnización de perjuicios en sede extracontractual contra el Conservador de Bienes Raíces, se funda en el hecho futuro, incierto, e improbable según sus propios dichos, consistente en “que dicha declaración de nulidad absoluta no se produjera: ...”, ya que, solo en el caso que no se anulara el contrato en virtud del que se transfirió la propiedad cautelada a un tercero, el actor no podrá hacer efectiva en dicha propiedad la acreencia que a su favor se estableció en otro juicio ya ejecutoriado, Rol 21.642-2010 del 1er Juzgado Civil de Santiago seguido con doña [REDACTED]

Alega el carácter subsidiario de la demanda de indemnización de perjuicios, ya que según ha señalado el demandante, en el segundo párrafo del primer otrosí de la demanda, la pretensión de indemnización de perjuicios se interpone solo “En subsidio de la demanda deducida en lo principal,...”, es decir, sólo para el caso que se rechace la demanda principal de nulidad del contrato, de esta manera, solicita que si se acoge la nulidad del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca a que se refiere lo principal del escrito citado, la demanda de indemnización de perjuicios sea rechazada en todas sus partes, con costas.



Foja: 1

3.- Inexistencia actual de los perjuicios demandados. Los perjuicios que se demandan no se han producido aún, son eventuales y en todo caso inciertos, porque solo llegarían a existir si es que la sentencia rechazara la nulidad del contrato de compraventa y el demandante no pudiera perseguir, a causa de ello al anterior poseedor inscrito del inmueble, que es deudor suyo, no se han producido, pues penden de la verificación de una condición suspensiva negativa, de un hecho futuro e incierto. Al tratarse el daño demandado de un perjuicio incierto y eventual, del cual actualmente no se tendría certeza acerca de si ocurrirá o no, en este juicio ya iniciado no se podrá litigar acerca de su existencia, naturaleza, especie y monto, por lo que la demanda de indemnización de perjuicios -subsidiaria- carece de toda racionalidad y sustento legal y deberá ser rechazada, con costas.

Alega que hay inexistencia del daño y relación de causalidad entre las actuaciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota y los supuestos daños, pues para que una persona quede obligada a indemnizar un perjuicio no basta que éste exista de una manera cierta y no eventual; es preciso, además, que el daño sea por causa directa y necesaria del hecho del autor, de manera que sin éste no se habría producido. Así se deduce del artículo 2316, inciso primero, del Código Civil.

Aún en la hipótesis que existan los daños, cuestión que su parte ha negado y controvierte, no existe relación de causalidad alguna entre las actuaciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota y los perjuicios invocados en la demanda; según el actor el acto ilícito atribuido al Sr. Conservador de Bienes Raíces de Quillota consistiría en que este procedió a inscribir la propiedad vendida, la hipoteca y la prohibición, en circunstancias que se encontraba inscrita en ese mismo Conservador, con anterioridad, una prohibición judicial de celebrar actos y contratos sobre el inmueble pero, sin embargo, los perjuicios que se han demandado emanan de otros hechos, que causaron otros daños establecidos en otro juicio, el que se siguió ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, Rol N° 21.642-2010, entre el demandante de este juicio don [REDACTED] y doña [REDACTED], derivados de una demanda de cobro de pesos por construcción de una casa habitación en el inmueble, a la sazón, objeto de la compraventa, o sea los perjuicios demandados al Conservador, consistirían y equivaldrían al valor de una indemnización fijada en beneficio del actor, en otro juicio, seguido contra otra persona, por hechos que nada tienen que ver con la actuación conservatoria que se reprocha.

En consecuencia, el acto ilícito atribuido al Conservador, consistente en inscribir la transferencia de dominio de un inmueble, no puede vincularse a la causa de los perjuicios fijados con anterioridad en una sentencia judicial en contra de un tercero, ya que ellos solo se podrían verificar o concretar en la eventualidad que el demandante no pudiera perseguir la propiedad con la que pretendería pagar -en todo o solo en parte- su acreencia con un tercero, cuestión que no se ha producido aún, no ha causado perjuicio alguno, ni ha sido cuantificada de manera alguna en este juicio, y dicha eventualidad ha sido purgada o evitada con anticipación por el propio demandante, toda vez que mediante Exhorto E-431-2021, emanado de la causa del Primer Juzgado Civil de Santiago, Rol N° 21.642-2010, con fecha 15 de abril del año 2021, obtuvo que la propiedad de autos sea embargada a la demandada de ese juicio, doña [REDACTED], lo que evita aun eventualmente que en el futuro se produzca el daño invocado, pues el demandante de esta causa podrá efectivamente perseguir la propiedad embargada y pagarse de su acreencia con cargo a ella, pero solo hasta el monto que ella represente. Así consta de la inscripción de embargo rolante a fojas 4418 vta. N°677, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

No existiendo actualmente perjuicio -ni siquiera existe la posibilidad que éste se verifique-, no existe tampoco vínculo causal alguno entre dicho eventual perjuicio y su monto, con la inscripción reprochada a su parte, por lo que la demanda debe ser desestimada en todas sus partes, con costas.



Foja: 1

4.- Prescripción extintiva de la acción judicial. El acto ilícito que habría causado los perjuicios demandados atribuido al Conservador de Bienes Raíces de Quillota, consiste en que procedió a inscribir la propiedad vendida, la hipoteca y la prohibición en circunstancias que se encontraba inscrita ante ese mismo Conservador, con anterioridad una prohibición judicial de celebrar actos y contratos sobre el mismo inmueble. La inscripción de dominio se verificó el 2 de noviembre de 2011, a fojas 8030, N° 2630, del Registro de Propiedad del año 2011; la inscripción de hipoteca se verificó el 15 de noviembre de 2011, a fojas 7260, N° 1418, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2011; y la prohibición de gravar y enajenar se verificó el 15 de noviembre de 2011, a fojas 15.741, N° 2146, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del año 2011. La demanda se notificó a su parte el día 15 de abril de 2021, más de 9 años después del acto reclamado, en consecuencia, la acción para demandar la indemnización de perjuicios en sede extracontractual, se encuentra prescrita por haber transcurrido más de 4 años contados desde la perpetración del acto, según lo establece el artículo 2332 del Código Civil, por lo que se solicita que así sea declarado, con costas.

CUARTO. Contestación de [REDACTED]. Contestando el demandado [REDACTED], solicita el rechazo con costas de las demandas.

1.-En cuanto a la demanda principal. Niega y controvierte en todas sus partes, los argumentos de hecho y de derecho esgrimidos por la contraparte, dado que la compraventa en la que intervino es un contrato válido, que reúne todos sus requisitos formales y de fondo, carece de cualquier vicio y se aleja de cualquier presunción de fraude o simulación y él es la mayor víctima de todos los hechos que circundan esta demanda, habiendo adquirido mediante crédito bancario con una garantía hipotecaria válida, que enfrentó 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.

Llegó a la V Región desde la ciudad de Santiago, en diciembre de 2010. Su primera vivienda era arrendada en la ciudad de Quillota. Su familia de origen pertenece a la comuna de Olmué e interesado junto a su cónyuge en la búsqueda de alguna propiedad para comprar, varias recorrieron antes de encontrar la que consideraron indicada. A tales propiedades llegaron a través de sitios de internet de venta de inmuebles como el Portal Inmobiliario. En su búsqueda conocieron a doña [REDACTED] corredora de propiedades, quien habló del inmueble ubicado [REDACTED] La Cruz, objeto del contrato cuya nulidad se pretende. Al menos por el año 2011 la Corredora, vivía cerca del inmueble que compró, por intermedio de tal corredora y apoyado en las gestiones por su cónyuge, fueron contactados con doña [REDACTED], quien por la época habitaba la propiedad, se asumió que era la propietaria del inmueble pues en todo momento se comportaba como tal. Cuando empezó a negociarse el precio del inmueble, quien hacía de dueño y eventual vendedor era precisamente [REDACTED]. Si bien había propuesto un precio cercano a los 115 millones de pesos, terminó aceptando \$100.000.000.-, los que no representaban mayor problema a su representado por contar con capacidad de endeudamiento suficiente y medios para obtener el pie necesario. Por intermedio de la nombrada corredora, se obtuvieron los documentos legales que permitiesen el examen pertinente del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, lo que una vez obtenidos fueron entregados al Banco que financió la operación, a la época BBVA. Ante la institución bancaria el funcionario o ejecutivo a cargo de la operación fue Emilio Sandoval. De hecho, su representado, para acceder al financiamiento, debió abrir una cuenta corriente en tal banco.

A [REDACTED] lo vio una única vez en Notaría, con ocasión de la venta se extendieron instrucciones notariales. Después de firmado el contrato de compraventa, la propiedad fue entregada enteramente desocupada. Por tal operación, la corredora de propiedades obtuvo un pago en dinero por el equivalente al 1% del precio de la operación



Foja: 1

y si bien no recuerda cómo pagó tal dinero, estima que probablemente haya sido con cheque.

Que jamás supo de los problemas que narra el demandante, pues a lo mucho fue citado a declarar en calidad de testigo en un proceso penal seguido contra [REDACTED], hasta antes de las tratativas previas y necesarias para la compra y adquisición del inmueble, jamás tuvo conocimiento, cercanía o contacto con Rodrigo Pinto Cárcamo ni con [REDACTED], a la época cónyuge del demandante.

La demanda de nulidad absoluta carece de plausibilidad desde el punto de vista estrictamente jurídico, tiene por finalidad obtener tal declaración respecto del contrato de "compraventa, mutuo e hipoteca" celebrado el 30 de septiembre de 2011 entre [REDACTED] como vendedor, [REDACTED] como comprador, y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, cuyo continuador legal sería el Banco Scotiabank Chile S.A. -mutuante hipotecario-, según consta en escritura pública otorgada ante el Notario Público de Quillota don Julio Abuyeres Jadue, Repertorio N° 1486-2011; se funda en la circunstancia de que el contrato se habría verificado no obstante encontrarse supuestamente prohibida la venta, en razón de medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos recaída en la propiedad inmueble que sería objeto de aquél, la parcela o lote [REDACTED] resultante de la subdivisión de la Parcela N° [REDACTED] del Fundo [REDACTED], de La Cruz, inscrita a fs. 2933 N° 1350 del año 2010 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. A partir de tal premisa, desarrolla un argumento por el que atribuye a todos los demandados, sin distinción, conductas ilegales o ilícitas.

Si bien de los argumentos del demandante podría colegirse algún tipo de responsabilidad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, carece de toda legitimación pasiva en relación a la acción de nulidad absoluta, porque no manifestó de ningún modo su voluntad en ese acto jurídico; y tampoco es legitimado pasivo el Banco demandado, pues tampoco manifestó voluntad alguna en el contrato que se pretende anular, el de Compraventa, y es que la hipótesis de nulidad absoluta sólo se postula de tal acto jurídico, no así respecto del contrato de mutuo con cargo al cual su parte habría financiado la operación; y menos se extiende a la hipoteca, como quiera que se trata de un contrato accesorio, no de la compraventa, sino que del mutuo. En tal clase de negocios la hipoteca y correspondiente prohibición, que según la demanda habrían cedido a favor del Banco demandado, no tienen más finalidad u objeto que el de garantizar el cumplimiento de la obligación asumida por el mutuario, y si remota e hipotéticamente alguna nulidad fuere procedente, esta sólo alcanzaría al acto efectivamente nulo, la compraventa, no así los demás actos jurídicos contenidos en la escritura pública, instrumento que no obstante contener diversos actos de manera simultánea no admite la nulidad en su totalidad. Si la contraparte hubiera estudiado con detención el instituto de la nulidad civil habría sabido que no necesariamente esta afecta la integridad del instrumento que contiene uno o más actos presuntamente viciados.

Respecto de su parte será imposible borrar o desvirtuar la presunción legal de inocencia que reconoce la Constitución y el art. 4° del Código Procesal Penal, por tratarse de un hecho de terceros-[REDACTED] y [REDACTED]-, cuya única vinculación se dio con ocasión de los contratos y nada más. Si el pago de la indemnización por parte de la perdedora en el juicio Rol C-21642-2010 lo dejaría indemne, de dónde sacó el actor que todos los demandados en esos autos serían aseguradores o codeudores solidarios de la única condenada, su ex cónyuge, [REDACTED]; según la demanda, el perjuicio consistiría en el valor de una indemnización decretada en un juicio en que su representado no habría tenido participación alguna, en contra de quienes recibieron el precio de la compraventa que hasta la fecha sigue pagando su mandante, a quien entonces debería devolverse todo su dinero, saldando la deuda con el Banco acreedor, con todos sus aumentos. De eso nada alude la demanda y es un punto que no se puede dejar en el aire. Bajo qué argumento podría sostenerse que solo el inmueble de marras habría permitido la satisfacción del respectivo crédito si, al no



Foja: 1

ser la deudora, ex cónyuge del demandante, persona mayormente conocida de su representado, no tiene cómo cerciorar la fortuna de aquella. El dinero recibido por la venta del inmueble lo subrogó y bien pudo dirigir una nueva cautelar de retención de dineros contra sus demandados. La explicación misma de los daños da cuenta que no corresponde al tribunal regular una nueva indemnización de perjuicios, por cuanto aquellos se hacen consistir precisamente en los que habría regulado el Juez de Santiago en la causa Rol C-21.642-2010. Además, resulta absurdo pretender que se regulen daños a partir de lo dictaminado por otro tribunal al interior de un juicio en que ni su representado ni los demás han sido demandados, con la sola excepción de [REDACTED].

De acuerdo a lo alegado por el demandante, tan sólo del contrato de compraventa se reprocha un vicio de nulidad absoluta, relacionado con un presunto objeto ilícito y este, a su vez, se lo relaciona con la circunstancia de haberse celebrado compraventa respecto de una cosa cuya enajenación, según el actor, estaría prohibida por ley. Tal afirmación es del todo falaz. No es efectivo y denota inexcusable desconocimiento jurídico sostener que la compraventa hubiera estado viciada en términos tales que ameritaría la nulidad absoluta, pues satisface todas las exigencias legales, de existencia y validez, pues de momento el objeto lícito es el único requisito que en concepto del contendor, ameritaría un reproche de tal envergadura jurídica que haría merecedor al contrato, de la declaración de nulidad absoluta.

Buena parte de los argumentos del contendor parten de la base de existir sendas resoluciones judiciales, siendo las más relevantes, para los efectos del acertado fallo de esta causa, las siguientes:

1.- La resolución de 23 de noviembre de 2010 dictada en causa Rol C-21.642-2010 seguida ante al Primer Juzgado de Letras de Santiago, en que se habría decretado la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos respecto del mismo inmueble ubicado en La Cruz.

2.- La sentencia definitiva que, habría acogido demanda de simulación, nulidad absoluta y la de indemnización de perjuicios, ambas intentadas presuntamente por don [REDACTED], otorgando por el último de tales conceptos la suma de \$45.040.247.- y que, de acuerdo al actor ascendería al 24 de junio de 2020 a la suma de \$97.752.091.-. Tal es la medida de los perjuicios cuya indemnización se demandan en subsidio, lo que encubre doble indemnización.

3. - La sentencia definitiva de 31 de mayo de 2014 dictada por el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota, que habría condenado a [REDACTED] como autor del delito de uso malicioso de instrumento público falso.

4.- La resolución dictada en proceso disciplinario seguido por y ante la ltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso contra el Conservador de Bienes Raíces de Quillota don [REDACTED], supuestamente confirmada por la Excma. Corte Suprema.

Lo mismo procede extender a cualesquiera otra resolución o sentencia dictada en los procesos judiciales referidos u otros que pudieren estar relacionados, trátense de única, primera o segunda instancia, y aún en sede de casación ante la Excma. Corte Suprema, si fuere del caso.

Tales pronunciamientos jurisdiccionales, de ser efectivos y llevar por contenido el referido por demandante, no surten efecto jurídico alguno ni podrían surtirlo contra su parte por no haber sido parte en ninguno de tales procesos, a propósito de la norma del inc. 2° del artículo 3° Código Civil: "Las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren". Y, en relación a la primera de tales resoluciones, que el demandante tiene por incumplida o infringida por su parte por comparecer en el contrato cuya nulidad absoluta impetra, jamás le ha sido comunicada a través del trámite legal idóneo, es decir, a través de una notificación legal. Sólo el acto de notificación permite a una persona imponerse de una resolución judicial de manera oficial, y al mismo tiempo, que tal actuación produzca efectos jurídicos a su respecto.



Foja: 1

Como consecuencia, no consta a su parte que hubiere efectivamente sido dictada la medida precautoria con estricto apego a la ley, con satisfacción de todos los requisitos legales de la misma. Se sabe en este estado del proceso que efectivamente existiría, no le consta en qué términos y bajo qué presupuestos fácticos y sólo en la medida que hubiere estado ajustada a la ley podría en teoría al menos, surtir los efectos jurídicos propios. Luego, está legitimado para poner en entredicho la procedencia de la medida precautoria para los efectos del presente juicio, una vez cerciorado por qué habría llegado a decretarse y por qué no habría llegado a alzarse, ni siquiera hasta esa fecha, consta a su representado de manera fehaciente el contenido de unas y otras resoluciones judiciales referidas por el demandante y no podría elucubrarse una hipótesis de nulidad absoluta contra quien no ha tenido conocimiento de medida limitativa alguna de la facultad de disposición que, de acuerdo al libelo, habría pesado contra el co-contratante y vendedor de su parte, [REDACTED].

En cuanto a la sentencia criminal, no es atendible en relación a la situación de su parte, pues el artículo 178 del Código de Procedimiento Civil, establece que: "En los juicios civiles podrán hacerse valer las sentencias dictadas en un proceso criminal siempre que condenen al procesado", él no fue parte o interviniente en tal proceso judicial, tanto menos en calidad de procesado. De hecho, cuando en cierta oportunidad fue citado en calidad de testigo, jamás se le exhibió ni entregó instrumento que reflejare inscripción conservatoria que diera cuenta de la medida precautoria, mucho menos de la resolución judicial que le habría servido de antecedente.

Por tales consideraciones, sin perjuicio de que los tres primeros fallos podrían llegar a tener en teoría alguna incidencia en cuanto a la responsabilidad civil que, en subsidio de la demanda principal, se intenta hacer efectiva contra [REDACTED] quien sí habría sido parte de los procesos referidos, con excepción del disciplinario, al menos en relación con su parte esas decisiones no podrían repercutir en su desmedro.

Solo en la medida que el justiciable sea emplazado podría ser oído en un proceso judicial para formular los planteamientos que estimare del caso, en uso del derecho a defensa que consagra la Constitución Política de la República. La circunstancia de que consistieren en procesos judiciales con sentencias de término afirmes, a su respecto no producen cosa juzgada, y la certeza meramente procesal que podría en principio atribuírseles, no le empecen, lo contrario atentaría contra la certeza o certidumbre jurídica. De acuerdo al artículo 1683 del Código Civil, el actor encuadraría en la hipótesis del tercero o extraño al acto o contrato que tiene interés en la declaración de nulidad.

Tal interés, que debe ser de orden económico o patrimonial, no consta probado en la causa, y no son suficientes los argumentos vertidos en la demanda para asumirlo presente. En el proceso C-21642-2010 del Primer Juzgado Civil de Santiago el demandante habría deducido la acción de cobro de pesos contra [REDACTED] y en subsidio la de indemnización de perjuicios. Además, habría dirigido acción de simulación y nulidad absoluta contra ella, contra [REDACTED] y contra [REDACTED], tampoco pueden reconocerse satisfechas o cumplidas las exigencias propias del interés en alegar la nulidad; siguiendo las aseveraciones del demandante, aparece que habría tomado conocimiento de la medida prejudicial precautoria a que se refiere al inicio de la demanda, desde la notificación de la misma por estado diario (art. 40 inc. 2° Código de Procedimiento Civil), esto es, el 23 de noviembre de 2010. No obstante, el contrato que pretende anular data de 30 de septiembre de 2011. Transcurrieron entre ambas fechas exactamente 10 meses y 7 días.

Considerando que la causa inicial u original del problema dice relación con que el Conservador de Bienes Raíces de Quillota no cumplió debidamente su labor de ministro de fe, no practicando la correspondiente subinscripción en la inscripción de dominio, e incluso emitiendo certificados que no reflejaban la existencia de medida precautoria o prohibición alguna, significa que a partir del día 9 de diciembre de 2010, fecha de la inscripción de la precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos según la



Foja: 1

demanda, el actor pudo y debió estar en condiciones de imponerse de la circunstancia de que la inscripción no estaba hecha totalmente en regla. El demandante sabía de la existencia de la precautoria y de su inscripción, pues debió percatarse de ello a través de la revisión de la causa. Sin embargo, si hubiere estado más pendiente de qué había sucedido en los registros del Conservador de Bienes Raíces, en especial con el de Propiedad, habría podido advertir dentro de un espacio de casi 10 meses, la ausencia de la competente subinscripción marginal de la prohibición respectiva y, con ello, formular el reclamo y exigirla del Conservador de Bienes Raíces. A la época del contrato de promesa y de compraventa, de 1° y 30 de septiembre de 2011, respectivamente, no existía ninguna posibilidad de que su representado tuviese o mantuviese interés de comprar la propiedad: el demandante habría mantenido incólume la garantía, el Conservador habría cumplido sus deberes legales y el presente juicio no habría tenido lugar.

No procede reconocer la posibilidad de un genuino interés patrimonial a propósito de que si remota e hipotéticamente fuere declarada la nulidad, los efectos propios de esta no podrían jamás consolidarse entre quienes suscribieron el contrato anulado: su representado tendría acción para reclamar el dinero que pagó al vendedor [REDACTED]; pero este último no vería jamás retornado a su patrimonio el inmueble, toda vez que por el propio accionar del demandante, la inscripción de aquél habría quedado cancelada. Por ende, se distorsionaría el efecto de la nulidad judicialmente declarada, en el sentido que el inmueble iría a parar, en apariencia al menos, a la antecesora de aquél en el dominio, su suegra [REDACTED], ex cónyuge del actor y deducir la acción tantos años después de celebrado el contrato de compraventa, podría perfectamente tornar inoficioso el ejercicio de acciones por parte de su defendido en aras de reclamar la totalidad del precio que efectivamente pagó al co-demandado Rodrigo Pinto Cárcamo, yerno de [REDACTED].

Acoger la acción de nulidad significaría dar pábulo al abuso, al enriquecimiento ilícito. No ha tenido parte en los líos familiares, jurídicos y económicos que caracterizarían la relación entre el demandante [REDACTED] y [REDACTED]. Y en tal hipotético escenario, no obstante no tener injerencia o participación alguna en los hechos reclamados por el actor, podría perder la propiedad que con esfuerzo compró y pago para sí, al tiempo de dejar a los nombrados en condición de recuperar una propiedad y, quizás, hasta disponer del dinero que ya pagó.

El demandante mantuvo silencio de algunos datos relevantes, por sus medios averiguaron que el proceso judicial Rol C-21642-2010 no pudo culminar con sentencia firme o ejecutoriada antes del 28 de octubre de 2019, por corresponder ésta a la fecha de dictación de la sentencia de la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago dictada en Rol IC 5136-2016. El correspondiente cúmplase debió pronunciarse después del 28 de octubre de 2019. De acuerdo a la demanda: "Es del caso que la sentencia del juicio Rol 21.642 - 2010 seguido ante el primer Juzgado Civil de Santiago, quedó firme con fecha 30 de diciembre de 2019. En virtud de su cumplimiento, el Tribunal ordenó cancelar la inscripción de Fojas 2933, N° 1350, del Registro de Propiedad del año 2010 al Conservador de Bienes Raíces de Quillota, lo que ya se hizo". Por ende, aunque se desconoce con certeza la fecha exacta en que dicho fallo habría quedado firme o ejecutoriado de conformidad con el artículo 174 del Código de Procedimiento Civil, el crédito emanado de tal sentencia, cuya falta de pago supuestamente se debería a la imposibilidad de dirigirse el actor contra el inmueble que habría de servir para garantizar el resultado de su acción, 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 tenía no más que una mera expectativa de éxito en sus acciones, entre ellas la indemnizatoria que habría resultado acogida y que habría ascendido a \$45.040.247.-, cuya deudora sería la demandada y perdidosa del proceso Rol C-21642-2010, [REDACTED], ex cónyuge del demandante. Por ende, si se asume que el derecho del actor a tal indemnización vino recién a consolidarse en su patrimonio desde



Foja: 1

que quedó firme o ejecutoriada la sentencia, significa que la compraventa cuya nulidad se pretende jamás pudo irrogarle daño o perjuicio alguno al demandante, precisamente porque a tal época no pasaba de tener una simple o mera expectativa; no pudieron perjudicar derecho alguno, pues como prescribe el art. 7° de la ley sobre efecto retroactivo de las leyes: las meras expectativas no forman derecho. Luego, no hay lesión patrimonial alguna que hubiere podido tener por causa única y necesaria el contrato de compraventa de 30 de septiembre de 2011; y como consecuencia de ello no existe, en realidad, interés patrimonial o económico alguno que permita reconocer, con nitidez, la legitimación activa de [REDACTED] para pretender ahora casi diez años después, la nulidad absoluta del contrato celebrado válidamente y de buena fe por [REDACTED] y su banco acreedor.

La nulidad judicialmente declarada por sentencia firme tiene efecto retroactivo, pero tal efecto no opera de pleno derecho, mucho menos contra un poseedor que no ha contribuido o participado en la materialización o concreción de los supuestos vicios que se reprochan por el contrario. En virtud del artículo 1687 del Código Civil, La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. La norma es clara en orden a que sólo las partes del acto o contrato pueden ser restituidas, y en este caso en virtud de dicha disposición legal no puede llegar a ser restituida una persona que no formó parte del contrato como es [REDACTED], ex cónyuge y supuesta deudora del demandante. Luego, no se produciría tal efecto aun si en teoría y muy remotamente se declarase la nulidad; ningún interés económico o patrimonial quedaría satisfecho con la sola declaración de nulidad; habría tenido que intentarse la nulidad contra los dos contratos al unísono, o bien, la del segundo antes que el primero, para concluir algo diferente. Y, desde que el título traslativo constituye un acto jurídico distinto del modo de adquirir, no podría declararse nula la inscripción que rola a favor de su parte ya que no adolece de vicio alguno, la ley no autoriza las cancelaciones de inscripciones conservatorias de manera amplia o genérica. Corroborar lo dicho el art. 1689 del Código Civil. De acceder a la cancelación, significaría reconocer al demandante acción reivindicatoria para reclamar la cosa, en circunstancias que el ordenamiento no contempla tal posibilidad. Por ende, si declarada fuere la nulidad absoluta del contrato, la única legitimada por el ordenamiento para reclamar la propiedad, sería aquella persona que en apariencia al menos ostentaría la calidad de dueña del inmueble y que según se infiere de la propia demanda, correspondería a la ex cónyuge del demandante [REDACTED]. Si en teoría, en escenario semejante, se decidiera a ejercer la acción reivindicatoria, sería prueba fehaciente de un verdadero concierto entre ella y el demandante, en aras de defraudar sin contemplaciones a su parte y al Banco acreedor, quienes con ellos no han celebrado contrato alguno; el demandante no podría aprovechar para sí los efectos de una hipotética nulidad judicialmente declarada, por no tener interés jurídico y patrimonial que puede reconocérsele.

El perjuicio patrimonial se produciría en el demandante no por resultar enajenada la propiedad a favor de su parte, sino en aquella otra enajenación que habría supuestamente significado ausencia de bienes suficientes en el patrimonio de la demandada [REDACTED], lo que obviamente no empece o interesa a su parte. Además, las medidas precautorias con arreglo al artículo 301 del Código de Procedimiento Civil son esencialmente provisionales. En consecuencia, deberán hacerse cesar siempre que desaparezca el peligro que se ha procurado evitar o se otorguen cauciones suficientes. Y tanto menos podría la nulidad del contrato serle necesariamente útil al demandante si en virtud del artículo 457 del Código de Procedimiento Civil. De seguir el razonamiento del demandante, para la configuración del perjuicio económico que determina el interés que en Derecho legitima incoar la nulidad absoluta, en estricto rigor no depende necesariamente de la sola existencia o celebración del contrato cuya nulidad se pretende, ni aun de las irregularidades que habría cometido



Foja: 1

el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, pues tanto más determinante sería, en ese escenario puramente hipotético: la actitud que voluntaria o espontáneamente decida asumir la deudora y perdedora del juicio Rol 21.642-2010 seguido ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, según el libelo. Si paga, se soluciona el crédito y desaparece todo hipotético detrimento; si no paga, siempre podrá perseguir otros bienes en el patrimonio de la demandada.

En Santiago, el 1° de septiembre de 2011, entre [REDACTED] y [REDACTED] se celebró un contrato de promesa en cuya virtud el primero promedió vender, y el segundo comprar, la nuda propiedad (luego se renunciaría el usufructo por su titular) del Lote N° 5 resultante de la subdivisión de la Parcela N° [REDACTED] del Fundo [REDACTED], de La Cruz, por la suma de \$100.000.000.- (cien millones de pesos). De acuerdo a tal convención la celebración del contrato definitivo tendría lugar a más tardar el 5 de diciembre de 2011 o dentro de los quince días hábiles siguientes... de que fueren cumplidas determinadas condiciones. En tal virtud el contrato de compraventa cuya nulidad se demanda, de 30 de septiembre de 2011, correspondería al prometido el 1° de septiembre de 2011.

Tales fechas son del todo relevantes, puesto que desde antes de la primera de ellas el entonces promitente y vendedor, Sr. [REDACTED], contaba con un certificado de Hipotecas y Gravámenes extendido por el Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fecha 24 de agosto de 2011, en el cual no aparecían Gravámenes, Hipotecas ni prohibiciones de ningún tipo sobre el bien raíz.

La nulidad absoluta es de una sanción civil y, por ende, sólo podría quedar afecto a ella quien a sabiendas del vicio o no pudiendo menos que saber hubiere celebrado igualmente el acto o contrato respectivo. Por tal razón la nulidad absoluta no puede ser alegada por quien ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba' de acuerdo al art. 1683 del Código Civil. Luego, sólo puede suponer castigo para quien ha infringido la norma jurídica respectiva, y no hay cómo formular, ni construir, menos acreditar, contra su parte, reproche o imputación semejante; si hubiera estado en conocimiento de la medida precautoria, al menos a través de la correspondiente subinscripción en la de propiedad o bien, mediante certificado del Conservador, la acción de nulidad habría tenido más posibilidades de éxito. En la especie, no corresponderá más que su rechazo. La buena fe se presume, tuvo que haberse desplegado una conducta que constituya propiamente infracción a la ley, y en el caso de su defendido ello será imposible de determinar: Cuando concurrió con su voluntad al contrato de compraventa y al de promesa, lo hizo bajo la más absoluta convicción de que todo marchaba en regla, que los documentos de que llegó a tener conocimiento no adolecían de problema o vicio alguno, que lo atestado o certificado por el Conservador de Bienes Raíces efectivamente daba cuenta de una realidad, pues es ministro de fe.

Toda la situación, parte del Conservador de Bienes Raíces de Quillota al no practicar la subinscripción correspondiente al margen de la de propiedad, previo a las fechas en que tuvieron lugar los contratos suscritos por su parte, durante septiembre y noviembre del año 2011. En la sentencia penal de 31 de mayo de 2014 dice, como parte del alegato de la Fiscalía: "... El Sr. Conservador de Bienes Raíces en estrados señaló expresamente que el documento que se le exhibió, específicamente un certificado de hipotecas y gravámenes emitido el 24 de agosto de 2011 es falso ideológicamente, porque no da cuenta de la realidad de los hechos", como consecuencia de ello el certificado extendido por dicho ministro de fe, el 24 de agosto de 2011, no dio cuenta de gravámenes, hipotecas ni prohibiciones de ningún tipo sobre el bien raíz antes señalado. Tuvo lugar, al menos respecto de su parte error común, que constituye o crea derecho, regla con la cual los terceros de buena fe quedan a salvo o exentos de toda culpa, castigo o responsabilidad.

Pues bien, si cierto fuere el planteamiento que habría existido una medida precautoria de celebrar actos y contratos al día 30 de septiembre de 2011, con tal que su parte no figurase debida y correctamente en el Registro Conservatorio, en especial, a



Foja: 1

través de la correspondiente subinscripción marginal, y menos a través del respectivo certificado, significa que de facto el Conservador y sin atribución legal alguna la canceló, y eso ocurrió antes de la fecha del contrato que se impugna, como lo evidenciaría el certificado del ministro de fe de fecha 24 de agosto de 2011, significa que está a salvo el contrato de 30 de septiembre del mismo año, del inocuo intento de nulidad absoluta, comoquiera que la hipótesis descrita habría configurado precisa e indudablemente un "error común", es decir, "aquel compartido por numerosas personas. En tal situación, no hay un vicio del consentimiento, sino que por el contrario, el acto jurídico se considera válido a pesar de no estar estrictamente ajustado a la ley. Se fundamenta el error común en el interés social: se prefiere fiarse de las apariencias compartidas por todos o por un considerable número de personas.

De acuerdo a antecedentes recabados, el Conservador habría faltado a su deber de dar fe de la existencia de una inscripción relativa a una medida precautoria de celebrar actos y contratos, a través de la vía que legalmente habría permitido imponerse de la misma a cualquier o toda persona que consultase la inscripción de dominio del inmueble comprado y adquirido por su representado: la subinscripción marginal. Y, si bien se contaba con certificados de tal ministro de fe, entre ellos el de 24 de agosto de 2011 (previo al contrato), y más tarde el de 15 de noviembre de 2011 (con la propiedad ya a nombre de su representado), ninguno arrojó la existencia de la precautoria que habría sido decretada en el proceso rol C-21.642- 2010 del Primero Juzgado Civil de Santiago. La medida precautoria que habría sido decretada no cedía única y exclusivamente en favor del acreedor, también cedía, al menos indirectamente, en beneficio de su representado: "la inscripción de la prohibición en el Registro del Conservador de Bienes Raíces es una medida de publicidad, destinada a proteger a los terceros adquirentes, y dice relación con sus intereses; por lo tanto nada tiene que ver con las partes que intervienen directamente en el juicio" (Alessandri Besa, Arturo, ob. cit. pág. 172). Entre los requisitos de eficacia que el ordenamiento exige en relación con la medida precautoria, hay uno que no habría sido cumplido: que la resolución que habría decretado la medida precautoria hubiere estado firme o ejecutoriada, acreditándose ante el ministro de fe a través de la correspondiente certificación, requisito que se erige como esencial para autorizar válidamente la inscripción de la medida, pues conforme con el art. 57 del Reglamento respectivo: "Para llevar a efecto la inscripción, se exhibirá al Conservador copia auténtica del título respectivo o de la sentencia o decreto judicial; en este caso, con certificación al pie del respectivo escribano, que acredite ser ejecutorios".

Si respecto del auto del Primer Juzgado Civil de Santiago jamás se le acreditó al Conservador dicho carácter, significa entonces que en lugar de practicar la inscripción debió rehusarse, considerando que en tal caso se está ante título que puede inscribirse, por reputarse ínsito en el N° 3 del art. 53 del ya referido Reglamento: "Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o límite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar".

Luego, podría perfectamente cerciorarse, en la oportunidad procesal respectiva, que jamás debió inscribirse la precautoria en el Registro de Prohibiciones, por no acreditarse ante el Conservador la circunstancia de estar firme o ejecutoriada la respectiva resolución. Luego, si inscribió por error la medida, permite identificar una razón adicional para estimarla inocua para determinar una nulidad absoluta. Corrobora lo dicho la sentencia penal de fecha 31 de mayo de 2014 pronunciada por el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota, dictada contra el demandado Rodrigo Pinto Cárcamo, pues en lo pertinente dice: "Lo anterior lleva a sostener con la prueba rendida que el acusado Rodrigo Pinto, efectivamente utilizando el certificado de hipotecas y gravámenes, ideológicamente falso, extendido por el señor conservador de bienes raíces de Quillota, de fecha 24 de agosto de 2011, y en el cual no aparece sujeto a algún gravamen, hipotecas, prohibición e interdicción, sobre el bien raíz, propiedad del [REDACTED], que resultó de la subdivisión de la parcela N° [REDACTED], de la comuna de La Cruz, (documento del fiscal N° 7 del auto de apertura no objetada por prueba en



Foja: 1

contrario), suscribió con el adquirente [REDACTED], escritura pública de compraventa del referido inmueble" (sic, pág. 60). De acuerdo al mismo fallo, durante el alegato de clausura del Fiscal a cargo se sostuvo: "La defensa ha señalado que en este caso no hubo perjuicio, y la verdad es que aquello es irrelevante, porque el delito de uso malicioso de instrumento público no requiere perjuicio en sus elementos típicos, por lo que no vale la pena ahondar en este punto, sin perjuicio que a pesar que no lo requiere, en este caso sí hubo perjuicio. Lo hubo para tres personas, el demandante civil, que es el querellante que ha visto como la propiedad que garantizaba su crédito ya no existe en el patrimonio del demandado, el Banco que entregó \$85.000.000 contra un documento falso ideológicamente y para el comprador, que hoy está en la total incertidumbre, quien manifestó que nunca le informó el vendedor de la existencia de la medida prejudicial y, no lo hizo por el dolo directo que tenía en la operación"

Si efectivamente estuviere la sentencia que declaró la nulidad del título de dominio, amparó el derecho del vendedor de su representado [REDACTED], no por esa precisa y única circunstancia correspondería alguna nulidad contra el contrato de 30 septiembre de 2011, puesto que la correspondiente e hipotética cosa juzgada no se proyecta al juicio de marras. En virtud del efecto retroactivo de la nulidad judicialmente declarada, a lo más podría asumirse que a la anotada fecha el nombrado no era dueño de la propiedad, de donde se sigue que el contrato de compraventa celebrado por su representado como comprador constituiría, entonces, venta de cosa ajena, si se reputare propietaria a su predecesora en el dominio [REDACTED]. Luego, en tal caso procedería estarse a lo dispuesto por el art. 1815 CC: "La venta de cosa ajena vale". Por ende, no por la hipotética nulidad que habría operado contra o respecto del derecho del demandado [REDACTED] queda sin resguardo el contrato celebrado entre él y su defendido [REDACTED].

Expresa que, en relación con lo ya reclamado en materia de "error común", conviene detenerse en la denominada "teoría de la apariencia", pues se erige como verdadera frontera o piedra de tope a la pretensión anulatoria. En efecto, a más de que la buena fe se presume legalmente, su representado jamás pudo ni tuvo porqué poner en duda o entredicho el contenido de los registros conservatorios ni las certificaciones que lo determinaron a celebrar el contrato de 30 de septiembre de 2011, por estimar que los hechos comunicados por el Conservador de Bienes Raíces eran verídicos y rectamente ajustados a los registros que de él dependen legalmente. Luego, como resulta imposible reputar a su defendido conocedor de toda o cualquier ilicitud o infracción legal de aquellas que burdamente y sin miramiento o distinción alguna esgrime el demandante, queda en todo caso a resguardo de la nulidad absoluta, por operar en su favor la "teoría de la apariencia".

Por sentencia de 8 de marzo de 2012 dictada en Rol 4313-2011 la Excma. Corte Suprema tuvo ocasión no sólo de aplicar tal teoría, sino que de delinear sus rasgos o características esenciales, la que trae a colación por refrendar la imposibilidad de que su representado quede afecto a sanción legal como la de nulidad absoluta. Efectivamente declaró el máximo tribunal: *"VIGÉSIMO: Que a lo razonado antes debe agregarse que, como ha señalado anteriormente esta Corte, en las manifestaciones de la vida jurídica, al igual que en otros dominios, no siempre la realidad concuerda con las apariencias. Frente a la dualidad de apariencia y realidad surge el deseo de proteger a los terceros. Las apariencias merecen fe, por cuanto resulta difícil precisar si ellas corresponden o no a la realidad. Es así que cuando el interés de los terceros de buena fe lo hace necesario, los jueces no deben considerar totalmente ineficaz un acto ejecutado por quien se ha comportado como titular verdadero del derecho y lo hace oponible al titular real."*

En consecuencia, la apariencia de personalidad, de titularidad o de legitimación equivale a la personalidad, titularidad o legitimación mismas. Existen, por consiguiente, situaciones por las cuales quienes han confiado razonablemente en una manifestación jurídica dada ante una apariencia determinada, y se han comportado de acuerdo con tal



Foja: 1

manifestación o apariencia, tienen derecho a contar con ellas, aunque no correspondan a la realidad;

VIGÉSIMO PRIMERO: Que extrapolando estos principios de la llamada "teoría de la apariencia" a la del consentimiento aparente, se puede decir que siendo la voluntad, por definición, el motor de los actos jurídicos -sin consentimiento no existe contrato, no se generan obligaciones-, aún en los casos en que a una apariencia de voluntad no pueda atribuírsele el rol de generar un contrato, puede tener significación como fuente de responsabilidad.

Por otra parte, y siempre dentro del derecho privado, se encuentran causas de apariencia en aquellas relaciones en que han intervenido sujetos con titularidad, capacidad o cualidades aparentes, que le dan legitimidad a sus actuaciones sustentadas en el hecho propio de quien podía reclamar de ella en situaciones similares.

Como se ha dejado esbozado anteriormente, la apariencia persigue proteger a los terceros, es decir a aquellos que razonablemente han confiado en la apariencia de los hechos. Además, la realidad busca la protección del interés del titular real. Si se atiende al primer supuesto, se habrá obtenido el reconocimiento del acto aparente; si se atiende al segundo, se privará al tercero del derecho que él había considerado adquirir.

También se ha expresado pretéritamente que al darle valor a la apariencia surge como fundamentación de la misma la responsabilidad objetiva o subjetiva en la relación jurídica. Mirado desde el ángulo objetivo, esto es, aplicando la teoría de los riesgos a la apariencia, es menester expresar que todo aquél que con su actividad voluntaria dé lugar a la génesis de situaciones aparentes, debe soportar las consecuencias de dicha apariencia;

VIGESIMO SEGUNDO: Que, de este modo, expuestos los principios fundamentales de la teoría de la apariencia jurídica, debe dilucidarse si ellos tienen cabida en el caso sub lite. Sobre esto cabe señalar que la recurrente ha sostenido únicamente que el pago se hizo a un tercero, razón por la cual la obligación no se extinguió.

Ahora bien, como se dijo más arriba se probó que este "tercero" a que alude la demandada, (...), actuó, en los hechos, como apoderado de esta sociedad demandada, validando con ello una apariencia jurídica que responsabiliza a esta última subjetiva y objetivamente de los efectos del contrato de construcción que sirve de fundamento a la acción de autos;

VIGÉSIMO TERCERO: Que la conclusión anotada se impone también si se considera que el principio de la buena fe, en su fase objetiva, está constituido por la conducta que se puede esperar de un hombre correcto. Es un estándar que debe ser apreciado en abstracto, contrariamente a lo que ocurre con la buena fe subjetiva, la cual es ponderada en concreto. Ésta es empleada como sinónimo de probidad, lealtad, confianza, seguridad y honorabilidad, y es por ello que ha tenido su mayor desarrollo en el negocio jurídico, orbitando todo el iter contractual, desde los tratos preliminares, la celebración del contrato preparatorio y/o definitivo, el cumplimiento del contrato e, incluso, en las relaciones post contractuales.

Es así como el artículo 1546 del Código Civil dispone que los contratos deben ejecutarse de buena fe y agrega, incluso, que, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Por lo que se relata, necesariamente debe afirmarse que el fallo censurado no ha incurrido en yerro de derecho alguno, al concluir la validez del pago alegado por la demandada, considerando a (...) "poseedor aparente" del crédito;

VIGÉSIMO CUARTO: Que sentado lo anterior procede, igualmente, descartar las infracciones de ley a que se alude en el segundo apartado del libelo que contiene la nulidad en examen, desde que aquellas se encuentran dirigidas a descartar la buena fe, que se ha tenido por establecida en favor de la demandada. Lo anterior por cuanto, como



Foja: 1

acertadamente lo anotara la sentencia reprochada, la buena fe se presume y la actora no demostró lo contrario, a saber, la mala de la contraria.

En cuanto la recurrente reclama un obrar negligente de la demandada por no haber detectado la falsedad del poder que invocó el señor (...), basta para desestimar tal tesisura con hacer presente que no puede identificarse un comportamiento de esa naturaleza con la mala fe que alega la actora". La sola circunstancia de que su representado haya tenido en consideración lo certificado y registrado por el Conservador de Bienes Raíces, permite exonerarlo de toda o cualquier sanción o responsabilidad, pues como cualquier individuo en tales circunstancias simplemente confió en un ministro de fe y, por supuesto, en quien actuó en el contrato de 30 de septiembre de 2011 como vendedor.

Finalmente señala que, por mucho que el contendor se esfuerce en atribuir conocimiento del demandado [REDACTED] respecto de la medida precautoria respectiva, si esta no salía registrada o como parte de un certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, necesariamente implica que, al menos tenía buenas razones para estimar que no existía impedimento jurídico o legal alguno para vender y transferir, a su representado, la propiedad respectiva de La Cruz, pues aun si no le hubiere sido formalmente comunicada una resolución de alzamiento, desde el momento mismo en que la inscripción dominical que a la época lo favorecía ninguna medida precautoria registraba, permitía a cualquiera asumir que había perdido vigencia; y, con mayor razón lo dicho aplica a su parte si, jamás le fue comunicada o notificada resolución judicial alguna relativa o concerniente a alguna medida precautoria que le impidiese comprar y adquirir para sí el inmueble respectivo.

En conclusión, no cabe más que el rotundo rechazo de la demanda de nulidad absoluta, al igual que la indemnizatoria, pues entre otros reparos la acción de responsabilidad civil se encuentra irremediabilmente prescrita.

2.-Contesta demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios.

En primer término, niega y controvierte los argumentos de hecho y de derecho esgrimidos por la contraparte. En igual sentido, niega y controvierte los requisitos específicos de la responsabilidad civil, puesto que en lo que a su parte respecta no hay hecho ilícito, no hay imputabilidad a título de dolo o culpa, no hay daño indemnizable, no hay relación de causalidad, etc.

Se remite y da por íntegramente reproducidos las excepciones y simples alegaciones vertidas en lo principal del escrito.

Afirma que, yerra el contendor de manera manifiesta en dirigir acción indemnizatoria contra su representado, en atención a que la responsabilidad civil que se sigue de la declaratoria de nulidad del acto o contrato respectivo, parte de la base que con ocasión de las infracciones o contravenciones que dieron lugar a una nulidad la víctima hubiere sufrido un perjuicio indemnizable; es procedente la existencia de responsabilidad civil derivada de la nulidad de un contrato a favor de aquél que experimenta perjuicios y en contra de quién es causante de la nulidad del contrato, y esta obligación de indemnizar es extracontractual; el hecho base de la responsabilidad civil que se sigue de la declaración de nulidad de un acto o contrato evidentemente que exige como antecedente necesario tal declaración y sin ella no hay responsabilidad civil por reclamar.

No obstante deducirse la acción de forma subsidiaria, los argumentos de la misma parten de la base de que el contrato de compraventa de 30 de septiembre de 2011 sea, efectivamente, "nulo absolutamente", pues al decir del actor: *"Resulta obvio que los demandados, todos quienes perjudicaron a mi representado mediante la celebración e inscripción de un acto ilícito y nulo absolutamente, deben responder por los perjuicios causados al verse impedido mi representado de cobrar el monto de su indemnización de perjuicios en el bien precautoriado"* (sic.), haciéndose evidente un inexcusable desconocimiento jurídico: Si el contrato no es declarado nulo de nulidad absoluta, significa entonces que ha de reputárselo no solamente válido sino que ajustado a la Ley para todos



Foja: 1

los efectos, de donde se sigue que su solo otorgamiento no pudo constituir un hecho o acto ilícito del que pueda construirse una hipótesis de responsabilidad civil.

Como la sola celebración del contrato de 30 de septiembre de 2011 no podría asumirse como delito o cuasidelito, no se aplica el artículo 2314 del Código Civil; distinto pudo ser el caso en relación al demandado [REDACTED], por haber concurrido a su celebración, por un hecho estrictamente personal si acaso lo hizo a sabiendas de haber existido una medida precautoria que se lo impedía, y sin perjuicio de que en teoría al menos pudo ser inducido al error con ocasión de los certificados y registros del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. No corresponde jurídicamente intentar hacer exigible una responsabilidad civil en su contra.

A su respecto no se configura una hipótesis de responsabilidad civil extracontractual: 1) [REDACTED] no cometió delito o cuasidelito alguno pues no hizo más que concurrir con su voluntad a un contrato de promesa y con posterioridad a uno de compraventa, el único cuya nulidad se persigue, asumiendo que respecto del co-contratante ningún acto, contrato, norma legal o dictamen judicial le impedía vender y enajenar a su arbitrio. No ha inferido daño a otro, trátase del demandante u otra persona cualquiera; ninguna conducta podría atribuirse que pueda inferir alguna malicia o negligencia de su parte.

La única persona respecto de la que podría, quizás, construirse una hipótesis de responsabilidad civil extracontractual, es respecto de [REDACTED] y/o del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, pero en ambos casos, tampoco podría prosperar la acción atendido el tiempo transcurrido desde que se celebró el contrato. Para estimar que algún grado de ilicitud hubo por su parte, habría tenido que estar en cabal y pleno conocimiento de la situación jurídica del inmueble que compró y adquirió, pero jamás tuvo conocimiento de alguna resolución que decretare alguna medida precautoria, tampoco de su inscripción conservatoria, a propósito de certificarse exactamente la ausencia de tales por parte del Conservador de Bienes Raíces.

En el ámbito de la responsabilidad extracontractual el requisito de culpa no se agota en la simple negligencia o descuido, sino en la infracción de un especial deber de cuidado que habría sido exigible al autor del hecho ilícito. No existe un deber de cuidado específico exigible a su parte, la celebración de un contrato estimado totalmente lícito y ajeno a cualquier vicio, jamás podría dar lugar a culpa, máxime si aun en el peor caso obró bajo el denominado error común, y su conducta está amparada por la buena fe, tanto objetiva como subjetiva.

No existe ningún daño indemnizable de que se deba responder y que en efecto, hay que considerar que el presunto perjuicio consistiría en: *"... consecuencia de los actos celebrados por los demandados, quienes burlaron la medida precautoria ya señalada, mi representado sufre un perjuicio precisamente equivalente al monto actualizado a la fecha de pago de dicha indemnización de perjuicios sentenciada. Y ese perjuicio que sufre mi representado, es causado directa y evidentemente por los demandados, quienes celebraron la mencionada compraventa por una parte, y por otra el Conservador quien la inscribió, ocasionando todos la evasión de la medida precautoria, y provocando en definitiva que el Sr. [REDACTED] no pueda cobrar su indemnización de perjuicios mediante la ejecución correcta de esta medida precautoria en la etapa de cumplimiento del juicio".* No constituye daño indemnizable el monto de que supuestamente habría quedado privado de obtener el actor de acuerdo a la escueta explicación que proporciona la demanda, y que estaría configurado en la suma de dinero que habría concedido en su favor el Juez que dictó sentencia firme o ejecutoriada en la causa Rol C-21.642-2010, con ocasión de obtener condena de indemnización de perjuicios contra su otrora cónyuge [REDACTED].

A la época del contrato, 30 de septiembre de 2011 no existía certidumbre alguna de reunir, el entonces actor, los requisitos para exigir indemnización de perjuicios contra su entonces cónyuge; y malamente podría servir de pretexto el descuido del Conservador de Bienes Raíces de Quillota y la celebración del contrato de compraventa celebrado en la antedicha fecha, para a partir de ello intentar convertir, de



Foja: 1

facto, a los demandados en garantes o deudores solidarios de la deuda que habría contraído nadie más que la nombrada, a lo que abona la circunstancia de que en ese proceso, su representado no tuvo siquiera noticia, a la época de celebración del contrato.

La condena indemnizatoria que indirectamente pretende imponerse contra los demandados proviene de la sentencia dictada en el referido proceso judicial, no obstante que con arreglo a lo que dispone el art. 3° CC: "Las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren". A la época de celebración del contrato, el demandante no tenía ningún derecho indubitado en su patrimonio, a lo más una mera o simple expectativa. Los demandados no produjeron ni contribuyeron, ni directa ni indirectamente, a la generación de un perjuicio patrimonial por la suma pretendida de \$97.752.091., mucho menos podría imponerse condena indemnizatoria semejante si la partida demandada tampoco satisface el requisito jurídico de tratarse de un daño actual. Desde que la acción indemnizatoria se plantea en subsidio" de la nulidad absoluta, tanto lógica como jurídicamente, el presunto o supuesto perjuicio se produciría si se llega a declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa de 30 de septiembre de 2011, y no antes.

No cumple el requisito de previsibilidad, que no es exclusivo del ámbito de responsabilidad contractual, pues no estaba en condiciones de saber de la existencia de las medidas que habrían impedido supuestamente la enajenación de la propiedad, por lo que no pudo representarse la posibilidad que al celebrar el contrato de compraventa pudiese irrogar daño a terceros.

Si en teoría fuere daño indemnizable lo concedido por el Juez en un proceso en que los presuntos victimarios ninguna participación han tenido, el dinero exigido por tal concepto lo fue por \$45.040.247.-, no la suma que prácticamente duplica aquella y que se pretende obtener a través de la demanda de autos; el aumento que habría experimentado debió ser, probablemente, por concepto de intereses y/o reajustes. Luego, si se llegaron a producir tales alzas, en ellas ninguna injerencia tuvieron los demandados, sino que la simple mora por parte de la condenada [REDACTED]; si hubiere pagado la deuda ningún perjuicio se habría generado al actor, y como ello empeece a nadie más que a la deudora de la indemnización, malamente podría intentar hacerse efectivo tal crédito, por vía de una nueva condena indemnizatoria, contra los demandados. Si remota o eventualmente de algún daño tuviere que responder uno u otro demandado, debería quedar acotado al daño a que su conducta habría dado lugar y resulta imposible de llegar a establecer ese perjuicio, porque no hay razones jurídicas ni lógicas para hacerlo consistir en lo que obtuvo el actor en un juicio distinto.

Descarta la concurrencia del requisito de certidumbre del daño el que las medidas precautorias sean esencialmente provisionales con arreglo al artículo 301 del Código de Procedimiento Civil, considerando que de la única persona que podría depender desaparecer el peligro u otorgar caución suficiente es precisamente un tercero, [REDACTED] y de que se sigue que el demandante no es víctima de daño alguno, con absoluta independencia de la fortuna que tenga o no su ex cónyuge, única obligada por la sentencia y cuyo respectivo pago se pretende trasladar ilegalmente a los demandados.

Tampoco se está nítidamente ante un daño patrimonial que con facilidad, sea susceptible de encuadrar en una categoría legal de daños resarcibles, lo que impide reconocer su exigibilidad; no está precisada la naturaleza o carácter específico de la partida indemnizatoria que se pretende: a lo más se entendería por exclusión, que sería de orden patrimonial, pero no reviste características que permitan encasillarlo como daño emergente, ni lucro cesante.

Por definición este presupone una diferencia actual y negativa en el patrimonio de la víctima, es decir, su examen obliga a comparar el estado de tal patrimonio antes del hecho ilícito y después del hecho ilícito. Sólo si se constata de manera palmaria tal diferencia debería estarse ante un daño emergente; a la época de celebración del contrato de 30 de septiembre de 2011 no existía ningún derecho indubitado en el



Foja: 1

patrimonio del actor, la sola celebración del contrato no alteró el patrimonio de la presunta víctima. Y no representa óbice a ello la determinación judicial de acceder a la indemnización pretendida contra [REDACTED], considerando que el cúmplase que determinó el carácter de firme o ejecutoriada de la respectiva sentencia se alcanza el 30 de diciembre de 2019, por lo que no se ve en el contrato de 30 de septiembre de 2011 el detonante de alguna diferencia patrimonial que justifique la partida indemnizatoria como daño emergente.

De estimarse que lo que generó la celebración del contrato y su inscripción conservatoria dieron lugar a una pérdida de oportunidad o chance consistente o constituida por la sola posibilidad de llegar a verse en necesidad de tener que realizar el inmueble objeto de la medida precautoria, se estaría ante un rubro o partida indemnizatoria que no figura formalmente demandado

Con respecto a la relación de causalidad, la conducta atribuida a su representado, celebración del contrato de 30 de septiembre de 2011, no es causa directa ni indirecta menos necesaria de los presuntos perjuicios, significa entonces que otro requisito de la responsabilidad civil está ausente; suprimida hipotéticamente la compraventa en que compareció su defendido como comprador y [REDACTED] como vendedor, de todos modos el demandante no pudo perseguir el pago de la acreencia indemnizatoria que obtuvo contra [REDACTED], pues a esa época (septiembre de 2011) la propiedad inmueble efectivamente formaba parte del patrimonio de [REDACTED], no de [REDACTED]. Y, [REDACTED] no fue demandado ni condenado a pagar indemnización alguna: él habría sido demandado "de simulación y nulidad absoluta respecto del contrato de compraventa que había dado lugar a la inscripción conservatoria de fojas 2933 N° 1350 del año 2010, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota". Y, si fuere efectivo que llegó a obtener la nulidad y cancelación del título que correspondería al antecesor en el dominio, a lo más los efectos retroactivos de la nulidad se refirieron al contrato que habrían celebrado entre sí los condenados en el respectivo proceso: [REDACTED] y [REDACTED]. La sentencia que estableció la indemnización de perjuicios es la misma que contiene la declaración de nulidad del contrato que habrían celebrado los recién nombrados, con tal que quedare afirme recién el 30 de diciembre de 2019, y significa que el contrato celebrado el 30 de septiembre de 2011 no pudo ser causa directa ni necesaria del daño: Si este perjuicio se llegó remotamente a producir, tuvo por causa directa y necesaria no al contrato celebrado por su defendido, sino que al otorgado entre [REDACTED] y [REDACTED], pues fue ese el que habría producido el efecto que los habría irrogado al acreedor y actor.

No hay elementos que permitan discernir la solidaridad, ni que se pueda imponer condena de forma simplemente conjunta o mancomunada, con indicación de la proporción en que cada hipotético perdidoso deba servir al pago, considerando no sólo que no es una forma típica de servir una indemnización en el estatuto aquiliano (a diferencia del contractual), sino porque tampoco figura entre las peticiones concretas del demandante.

Afirma que, por más de una razón no resulta procedente la aplicación de la norma que sirve a la solidaridad pretendida por el demandante, art. 2317 Código Civil. Del tenor literal del precepto se aprecia un requisito consistente en la unidad de hecho que no se configura en la especie, pues si se trata del otorgamiento del contrato de 30 de septiembre de 2011, los demandados cumplieron roles y actividades muy distintos entre sí, lo que impide aplicar la regla de solidaridad. No hay delito o cuasidelito si se plantea la acción indemnizatoria en subsidio de la acción de nulidad absoluta, de modo que si esta no es judicialmente declarada, el hecho que se invoca por el demandante como ilícito no lo sería. Se está ante un contrato válidamente celebrado que satisface todos los requisitos que establece el ordenamiento jurídico civil, tanto de existencia como de validez. Luego, no hay delito o cuasidelito.

Los demandados [REDACTED] y [REDACTED] celebraron un contrato de compraventa, pero el segundo y quizás también el primero, con ocasión de la



Foja: 1

información suministrada por el Conservador de Bienes Raíces de Quillota, lo hizo bajo la convicción de que el título que amparaba el derecho del vendedor efectivamente estaba en regla y exento de todo vicio, y fue así pues, según los dichos del actor, la sentencia que habría declarado nulo absolutamente el título y/o inscripción del antecesor en el dominio, habría quedado afirme recién el 30 de diciembre de 2019, de modo a la época de celebración del contrato, el del antecesor y vendedor era perfectamente válido al 30 de septiembre de 2011; si sólo se declaró la simulación y nulidad absoluta del contrato celebrado entre [REDACTED] como vendedora, y [REDACTED] como comprador, la celebración del contrato de 30 de septiembre de 2011 no reñía con el Derecho. El demandado [REDACTED], Conservador de Bienes Raíces de Quillota, no concurrió con su voluntad a la celebración del contrato celebrado el 30 de septiembre de 2011; obró antes y después de la celebración del contrato, extendiendo los certificados y dando cuenta en sus registros de la información de que dispusieron a la época las partes para contratar. Aun cuando pueda calificarse la actuación de tal ministro de fe como equívoca, descuidada o derechamente ilegal, en todo caso su conducta es del todo ajena a la sola celebración del contrato que se estima ilegal por demandante. El Banco Scotiabank Chile S.A., a la sazón BBVA, se limitó a financiar la compra, previa celebración de un contrato de mutuo hipotecario con su representado.

Si el contrato ha de reputarse válido para todos los efectos de la cuestión indemnizatoria, la sola ausencia de un delito o cuasidelito ninguna solidaridad podría proceder.

3.-Opone excepción de prescripción extintiva o liberatoria, en caso de estimarse configurada una hipótesis específica de responsabilidad civil extracontractual en su contra, ya que la acción está prescrita de acuerdo a los artículos 1567 N° 10 y 2492 del Código Civil, en relación con el artículo 2332 del Código Civil, y el artículo 310 Código de Procedimiento Civil. La acción es prescriptible, la prescripción debe ser declarada, la excepción puede oponerse en cualquier estado de la causa; se interrumpe civilmente por la demanda judicial; pero la notificación practicada en autos a su parte es inútil a tales fines, pues no cabe interrupción de la prescripción una vez que el plazo legal se encuentra cumplido; aún bajo la remota hipótesis de una prescripción en curso, no ha existido reconocimiento alguno, ni expreso ni tácito, respecto de alguna deuda por concepto de indemnización de perjuicios, porque jamás ha existido tal obligación. El reconocimiento que tiene la aptitud legal de interrumpir naturalmente una prescripción en curso debe envolver voluntad de cumplir la obligación de que se trata, lo que no ocurre. La perpetración del actor es el hito que legalmente marca la fecha de cómputo de la prescripción liberatoria en el ámbito de la responsabilidad extracontractual, que significa que si en teoría alguna obligación a indemnizar hubo, debió esta ser objeto de demanda presentada y válidamente notificada no más allá del 30 de septiembre del año 2015, considerando que de acuerdo al planteamiento expreso del contendor el acto perpetrado correspondería al contrato de 30 de septiembre de 2011 y en su caso, la inscripción conservatoria de 2 de noviembre de 2011 que fue gestionada por el Banco.

4.-Opone, excepción de exposición imprudente al daño, para el caso de establecerse una responsabilidad civil actualmente exigible, pues si se han hecho consistir los perjuicios en la suma que supuestamente no podría perseguir en los bienes de la deudora en razón del hecho de terceros-celebración del contrato de 30 de septiembre de 2011-, por quedar impedido de obtener la realización del inmueble precautoriado, ha debido colocar de sí todo cuanto hubiere estado a su alcance para impedir que su presunto perjuicio patrimonial aumentare: Si hubiere demandado antes, sin dejar transcurrir muchos años antes de dirigir la demanda, no habría aumentado la deuda que habría contraído [REDACTED] pues, si acaso existía verdaderamente posibilidad jurídica de hacer responsable por el hecho de la deudora a terceros, ha debido en tal caso el actor dirigir su demanda tan pronto divisare la posibilidad de que su crédito o eventual crédito, no fuere solucionado.



Foja: 1

También hubo exposición imprudente al riesgo en la medida que aparece que habría tomado conocimiento de la medida prejudicial precautoria a que se refiere al inicio de la demanda, desde la notificación de la misma por estado diario, el 23 de noviembre de 2010. No obstante lo cual, el contrato que pretende anular data de 30 de septiembre de 2011. Transcurrieron exactamente 10 meses y 7 días; considerando que la causa inicial u original de la problemática dice relación con que el Conservador de Bienes Raíces de Quillota no cumplió debidamente su labor de ministro de fe, no practicando la correspondiente subscripción en la inscripción de dominio, e incluso emitiendo certificados que no reflejaban la existencia de medida precautoria o prohibición alguna, a partir del día 9 de diciembre de 2010, fecha de la inscripción de la precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos según la demanda, el actor pudo y debió estar en condiciones de imponerse de la circunstancia de que la inscripción no estaba hecha totalmente en regla. El demandante sabía de la existencia de la precautoria y de su inscripción, pues debió percatarse de ello a través de la revisión de la causa en que fue decretada. Si hubiere estado más pendiente de qué había sucedido en los registros del Conservador de Bienes Raíces, en especial con el de Propiedad, habría podido advertir dentro de un espacio de casi 10 meses, la ausencia de la competente subinscripción marginal de la prohibición respectiva y, con ello formular el reclamo y exigirla del Conservador de Bienes Raíces. Luego, pudo y estuvo en condiciones el demandante, de prevenir el daño que afirma haber sufrido, si hubiere mediado de su parte la debida diligencia, hipótesis que autoriza, si no la plena absolución al impedir el necesario nexo causal, al menos la rebaja indemnizatoria.

QUINTO. Contesta demandada SCOTIABANK CHILE S.A. A folio 45, el demandado SCOTIABANK CHILE S.A, contesta la demanda solicitando su rechazo, con costas.

1.-Opone excepción de falta de legitimación pasiva, señalando que en la demanda aparece que las partes del contrato de compraventa cuya nulidad se pretende corresponden a [REDACTED] como vendedor y a [REDACTED] como comprador, siendo el Banco Scotiabank un tercero ajeno a dicho contrato, pues comparece en la escritura pública en calidad de acreedor del Sr. [REDACTED] en un contrato de mutuo garantizado con hipoteca. Por ello, es un tercero ajeno al contrato de compraventa, y quienes tienen la calidad de partes del contrato son únicamente el vendedor y comprador; se confunden contratos distintos a aquel cuya nulidad se pretende, aun cuando consten en la misma escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2011: el contrato de compraventa propiamente tal entre el Sr. [REDACTED] y el Sr. [REDACTED]; el contrato de mutuo entre el Sr. [REDACTED] como mutuuario y el Banco Scotiabank como mutuante y el contrato accesorio de hipoteca suscrito a fin de garantizar la obligación de pago del Sr. [REDACTED] en favor del Banco; la escritura contiene una serie de contratos y otros actos jurídicos, algunos relacionados entre sí y otros independientes, que involucran a diversas personas naturales y jurídicas, siendo perfectamente posible distinguir unos de otros, tanto en cuanto a las partes que los celebraron como en cuanto a los efectos de cada uno de esos contratos y actos jurídicos.

El banco no es parte en el contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, es tercero y carece de legitimación pasiva para ser objeto de la acción dirigida en su contra. No se demanda la declaración de nulidad del contrato de mutuo e hipoteca y de la correspondiente tradición del derecho real de hipoteca: no se explica de qué vicio adolecería el contrato de mutuo, el que resulta perfectamente válido entre el Sr. [REDACTED] y el Banco Scotiabank, y tampoco explica de mejor manera el vicio que afectaría a la hipoteca constituida, que se ha perfeccionado sin ningún vicio.

2.- Alega falta de un interés actual del demandante para ejercer la acción de nulidad absoluta, de acuerdo al artículo 1683 del Código, y dado el carácter de absoluta que tiene esta especie de nulidad, no sólo las partes que intervinieron en la celebración del contrato o en la ejecución del acto pueden alegar la nulidad, sino todos aquellos que de algún modo se vean afectados por las consecuencias jurídicas que emanen de dicho



Foja: 1

contrato o acto. Pues bien, tanto los autores como la Jurisprudencia están de acuerdo en que el artículo 1683 del Código Civil, se refiere a las personas que tienen un interés pecuniario o patrimonial en la declaración de nulidad, o sea, la nulidad puede ser alegada por cualquiera persona a quien aproveche su declaración. Asimismo, dicho interés debe ser un derivado de la celebración del acto jurídico mismo, o de alguna circunstancia. El que alega la nulidad absoluta debe tener interés en ello 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. Si ese interés se manifiesta posteriormente, como consecuencia de actos efectuados después de la celebración del acto o contrato nulo, debe rechazarse la petición de nulidad absoluta, porque el peticionario no tiene el interés que exige el artículo 1683.

El interés pecuniario del actor sólo existió al momento de quedar firme la sentencia pronunciada en los autos Rol 21.642-2010, del 1° Juzgado Civil de Santiago, lo que ocurrió con fecha 30 de diciembre de 2019 según los dichos del propio demandante, siendo antes que ello ocurriera una mera expectativa. El interés pecuniario exigido por la ley y la Doctrina no resulta coetáneo a la celebración del contrato cuya nulidad se pretende, apareciendo por un hecho posterior al mismo cuál es la sentencia definitiva. El crédito del demandante nació después de la enajenación de la cosa embargada, y si bien puede beneficiarse con la declaración de nulidad, no tiene derecho a pedirla ya que su interés no es coetáneo a la celebración del contrato que se pretende nulo.

Se sostiene en la demanda que, por sentencia dictada por el 1° Juzgado Civil de Santiago en los autos Rol 21.642-2010, caratulados "■■■■■ con ■■■■■", se habría acogido la acción de simulación y nulidad absoluta del contrato de compraventa suscrito entre ■■■■■ y el demandado ■■■■■, en que la primera le transfirió el dominio del inmueble de autos al segundo. De lo que se deriva que el interés del actor, exigido por el artículo 1683 del Código Civil, no se haya presente en el contrato que pretende anular por la presente acción, sino que su interés existió en la enajenación efectuada por la Sra. ■■■■■ al Sr. ■■■■ y fue satisfecho mediante la declaración de nulidad absoluta que refiere en su acción, emanada de la sentencia dictada en el proceso judicial mencionado, y su interés no es actual.

En cumplimiento a dicha sentencia, se canceló la inscripción que rola a fojas 2933 N° 1350 del Registro de Propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. Y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1689 la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores y, como consecuencia de la sentencia que declaró la nulidad absoluta del contrato, el demandante debió ejercer la acción reivindicatoria en contra de los terceros poseedores de conformidad a lo dispuesto en el referido artículo 1689 y no la acción de nulidad absoluta.

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 vuelva al patrimonio de ■■■■■ 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 1° Juzgado Civil de Santiago. Asimismo, dicha sentencia declaró la simulación y nulidad absoluta del contrato de compraventa en que dicha demandada transfirió el dominio del inmueble a ■■■■■, la que se encuentra ejecutoriada y, además, produjo la cancelación de la inscripción conservatoria a que había dado lugar dicho contrato simulado - fojas 2933 N° 1350 del año 2010 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota - e incluso, según da cuenta exhorto Rol E-431- 2020 de este mismo Tribunal y proveniente del 1° Juzgado Civil de Santiago, causa Rol 21.642-2010, el actor trabó embargo sobre la propiedad raíz, el que aparece inscrito a fojas 4418 vuelta N 677 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

El actor triunfante en aquel juicio civil, obtuvo una indemnización de perjuicios en contra de ■■■■■ y la nulidad absoluta del contrato de compraventa por el cual ésta había transferido el inmueble al Sr. ■■■■ Se advierte que, al parecer el Sr. ■■■■



Foja: 1

mediante engaño logró transferir el inmueble de autos al Sr. [REDACTED] tercero ajeno a aquella primitiva simulación que, al igual que su representada, actuaron de buena fe en la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca suscritos con fecha 30 de septiembre del año 2011, con la salvedad ya anotada respecto a los distintos actos jurídicos que constan en dicha escritura y la vinculación habida entre cada uno de los comparecientes.

El contrato de compraventa dio lugar a la inscripción de fojas 8030 N° 2630 del año 2011, lo que determina la posesión inscrita en favor del Sr. [REDACTED]. Conjunto con ello rola la inscripción del derecho real de hipoteca en favor del Banco a fojas 7260 N° 1418 del año 2011 y la prohibición de fojas 15.741 N° 2146 del mismo año, anotada en los registros respectivos del Conservador de esta comuna.

Corresponde determinar qué acción resulta idónea para los fines perseguidos por el actor, en cuanto el inmueble vuelva al patrimonio de doña [REDACTED] para hacer efectivo su crédito teniendo en consideración que el demandante obtuvo una sentencia que declaró la nulidad de la compraventa suscrita entre esta última y el Sr. [REDACTED]. El profesor Hernán Corral Talciani postula que en un caso como el propuesto por el demandante, “el art. 1687 el Código Civil se olvida que las partes en un juicio de nulidad pueden no ser un contratante contra otro, sino un tercero contra ambos contratantes. El inciso primero de la norma habla de que la nulidad da “a las partes” derecho para ser restituidas; asimismo, el inciso segundo reitera que trata de restituciones mutuas que hayan de hacerse “los contratantes”, y añade que se tomará en consideración la buena o mala fe “de las partes”. No hace excepción a esto la norma especial del artículo 1688 del Código Civil que restringe a las partes el efecto restitutorio de la nulidad en caso de incapacidad, ya que habla del “contrato celebrado con una persona incapaz” y del “que contrató con ella”. Ante este vacío legal, habrá que recurrir a los recursos hermenéuticos para colmar lagunas. El más adecuado para ello es la analogía legis. Es lógico que el codificador regulara el caso de restitución entre las partes contratantes porque es el de más frecuente ocurrencia, pero normas análogas deben regir en caso de que la nulidad sea pedida y obtenida por un tercero.

El problema en este caso es que si la nulidad ha sido obtenida por un tercero, la parte que debería exigir la restitución puede no estar interesada en pedirla y hacerla ejecutar. La cuestión se vuelve más compleja, al suponer que el contratante adquirente de la cosa a su vez la ha enajenado a un tercero subadquirente. ¿Puede el tercero demandante de la nulidad reclamar la restitución del bien de manos de este subadquirente? (...) Si la acción de nulidad envuelve el efecto restitutorio, se debe pensar que éste puede ser reclamado por todos los que tienen derecho a demandar la nulidad, incluidos los terceros. Así, el acreedor que obtiene la nulidad de la enajenación de la cosa embargada podrá pedir a su propio nombre que se restituya la cosa al patrimonio del deudor, aun cuando este se oponga o no dé su consentimiento. Si es inmueble requerirá la cancelación de la inscripción de dominio; si es cosa mueble pedirá su restitución, normalmente previo embargo y designación de un depositario distinto del deudor.

Es más dificultoso el problema de la restitución en caso de que la cosa haya pasado a manos de subadquirentes. El artículo 1689 del Código Civil dispone que la nulidad judicialmente declarada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores. Aquí sí es necesaria la interposición de una segunda, acción, la de reivindicación que corresponde al dueño, o al menos al poseedor regular en el caso del artículo 894 del Código Civil y cómo podría un tercero que obtiene la nulidad conseguir la restitución de la cosa si ha pasado del contratante adquirente a un sub adquirente.

El artículo 1689 del Código Civil no dice que el dueño podrá reivindicar sino que la nulidad da acción reivindicatoria, la redacción de la norma permite sostener que en estos casos el tercero puede ejercer la acción reivindicatoria como si fuera el dueño; habría aquí un caso de subrogación autorizada específicamente por la ley. El tercero se subroga en los derechos del dueño para demandar la restitución de la cosa de manos de un tercero subadquirente, previa la declaración de nulidad. Por ello, no hay inconveniente, para dar



Foja: 1

celeridad al proceso, que se ejerzan conjuntamente por un tercero la acción de nulidad de un contrato contra las partes contratantes y la de reivindicación, en contra del tercero actual poseedor. En este caso, sí, este último podrá oponer, como excepción. o reconvencción, la prescripción adquisitiva del bien. (...)

El demandante ha errado al ejercer la acción de nulidad absoluta del contrato celebrado por escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2011, pues de su relato se desprende que habría obtenido previamente la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa suscrito entre [REDACTED] (su deudora) y [REDACTED], teniendo el Sr. [REDACTED] la calidad de subadquirente del inmueble. En ese entendido, a la luz de lo dispuesto en los artículos 1687 y 1689 del Código Civil, debió ejercer acción de restitución en contra del Sr. [REDACTED] o reivindicatoria en contra de los terceros poseedores, no pudiendo prosperar la acción de nulidad absoluta.

3.-Contestando la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, alega:

A.- Prescripción de la acción de responsabilidad civil extracontractual; según la demanda, el hecho generador del daño que atribuye a su parte lo constituyen “Los actos ejecutados por los demandados burlando la medida precautoria” que pesaba sobre el inmueble de autos, aclarando en su escrito que subsana los defectos de la demanda, que tales actos corresponden al contrato de compraventa, mutuo e hipoteca y las posteriores inscripciones conservatorias. Tales actos tienen una fecha cierta, han sido otorgados por escritura pública el día 30 de septiembre del año 2011, las inscripciones a que dieron lugar dichos actos también cuentan con fecha cierta, correspondiendo todas al año 2011. Tratándose de la responsabilidad extracontractual, el artículo 2332 del mismo Código indica que la acción prescribe en 4 años contados desde la perpetración del acto, esto es, desde el día en que se cometió el ilícito, y no que se produjo el daño, ni desde que concurra sentencia penal condenatoria.

Entre el supuesto hecho ilícito que refiere la demandante, celebración del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca y la notificación de la demanda han transcurrido más de 9 años, por lo que las acciones civiles derivadas de un supuesto delito o cuasidelito civil están prescritas.

B) En subsidio, alega ausencia de elementos necesarios para la configuración de la responsabilidad extracontractual, dado que el demandante no explica de qué manera se configuraría el ilícito civil que le imputa, señalando que el hecho de haber concurrido a la celebración del contrato configuraría el hecho dañoso. Banco Scotiabank no es parte en el contrato de compraventa, el que se perfecciona entre vendedor y comprador, y los únicos actos jurídicos que su representada ejecuta de buena fe son con el Sr. [REDACTED], y vienen dados por el contrato de mutuo que es perfectamente válido y no adolece de vicios, y el contrato de hipoteca que se encuentra en la misma situación, - válido y exento de vicios- y que además, a la luz de lo dispuesto en el artículo 2417 y la doctrina sobre la validez de la hipoteca sobre cosa ajena, debe reputarse válido entre las partes, sin perjuicio de los derechos del dueño para quien resulta inoponible, tal como establece el artículo 2390 y 2391 respecto de la prenda.

No ha actuado con culpa, dolo o negligencia y ha obrado siempre de buena fe en la ejecución de los actos y contratos referidos, además se indica en la demanda que habría sido el Sr. [REDACTED] quien incurrió en el delito de falsificación de instrumento público y no su parte, quien ha tomado conocimiento de tales hechos por medio de la presente acción.

En relación a los perjuicios que se demandan, el actor hace consistir su arbitrio en un daño futuro y eventual, sujeto al hecho futuro e incierto que se rechace la acción de nulidad absoluta que ha deducido en lo principal de su demanda, lo que da cuenta de la inexistencia actual de los perjuicios demandados, los cuales no se han producido a la época de interposición de la demanda, lo que debe conducir al rechazo de la acción deducida, pues para que el daño sea indemnizable debe ser cierto y no eventual.



Foja: 1

No existe relación de causalidad entre el hecho de su parte, supuestamente ilícito según el actor y los daños que alega padecer, pues refiere a la imposibilidad de poder cobrar la indemnización de perjuicios obtenida en el juicio civil Rol 21.642-2010 del 1° Juzgado Civil de Santiago. Sin embargo, tal alegación aparece inadmisibles respecto de su parte porque no ha comparecido a la celebración del contrato de compraventa; el propio demandante indica que habría sido el Sr. [REDACTED] quien actuó de forma ilícita y que habría sido condenado por el delito de falsificación de instrumento público, supuestos ilícitos en que su parte no ha tenido participación pues se encuentra de buena fe desde el momento en que compareció otorgando el mutuo hipotecario al comprador de dicho inmueble y la posterior constitución del derecho real de hipoteca.

SEXTO. Contesta demanda el demandado don [REDACTED], solicitando su rechazo.

1.-Sostiene, que el quid del asunto sometido a conocimiento del tribunal radica en la inscripción y vigencia de la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos decretada por resolución de fecha 23 de noviembre de 2010 en el juicio rol C-21642-2010 seguido ante el 1° Juzgado Civil de Santiago al momento de celebrarse el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca de fecha 30 de septiembre de 2011 y practicarse las respectivas inscripciones conservatorias en el mes de noviembre del mismo año, y la vigencia de la acción deducida.

En autos Rol C-21642-2010 seguidos ante el 1° Juzgado Civil de Santiago, se decretó la medida prejudicial precautoria que se alega como fundamento del objeto ilícito de autos, causa que se inició por demanda deducida por el señor [REDACTED] en contra de [REDACTED] por cobro de pesos, y en subsidio, por indemnización de perjuicios. A su vez, se interpuso demanda de simulación y nulidad absoluta respecto del contrato de compraventa que había dado origen a la inscripción conservatoria que rola fojas 2933 N° 1350 del año 2010, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, en contra de la señora [REDACTED] y su representado.

La señora [REDACTED] y el señor [REDACTED] fueron cónyuges, y en su matrimonio se pactó separación total de bienes; la relación entre ellos fue conflictiva, existiendo denuncias de violencia intrafamiliar y sendas demandas civiles del actor en contra de [REDACTED]. Mientras se encontraban separados de hecho, la señora [REDACTED] vendió el inmueble objeto del juicio a su parte, quien lo adquirió y pagó el precio al contado. Luego, el año 2011, vendió la propiedad a un tercero que la adquirió de buena fe, a través de un crédito hipotecario realizando el respectivo estudio de títulos. El actor en el juicio rol C-21642-2010 solicitó la medida prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos sobre la propiedad que entre otras medidas que fueron rechazadas en su momento por el 1° Juzgado Civil de Santiago.

Por resolución de fecha 23 de noviembre de 2010, el 1° Juzgado Civil de Santiago, a fojas 111 y siguientes del cuaderno de medida prejudicial precautoria, decretó medida prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos sobre el inmueble objeto del presente juicio. Se otorgó ampliación de 30 días para notificar la medida precautoria. Dicha resolución ordenó su notificación personal o de conformidad con lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a los demandados.

Con fecha 9 de diciembre de 2010 se notificó al Conservador de Bienes Raíces de Quillota, inscribiéndose con fecha 15 de diciembre de 2010 la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos a fojas 2933 N° 1350 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones correspondiente al año 2010.

Con fecha 20 de diciembre de 2010 se notificó personalmente a su parte la demanda de fojas 14 a 56, distribución de Juzgado y resolución de fojas 57, sin embargo, no se notificó la resolución escrita a fojas 111 y siguientes que decretó la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos.

Respecto a la otra demandada la señora [REDACTED], fue notificada por el artículo 44 con fecha 19 de enero del año 2011 y la notificación fue declarada nula por resolución de



Foja: 1

fecha 22 de agosto de 2011, anulándose las notificaciones que se le habían practicado antes de dicha fecha, y teniéndola recién notificada en virtud del inciso 2° del artículo 55 del Código de Procedimiento Civil con la dictación de la resolución de nulidad, para todos los efectos legales.

El juicio concluyó con sentencia definitiva firme que acogió la demanda de indemnización de perjuicios, condenando a la demandada [REDACTED] al pago de una suma de dinero y acogiendo la demanda de simulación y nulidad absoluta; ordenándose la cancelación de la inscripción de Fojas 2933, N° 1350, del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

Respecto a la vigencia y eficacia de la medida prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos al momento de celebrarse el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, de este juicio, y practicarse las inscripciones cuya nulidad se pretende, hay dos vicios formales y legales respecto a la vigencia y eficacia de la medida prejudicial precautoria, que generan la convicción de que a la fecha de la celebración del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca el 30 de septiembre 2011, y a la del registro de las inscripciones conservatorias a las que dio origen el contrato, la medida prejudicial no se encontraba vigente y carecía de todo valor. Por lo que el Conservador de Bienes Raíces de Quillota no la incluyó en el Certificado de Hipotecas y Gravámenes solicitado el año 2011 para realizar el estudio de títulos y no fue objeto de rechazo del Banco que otorgó la hipoteca, y por lo mismo luego el Conservador procedió con la inscripción de la compraventa.

Los vicios de la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos son los siguientes:

a. Falta de notificación en tiempo y forma a uno de los demandados del juicio; el artículo 296 del Código de Procedimiento Civil permite que se decrete una medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre ciertos bienes que son materia del juicio, el artículo 297 del mismo cuerpo legal establece la obligación de que estas prohibiciones se inscriban en el Registro del Conservador para producir efectos ante terceros. A su vez, el artículo 279 en relación con el 302 del Código de Procedimiento Civil, habilitan la solicitud de este tipo de medidas de forma prejudicial y pudiendo llevarse a efecto sin notificación del demandado. El artículo 302 prescribe que transcurridos 5 días sin que la notificación se efectúe quedarán sin valor las diligencias practicadas. La norma, además, otorga al tribunal la facultad de ampliar este plazo por motivos fundados, lo cual ocurrió en el juicio a solicitud del demandante.

Un esquema relativamente claro de la tramitación a que debe sujetarse la medida cautelar una vez que el tribunal ha decidido mantenerla es el que se hace en una sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco: a) Las medidas concedidas en forma previa al inicio del proceso pasan a investir la función de precautorias ordinarias al pronunciarse el tribunal sobre su mantención, cuando es proveída la demanda; b) En ese mismo momento, el tribunal debe ordenar la formación del correspondiente cuaderno separado para los efectos del art. 302 Código de Procedimiento Civil ; c) Desde este momento es procedente la aplicación de esta última disposición legal que presupone, en conformidad a las reglas generales, la notificación de la medida precautoria a la persona en contra quien se dicta, pudiendo excepcionalmente llevarse a efecto antes de la notificación, cuando el tribunal así lo dispone por existir motivos graves para ello, pudiendo también, previa resolución judicial, efectuarse por cédula la notificación; d) Si la notificación no se realiza dentro del plazo de cinco días desde la fecha en que la medida precautoria se lleva a efecto, quedarán sin valor las diligencias practicadas.

En autos a su representado se le notificó la demanda el 20 de diciembre de 2010, pero no la medida precautoria; a la codemandada [REDACTED], se le notificó con fecha 22 de agosto de 2011 en virtud del inciso 2° del artículo 55 del Código de Procedimiento Civil, según consta en resolución que acogió el incidente de nulidad de todo lo obrado de la misma fecha. a la codemandada del juicio se le notificó la diligencia practicada 9 meses después de la dictación de la resolución que acogió la medida



Foja: 1

prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos. No existe antecedente alguno o pronunciamiento del 1° Juzgado Civil de Santiago que autorice o prorrogue el plazo para la notificación de la medida prejudicial precautoria por dicha extensión de tiempo, por lo que resulta evidente que la medida prejudicial precautoria por falta de notificación a las personas contra la cual se dictó quedó sin valor desde el momento que expiró el plazo otorgado por el tribunal para su notificación, sin que se haya realizado y como consecuencia de lo anterior, es que en virtud de lo dispuesto en el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, las diligencias practicadas, inscripción de la medida en Registro del Conservador respectivo, ha quedado sin valor.

La medida prejudicial precautoria al momento de la celebración de la compraventa, mutuo e hipoteca de fecha 30 de septiembre de 2011 y de las inscripciones a las que dio a lugar en el mes de noviembre del mismo año, era ineficaz, pues se encontraba sin vigencia y carecía de todo valor. Misma interpretación realizó el Conservador de Bienes Raíces de Quillota en oficio de fecha 19 de julio del año 2012, pues al momento de practicar las inscripciones derivadas de la compraventa de fecha 30 de septiembre de 2011, consideró que los títulos se encontraban conforme a derecho, sin gravámenes o prohibiciones que le afectaran, pues no se había practicado la notificación a uno de los demandados. Cabe recordar que el artículo 38 del Código de Procedimiento Civil señala expresamente que: "Las resoluciones judiciales sólo producen efecto en virtud de notificación hecha con arreglo a la ley, salvo los casos expresamente exceptuados por ella".

La notificación de la medida prejudicial precautoria no se realizó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, careciendo de todo valor la diligencia practicada con fecha 15 de diciembre y que rola a fojas 2933 N° 1350 correspondiente al año 2010. Por lo mismo, dicha inscripción no aparece en el certificado de hipotecas y gravámenes solicitado en dicha fecha y el Conservador de Bienes Raíces procedió a practicar las inscripciones que rolan a fojas 8030 N° 2630 del Registro de Propiedad del año 2011; a fojas 7260 N° 1418 del Registro de Hipotecas año 2011; y a fojas 15.741 N° 2146 del Registro de Prohibiciones de año 2011, todas del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

b. De la notificación personal practicada a su parte, si bien se le notificó la demanda, no se le notificó ni entregó copia de la sentencia interlocutoria que decretó la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos de fecha 23 de noviembre de 2010 en autos rol C-21642-2010 seguido ante el 1° Juzgado Civil de Santiago; el estampe de notificación personal de fecha 20 de diciembre del año 2010 señala lo siguiente: "(...) notifique personalmente a don [REDACTED] la demanda de fs. 14 a 56, distribución de Juzgado y resolución de fs. 57. Le hice entrega de copias íntegras de todo lo señalado y excuso firmar".

La interlocutoria que decretó la medida prejudicial precautoria rola a fojas 111 y siguientes del Cuaderno de Medida Prejudicial, no le fue notificada, no obstante haberse ordenado en dicha resolución expresamente su notificación personal o por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, no existiendo constancia de habersele entregado copias de dicha resolución, y notificado conforme a derecho, que constituye otro vicio de las notificaciones, o falta de ellas, practicadas en relación con la medida prejudicial precautoria y que ratifican que dicha prohibición carecía de todo valor, lo cual da cuenta de que no se encontraba vigente y a la fecha de celebración del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, 30 septiembre 2011.

2.- Contesta demanda de indemnización de perjuicios.

Opone los siguientes argumentos como defensas:

Excepción de prescripción de la acción, puesto que ha transcurrido en exceso el plazo de prescripción que establece el artículo 2332 del Código Civil, el que debe contarse entre la fecha en que se produjo el o los hechos generadores del daño y la fecha en que fue notificada la demanda a su representado, esto es, el día 14 de mayo de 2021.



Foja: 1

El actor señala en el escrito que subsana los vicios de la demanda que el hecho o acto ilícito que constituye en consecuencia la fecha en que se perpetró el acto fue el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca de fecha 30 de septiembre del año 2011 y las inscripciones registrales a las que dio origen. Luego, agrega las fechas de las inscripciones registrales, todas del mes de noviembre de 2011: 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. Resulta evidente entonces que ha transcurrido con creces el plazo establecido en el artículo 2.332 del Código Civil para demandar en sede extracontractual, siendo el propio actor quien expresamente indica las fechas en que concurrieron los hechos generadores de la supuesta responsabilidad que alega.

En subsidio, para el evento que se estimare que esa norma no es aplicable al caso de autos, opone la excepción de prescripción extintiva de cinco años contemplada en los artículos 2514 y 2515 del Código Civil, ya que entre la fecha en que se habría hecho exigible el supuesto derecho a indemnización, esto es, desde la producción del daño, y la fecha de notificación de la presente demanda, ha transcurrido con creces el plazo que establece el citado artículo 2515 del Código Civil.

Hace presente que la ley 21.226, dispone la interrupción de los plazos de prescripción, y de ninguna manera pudiera pretenderse que reviven plazos ya fenecidos, como es en el caso de autos. Así, esta ley sólo opera respecto de aquellos plazos que se encontraban aún vigentes y las demandas presentadas durante la vigencia del Estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, y el tiempo en que éste sea prorrogado. Es claro, entonces, que bajo aspecto alguno la ley 21.226 revive plazos de prescripción vencidos. En razón de lo anterior, debe ser rechazada con costas.

En segundo lugar opone excepción de ausencia de relación de causalidad entre el hecho ilícito y el daño alegado, pues en la especie, no concurren los presupuestos o requisitos para la configuración de la responsabilidad demandada.

i. **Ausencia de hecho imputable.** Expresa que en los hechos sustentadores de la demanda, atendidos los argumentos de la contraria, no concurre respecto de su representado el primero de los requisitos de la responsabilidad patrimonial demandada, la existencia de un hecho imputable, ya que no ha existido acción u omisión imputable por su parte que haya podido causar el daño pretendido. Como consecuencia, el resto de los requisitos de la responsabilidad no pueden configurarse, por faltar la acción u omisión imputable de quién se pretende hacer efectiva la responsabilidad.

El hecho imputado consiste en la celebración del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca existiendo vigente una medida prejudicial precautoria de celebración de actos y contratos sobre el inmueble objeto del contrato, para sustentar sus dichos se cita una sentencia penal en que se condenó a su parte por uso malicio de instrumento público falso, con voto en contra y en que se da cuenta de que tenía conocimiento de la existencia de la medida prejudicial precautoria, sin que esa corresponde a la sede en la cual se deba discutir si se encontraba vigente la medida o carecía de todo valor. Ese proceso penal no se refiere a la validez o no de la medida precautoria, ni a la validez o no de la inscripción de dominio, o del contrato de compraventa, ello no fue alegado en sede penal, y no había sido alegado por la contraria sino hasta el presente juicio, con los plazos de prescripción vencidos. Por lo demás, cualquier responsabilidad civil que pueda emanar de dicha sentencia se encuentra prescrita, por no haberse deducido en tiempo y forma.

Respecto al hecho ilícito alegado por el demandante, se remite a lo señalado en cuanto a la vigencia y eficacia de la medida prejudicial precautoria de celebrar actos y



Foja: 1

contratos a la fecha de celebración del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca de 30 de septiembre de 2011 y, si bien su representado tenía conocimiento de la medida prejudicial precautoria dictada en el juicio rol C-21462-2010 seguido ante el 1° Juzgado Civil de Santiago, también tenía conocimiento de que a la fecha de suscripción del contrato carecía de todo valor, en dicho conocimiento y para ratificar la falta de eficacia de la medida prejudicial se solicitó el Certificado de Gravámenes e Hipotecas al respectivo Conservador con la finalidad de entregárselo a un futuro comprador, el que arrojó que no pesaban sobre la inscripción ningún tipo de prohibiciones; el certificado fue emitido por el propio Conservador sin que su representado haya tenido acceso material al mismo, por lo que procedió a la venta de la propiedad, que fue adquirida por un tercero ajeno, quien incluso solicitó un crédito hipotecario para su adquisición. Los bancos realizan estudios de títulos rigurosos antes de otorgar un mutuo, el cual se realizó y aprobó sin inconveniente. Posterior a aquello, se solicitaron las respectivas inscripciones registrales y el Conservador de Bienes Raíces las practicó todas, sin realizar ningún reparo, en consecuencia que no existió mala fe de ninguna de las partes, y el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca se ajustaba completamente a derecho pues a esa fecha la propiedad se encontraba inscrita a nombre de su representado y la supuesta prohibición que pesaba sobre ella carecía de todo valor, misma interpretación realizada por el Conservador de Bienes Raíces. Por lo que el haber celebrado el contrato no se derivan los perjuicios que alega el demandante y menos un hecho ilícito, quien señala tener una acreencia con un tercero ajeno al juicio y esta sería su única vía para poder pagarse.

II. Falta de relación causal. El ordenamiento jurídico considera esta relación de causalidad como elemento necesario de la responsabilidad extracontractual según se desprende de los artículos 2314 y 2329 del Código Civil, en la especie no existe relación de causalidad entre los perjuicios que alega el actor, derivados de una demanda de cobro de pesos en contra de un tercero ajeno al juicio y la actuación de su representado, consistente en la venta de la propiedad objeto del juicio; resulta contrario a toda lógica que el monto indemnizatorio demandado por responsabilidad extracontractual sea equivalente al valor de la indemnización fijada en beneficio del actor, derivado del cobro de pesos por construcción de una casa en un inmueble en la cual se condenó a un tercero.

Adhiere a lo señalado en la contestación del codemandado Conservador de Bienes Raíces de Quillota que el acto ilícito atribuido a su representado, consistente celebrar un contrato de compraventa, mutuo e hipoteca sin ninguna prohibición, no puede vincularse a la causa de los perjuicios fijados con anterioridad a una sentencia judicial en contra de un tercero, pues ellos solo se podrían verificar o concretar en la eventualidad que el demandante no pudiera perseguir la propiedad con la que pretendería pagar su acreencia con un tercero, cuestión que no se ha producido aún, no ha causado perjuicio alguno, ni ha sido cuantificada en este juicio.

Agrega que, utilizando la teoría de la supresión mental hipotética, de no haberse celebrado el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca entre los codemandados, nada asegura que el actor haya podido cobrar su acreencia, teniendo en cuenta que la medida prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos carecía de todo valor por no haberse practicado las notificaciones conforme a derecho, por lo que los daños demandados en los términos planteados, no son responsabilidad de su representado.

En cuanto a los daños, el actor pretende obtener las indemnizaciones que corresponden a la suma de dinero correspondiente a un crédito que tiene con un tercero ajeno al juicio y cuya fuente es una sentencia judicial, avaluando el monto en \$97.752.091.- equivalente al monto reajustado de la sentencia condenatoria, la cual, eventualmente podría haberse pagado con un remate de la propiedad. No indica el valor comercial o avalúo del inmueble que supuestamente se podría haber rematado y queda en incertidumbre si el monto que demanda se habría podido haber pagado con el resultado de la subasta, las cuales generalmente se venden por un monto inferior al valor



Foja: 1

comercial . El daño demandado es incierto y tiene graves inconsistencias el concepto demandado, no posee un mínimo de racionalidad ni lógica, ni se encuadra dentro de los conceptos de daño emergente, careciendo de fundamentación. Los daños deben ser ciertos en cuanto a su existencia y magnitud, obligación que recae en el demandante.

En relación a la solidaridad, se yerra por el actor al pedir se acoja la demanda solidariamente respecto de los cuatro demandados, sin fundamento. La regla general en materia de obligaciones de sujeto múltiple es que éstas sean simplemente conjuntas; se requiere de un texto legal expreso o una declaración de voluntad para que se dé origen a la solidaridad pasiva. El Código Civil en el inciso 2° de su artículo 1511 establece que sólo en virtud de ley, testamento o convención puede exigirse a cada uno de los deudores el total de la deuda, convirtiéndola en una obligación solidaria o insólidum. La única norma que se refiere a esta materia es el artículo 2317 del Código Civil, y establece una regla de solidaridad que es aplicable cuando dos o más personas han cometido el mismo delito o cuasidelito. Sin embargo, dicho supuesto no se cumple ni siquiera bajo la teoría del caso presentada por el demandante.

En el evento que el demandante haga referencia a conductas diversas de las demandantes que supuestamente habrían dado lugar a la responsabilidad, la regla del artículo 2317 no es aplicable. El demandante hace diferencia entre las conductas de quienes concurrieron a la celebración del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, por una parte, y la práctica de las inscripciones registrales por parte del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, la cual importa la tradición del inmueble. Por lo mismo, la solicitud respecto a la condena solidaria debe ser rechazada.

La obligación al pago de reajuste sobre una indemnización judicialmente determinada es una obligación accesorio o auxiliar en relación al pago del capital y no puede tener una existencia anterior al nacimiento de obligación principal a la cual accede, cuya fuente es y será la sentencia ejecutoriada. En consecuencia, solamente puede aplicarse reajustabilidad desde la fecha en que la indemnización haya quedado establecida por sentencia firme, previo a la ejecutoriedad de la sentencia su representado no estará obligado a pagar cantidad alguna a favor del demandante.

Los intereses constituyen del punto de vista jurídico y económico, el lucro o beneficio que genera un capital cuyo goce ha sido entregado por el dueño a un tercero y, en tal carácter, son frutos civiles con arreglo a lo dispuesto en el artículo 647 del Código Civil. Por ello, en cuanto están destinados a retribuir al dueño por el empleo de su capital, se denominan intereses retributivos. En cambio, aquellos que tienen una finalidad indemnizatoria se conocen como intereses moratorios, que persiguen indemnizar al acreedor por el retardo culpable o mora del deudor en el cumplimiento de su obligación.

Toda indemnización de perjuicios tiene por finalidad la reparación del daño causado, en términos de colocar a la víctima en la situación anterior al acaecimiento del hecho lesivo. Por consiguiente, el pago de una indemnización no puede en caso alguno constituir una fuente de lucro o ganancia para el demandante, o se estaría ante un enriquecimiento ilícito; y el pago de intereses compensatorios repugna la esencia y finalidad de la indemnización de perjuicios, al constituir una ganancia adicional carente de causa o motivo.

No hay mora porque no existe una obligación líquida y exigible a cuyo pago esté obligado su representado, y no la habrá hasta que, en el evento de acogerse la demanda, el fallo respectivo se encuentre ejecutoriado, conforme a lo expuesto, pide que se rechace la demanda en esta parte y de concederse alguna indemnización, ella no devengue intereses.

SÉPTIMO. Dúplica demandado don [REDACTED], en presentación rolante a folio 53, el demandado evacua el traslado conferido para duplicar, reiterando todos los argumentos de hecho y de derecho invocados en la contestación de la demanda.



Foja: 1

OCTAVO. Dúplica demandado don [REDACTED], a folio 55, señalando que da por reiteradas las alegaciones, excepciones y sus fundamentos expresados en la contestación de la demanda.

NOVENO. Dúplica demandado don [REDACTED], en escrito de folio 11 de agosto de 2021, reiterando todos los argumentos de hecho y derecho, alegaciones y excepciones vertidas en el escrito de contestación de la demanda.

DÉCIMO. Dúplica demandada SCOTIABANK CHILE S.A., y ratifica íntegramente lo expuesto en la contestación de la demanda..

Excepción de prescripción.- Con fecha 15 de noviembre de 2021, el demandado [REDACTED], opone excepción de prescripción adquisitiva ordinaria del inmueble “parcela/lote [REDACTED] resultante de la subdivisión de la Parcela [REDACTED] del Fundo [REDACTED], de La Cruz, inscrito a fojas 8030 N°2630 del año 2011 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota el cual deslinda al Norte, con Lote N°6 de la subdivisión antes señalada; al Sur, con camino público de La Cruz; al Oriente, con Parcela N°12, separado por cerro; y al Poniente, con camino longitudinal de la subdivisión antes señalada; encerrando dentro de estos deslindes una superficie total de 5.007 metros cuadrados, solicitando se declare en definitiva, la prescripción adquisitiva ordinaria del inmueble ya singularizado, en su favor ordenando que la sentencia que así lo declare, sea subinscrita al margen de la inscripción de dominio de su mandante, con costas.

Sostiene que junto a su cónyuge mientras estaban en búsqueda de una propiedad para comprar, se contactaron con [REDACTED] corredora de propiedades, quien les comentó sobre el inmueble ubicado en [REDACTED], La Cruz, objeto del contrato cuya nulidad se pretende; a través de ella obtuvo los documentos legales habituales para el examen de los títulos, dentro de los cuales no constaba ninguna medida precautoria ni prohibición de celebrar actos o contratos relativa al inmueble, por lo que se remitieron al Banco BBVA quien financió la operación mediante crédito hipotecario.

El contrato de compraventa lo suscribió por escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2011, ante el Notario Público titular de la Primera Notaría de Quillota don Julio Abuyeres Jadue, en el repertorio N° 1486-2011, título que fue inscrito con fecha 02 de noviembre de 2011 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota a fojas 8030 N° 2630 de 2011, iniciando desde esa fecha su posesión inscrita, la que fue acompañada hasta la fecha de posesión material pacífica y tranquila.

La compraventa e inscripción constituyen título de dominio o causa de la adquisición y la posterior inscripción, que constituye tradición de su derecho son actos absolutamente válidos, que reúnen todos sus requisitos formales y de fondo, carecen de cualquier vicio y se alejan totalmente de cualquier presunción de fraude o simulación, razón por la cual constituyen justo título traslativo de dominio, permitiendo que su representado haya adquirido el inmueble por prescripción adquisitiva ordinaria.

La prescripción adquisitiva puede alegarse tanto como acción o como excepción, según el artículo 2493 del Código Civil, siendo esta última considerada como aquellas excepciones del tipo “anómalas” lo que deriva en que pueda ser alegada en cualquier etapa del juicio, según el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.

La prescripción es un modo de adquirir el dominio que requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: i. Que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción, ii. Posesión; iii. Transcurso del tiempo y iv. Que no se encuentre suspendida ni interrumpida.

El primer requisito se cumple, pues se trata de un bien raíz comerciable y determinado, lo que permite que sea adquirido por prescripción. El segundo requisito, la posesión, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo, de lo que se desprenden dos elementos, a saber, la aprehensión material de la cosa y el ánimo de señor y dueño, elementos que concurren respecto de su parte quien compró y adquirió para sí el inmueble parcela/lote [REDACTED] que entró en su patrimonio mediante inscripción registral, constituyendo requisito, prueba y garantía de su posesión, detentándolo además materialmente desde la misma fecha.



Foja: 1

En el caso de la prescripción adquisitiva ordinaria, el artículo 2508 Código Civil requiere que la posesión sea regular y que no se encuentre interrumpida. El artículo 702 inciso segundo del Código Civil señala que para que exista posesión regular deben concurrir tres requisitos: i. Justo título, ii. Buena fe y si el título es traslativo de dominio: iii. Tradición.

La posesión regular referida a la existencia de Justo título, concurre a su respecto por no tener un título injusto de los contemplados taxativamente en el artículo 704 Código Civil, pues fue otorgado por el anterior dueño inscrito del inmueble parcela/lote N°5 al momento de la compraventa e inscripción conservatoria, el acto fue celebrado de manera directa con quien a la fecha era dueño inscrito del inmueble cuyo título se encontraba inscrito a fojas 2933 N° 1350 del año 2010 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

El título tampoco adolece de nulidad, pues la compraventa en la que intervino es un contrato absolutamente válido, que reúne todos sus requisitos formales y de fondo, carece de cualquier vicio, alejándose de cualquier presunción de fraude o simulación, habiendo adquirido mediante crédito bancario con una garantía hipotecaria válida.

Según los artículos 1683 y 1684 del Código Civil, la nulidad de un acto debe ser declarada judicialmente, lo que tampoco concurre en el caso, en ningún procedimiento se ha declarado la nulidad de la compraventa celebrada por su parte quien de buena fe concurrió a su celebración. No se trata de un título meramente putativo, puesto es poseedor inscrito y material del bien raíz parcela/lote N°5, se ha mantenido y se mantiene de manera plena, y la inscripción no ha sido cancelada.

Concurre a su respecto el requisito de la buena fe pues celebró el contrato de compraventa con quien a la fecha era propietario inscrito de la parcela/lote N°5, acto que fue por contar con todos los requisitos contemplados en la ley, previo un estudio de títulos aprobado por un Banco, que aprobó un crédito hipotecario por una parte considerable del precio, basado en documentos que tenían toda la apariencia de correctos en cuanto a su forma y fondo. La buena fe, además se presume según el artículo 707 del Código Civil; y la tradición se hizo ya que el contrato de compraventa fue inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 8030 N° 2630 el año 2011, acto que transfirió el dominio, o a lo menos, la posesión pacífica del bien a su parte.

La ley señala que los bienes inmuebles podrán adquirirse por prescripción ordinaria siempre que el bien se haya poseído de manera continua durante un plazo de 5 años, plazo que ha transcurrido plena e ininterrumpidamente respecto de su parte, quien ha poseído de buena fe y con justo título el inmueble parcela/lote N°5 desde el 02 de noviembre del año 2011, fecha en la cual se llevó a cabo la inscripción conservatoria en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota a fojas 8030 N° 2630 del 2011 en su favor.

La prescripción no se encuentre interrumpida o suspendida, la posesión la ha mantenido pacíficamente y a la fecha la única posible titular para accionar e interrumpir la prescripción respecto de su representado sería el antecesor en el dominio del Sr. [REDACTED], que no ha interpuesto ni notificado demanda alguna y ya han transcurrido con creces más de 5 años desde el perfeccionamiento del contrato de compraventa y desde la inscripción del título traslativo de dominio, por lo que no se ha perdido el tiempo posesión por su parte; y no ha habido suspensión, toda vez que el demandante no se encuentra en la situación de ninguna de las personas o entes contempladas en el artículo 2509 del Código Civil.

En Otrosí de la misma presentación opone en subsidio, excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria del inmueble parcela o lote N° [REDACTED] resultante de la subdivisión de la Parcela N° [REDACTED] del Fundo [REDACTED], de La Cruz, inscrito a fojas 8030 N°2630 del año 2011 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota el cual deslinda al Norte, con Lote N°6 de la subdivisión antes señalada; al Sur, con camino público de La Cruz; al Oriente, con Parcela N°12, separado por cerro; y al Poniente, con camino longitudinal de la subdivisión antes señalada; encerrando dentro de



Foja: 1

estos deslindes una superficie total de 5.007 metros cuadrados., solicitando en definitiva, se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria del inmueble ya singularizado, a su favor y ordenar que la sentencia que así lo declare, sea subinscrita al margen de la inscripción de dominio de su parte, con costas.

Para fundar la excepción, da por reproducidos los antecedentes de hecho señalados en la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria opuesta en lo principal y agrega, que en relación al tiempo de posesión a la fecha de esa presentación, ya se ha cumplido el plazo de 10 años de posesión, desde la fecha de la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, lo que ocurrió con fecha 2 de noviembre de 2011.

Se trata de una cosa susceptible de ser adquirida por prescripción, concurren el justo título y la buena fe, dado que celebró el contrato de compraventa con la conciencia de haber adquirido el dominio de la parcela/lota N° [REDACTED] por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. No obstante, para el improbable caso que se considere que no cuenta con justo título, es indudable que a lo menos concurre respecto el requisito de buena fe, el cual se presume según lo dispuesto en el artículo 2510 número 2) del Código Civil. Hace presente que, la ley señala que no hay buena fe cuando se trata de un título de mera tenencia, lo que no es el caso, ya que el título es de aquellos denominados "títulos traslativos", esto es, aquellos que por su naturaleza sirven para transferirlo, según lo dispuesto en el artículo 703 inciso 3 del Código Civil.

Ha poseído el bien raíz por más de 10 años, la inscripción de propiedad data del 02 de noviembre del año 2011 y no ha sido cancelada a la fecha y además durante el mismo tiempo ha sido acompañada de posesión material del inmueble. La prescripción no se encuentre interrumpida, se ha mantenido pacíficamente y a la fecha han transcurrido ya más de 10 años, la única posible titular para accionar e interrumpir la prescripción respecto de su parte sería la antecesora en el dominio del Sr. [REDACTED], que no ha interpuesto ni notificado demanda alguna.

La posesión no ha cesado según lo dispuesto por el artículo 728 del Código Civil, se ha mantenido y se mantiene de manera plena, ya que su inscripción no ha sido cancelada. Así, se han cumplido de manera íntegra a su respecto los requisitos de la adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria del inmueble "parcela o lote N° [REDACTED] resultante de la subdivisión de la Parcela N° [REDACTED] del Fundo [REDACTED], de La Cruz".

UNDÉCIMO. Con fecha 23 de noviembre de 2021, se tiene por evacuado en rebeldía el traslado conferido a la demandante y atendido el mérito de los antecedentes, se deja para definitiva la resolución tanto de la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria, así como la excepción subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria deducida por el codemandado don [REDACTED]

DUODÉCIMO. Audiencia de Conciliación. Llamadas las partes a conciliación, no se produjo.

DÉCIMO TERCERO. Interlocutoria de Prueba. Se fijaron como hechos a probar, los siguientes:

1.-Efectividad de adolecer de un vicio de nulidad absoluta el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, suscrito entre [REDACTED] y [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. Antecedentes de hecho.

2.-Efectividad de haber operado la prescripción adquisitiva ordinaria respecto del inmueble objeto del contrato de compraventa.

3.-Efectividad de haber operado la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del inmueble objeto del contrato de compraventa.



Foja: 1

4.-Efectividad que los demandados [REDACTED], [REDACTED] Banco Scotiabank Chile S.A., y [REDACTED], ocasionaron perjuicios al demandante. Naturaleza y monto de los mismos.

5.-Efectividad de haberse encontrado vigente y cumplidas todas las formalidades, siendo del todo eficaz, la medida prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos dictada en juicio rol C*21.642-2010 seguido ante el 1° Juzgado Civil de Santiago.

6.-Existencia de una acción u omisión ilícita de los demandados, con culpa o dolo de su parte. Relación de causalidad entre la acción u omisión culpable o dolosa y los supuestos daños producidos.”

DÉCIMO CUARTO. Prueba rendida por el demandante. La parte demandante rindió la siguiente prueba:

Documental. Acompañó, los siguientes documentos:

1.- Publicación de don Ramón Domínguez Águila “Inicio de la Prescripción en caso de Cuasidelito Civil” Revista de Derecho 247 (enero - junio) 2020: 247-255).

2.- Copia de Contrato de Compraventa, Mutuo e Hipoteca, suscrito entre [REDACTED] y [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.

3. Copia Inscripción conservatoria del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 8030 N° 2630 del año 2011.

4. Copia de Certificado de Hipotecas y Gravámenes de la Inscripción del número precedente.

5. Copia Inscripción conservatoria del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 7260 N° 1418 del año 2011.

6. Copia Inscripción conservatoria del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota de fojas 15.741 N° 2146 del año 2011.

7. Copia Inscripción fojas 2933 N° 1350 del año 2010, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

8. Copia Inscripción fojas 6043 N° 2778 del año 2004, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

9. Copia Inscripción Fojas 14.685 N° 2247 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

10. Copia de sentencia definitiva dictada por el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota de fecha 31 de mayo de 2014 y certificado de encontrarse ejecutoriada de fecha 31 de Julio de 2014.

11. Copia de Expediente Disciplinario de la Itma. Corte de Apelaciones de Valparaíso ROL 278-2012, en contra del Conservador de Bienes Raíces de Quillota. Las Actas de condena disciplinaria son de fecha Itma. Corte de Apelaciones de Valparaíso, con fecha 27 de agosto de 2012 (fojas 86), sanción confirmada por la Excma. Corte Suprema con fecha 9 de octubre de 2012 (fojas 144).

12.- Resolución de 23 de noviembre de 2010 que concede la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre la parcela o lote N° [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la Parcela número [REDACTED] del Fundo [REDACTED], de la Comuna de La Cruz, Quinta Región, inscrita a fojas 2933 N° 1350 del año 2010, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

13.- Estampado receptorial de fecha 9 de diciembre de 2010, Sr. Receptor Judicial Víctor Erazo, en Exhorto 5549-2010 Segundo Juzgado de Letras de Quillota, mediante el cual se notificó el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Quillota respecto de la resolución del número anterior.

14.- Copia de Inscripción Conservatoria de 15 de diciembre de 2010, de la medida prejudicial precautoria ya singularizada en el número 1, inscrita a fojas 14.685 N° 2247 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.



Foja: 1

15.- Copia de estampe receptorial, de 20 de diciembre de 2010, mediante el cual se notificó al poseedor inscrito de la propiedad en esa fecha, Sr. Pinto, hacer de la medida prejudicial ya singularizada en el N° 1.

16.- Copia correo electrónico de fecha 21 de Octubre de 2021, enviado por la oficina del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Quillota desde el correo conservadorquillota@gmail.com al correo de la oficina del suscrito jmedel@lehmannabogados.cl

DÉCIMO QUINTO. Prueba rendida por el demandante. Vista Causa. Se trae a la vista el expediente seguido ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, Rol 21.642 – 2010, caratulado “[REDACTED] con [REDACTED]”, que se guarda bajo custodia N° 956-2022.

DÉCIMO SEXTO. Prueba rendida por los demandados. Los demandados no rindieron prueba alguna.

DÉCIMO SÉPTIMO. Consta de los antecedentes, que:

1.-Por escritura pública de fecha 06 de julio de 2010, se celebró contrato de compraventa entre [REDACTED] y [REDACTED], por medio de la cual la primera vende al segundo el inmueble consistente en la parcela o lote [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la parcela número [REDACTED] del fondo [REDACTED], de la comuna de La Cruz, quinta región, que se escribió a fojas 2933 número 1350 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

2.-Por sentencia dictada en causa rol 21642- 2010 seguida ante el Primer Juzgado Civil de Santiago que quedó firme con fecha 30 de diciembre de 2019 se ordenó cancelar la inscripción de fojas 2933 número 1350 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Quillota.

3.-Con fecha 23 de noviembre de 2010 se decretó en causa rol 21642-2010 del Primer Juzgado Civil de Santiago, medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre la parcela o lote número [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la parcela número [REDACTED] del fondo [REDACTED], de la comuna de La Cruz, quinta región, inscrita a fojas 2933 número 1351 del año 2010 del Registro de Propiedad del conservador de bienes raíces de Quillota.

4.-El Conservador de Bienes Raíces de Quillota emite certificado de hipotecas y gravámenes con fecha 24 de agosto 2011 en que no aparecen gravámenes hipotecas ni prohibiciones sobre el bien raíz consistente en el lote número [REDACTED] resultante de la subdivisión de la parcela número [REDACTED] del fundo [REDACTED], de La Cruz.

5.- Con fecha 30 de septiembre de 2011, se celebra contrato de compraventa, mutuo e hipoteca entre [REDACTED], [REDACTED] y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria que se inscribe a fojas 2030 número 2630 del año 2011 del Registro de Propiedad del conservador de bienes raíces de Quillota del año 2011 a nombre de [REDACTED]

6.-Por sentencia ejecutoriada de 31 de mayo de 2014 el tribunal de juicio oral en lo penal de Quillota condena a [REDACTED] en calidad de autor del delito consumado de uso malicioso de instrumento público falso, previsto y sancionado en el artículo 196 en relación con los artículos 193 número 4 ambos del Código Penal perpetrado el 30 de septiembre de 2011, en la comuna de Quillota.

7.-El Conservador de Bienes Raíces de Quillota, es sancionado disciplinariamente por el pleno de la corte de apelaciones de Valparaíso por resolución de 27 de agosto de 2012 por haber procedido a la inscripción de la compraventa celebrada entre [REDACTED] y el Banco Bilbao Argentaria, dado



Foja: 1

que se encontraba vigente medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos respecto del inmueble objeto de la citada compraventa.

8.-En la escritura de compraventa suscrita con fecha 30 de septiembre de 2011 se declara por el vendedor en la cláusula trigésima que el inmueble no está afecto embargos, medidas precautorias, gravámenes, limitaciones al dominio, acciones resolutorias, cargas, litigios, prohibiciones de gravar o enajenar y que no existe impedimento alguno que pueda menoscabar la libre disposición de él ni la constitución de la hipoteca o prohibiciones de que da cuenta el instrumento.

DÉCIMO OCTAVO. Respecto al demandado [REDACTED], en cuanto a la demanda de nulidad de contrato; teniendo en consideración que se deduce demanda de nulidad de contrato celebrado entre [REDACTED] y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria y la acción realizada por el señor Navarro ha consistido en inscribir una transferencia de dominio, hipoteca y prohibición de gravar y enajenar inmueble en virtud de un contrato de compraventa otorgado por las personas señaladas, resulta que no puede alcanzarle a aquel la nulidad ni sus efectos dado su calidad de tercero en la celebración de tal contrato. En tales circunstancias carece de legitimación y por ello no pudo dirigirse la demanda de nulidad en su contra en razón de lo cual procede acoger la excepción de falta de legitimación pasiva por él interpuesta.

DÉCIMO NOVENO. De la medida precautoria. Con fecha 23 de noviembre de 2010 se concede medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre la parcela o lote número [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la parcela [REDACTED] del fondo [REDACTED] de la comuna de la Cruz, en causa rol 21.642 - 2010 caratulada Salvado con Calderón y otro, actualmente inscrita a nombre de Rodrigo Mauricio Pinto Cárcamo a fojas 2933 número 1350 del Registro de Propiedad del año 2010.

En Exhorto rol número 5549 - 2010 de este Segundo Juzgado de Letras de Quillota, con fecha 9 de noviembre de 2010, se deja constancia de la notificación practicada al Conservador de Bienes Raíces de Quillota y que quedó archivada copia de la resolución bajo el número 193 del registro de documentos de prohibiciones e interdicciones del año 2010.

Por resolución de 21 de diciembre de 2010, se amplía el plazo para la notificación de la medida prejudicial en 30 días corridos.

Con fecha 20 de diciembre de 2010 se practica notificación en que se estampa, lo siguiente: Notifiqué personalmente a Don [REDACTED] la demanda de 14 a 56, distribución de juzgado y resolución de fojas 57. Le hice entrega de copias íntegras de todo lo señalado y excusó firmar.

Luego a Folio 119 de los autos tenidos a la vista, se certifica por receptor judicial: En Santiago, 20 de diciembre del año 2010, siendo las 19:05 horas, en Avenida [REDACTED] comuna de La Reina, notifiqué personalmente a Don [REDACTED] la presentación de fojas 76 a 92, escrito de fojas 110 y resolución de fojas 111 a 113. Le hice entrega de copias íntegras de todo lo señalado y excuso firmar: Me exhibió cédula de identidad número 12 .16551-8.

Con fecha 19 de enero de 2011 se notifica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 inciso segundo del Código de Procedimientos civil a doña [REDACTED] la demanda de fojas 1456, distribución de juzgado, resolución de fojas 57 como escrito de fojas 66 y proveído de fojas 63 mediante copias íntegras de todo lo señalado dejadas en la puerta del domicilio. Asimismo, se le notifica la solicitud de fojas



Foja: 1

76 a92, escritos de fojas 94 y 95, proveídos de fojas 96, presentación de fojas 110 y resolución de fojas 110 a 113.

Con 22 de agosto de 2011 se resuelve incidente de nulidad promovido por [REDACTED] y se anulan las notificaciones efectuadas a fojas 58 y 64 y conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 del Código Procedimiento Civil se le tiene por notificada de la resolución de fojas 57 por el estado diario.

Teniendo en consideración que en causa Rol N°21.642-2010 caratulada [REDACTED] con [REDACTED] y otro, se deduce demanda de cobro de pesos y de indemnización de perjuicios en contra [REDACTED] y en contra de [REDACTED]; demanda de simulación absoluta y en subsidio de nulidad absoluta de contrato de compraventa de fecha 06 de julio de 2010 celebrado entre [REDACTED] y [REDACTED] como vendedora y comprador respectivamente, y de [REDACTED] como usufructuario, en contra de [REDACTED] y de [REDACTED]. Que la medida cautelar decretada, recae sobre inmueble inscrito a nombre de [REDACTED] y es a quien se notificó dentro de plazo legal, con lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, al notificarse a la persona contra quien se dictó; resulta que la medida de prohibición de celebrar actos y contratos sobre la parcela o lote número [REDACTED] que resultó de la subdivisión de la parcela [REDACTED] del fondo [REDACTED] de la comuna de la Cruz, se encontraba vigente a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa objeto de la litis respecto de ella.

VIGESIMO. Como se ha señalado, la medida perjudicial precautoria se encontrará vigente e inscrita en el registro correspondiente a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa y así mismo a la fecha en que se procedió a la inscripción del mismo en el Registro de Propiedad.

Teniendo en vista que de conformidad al artículo 297 del Código de Procedimiento Civil cuando la prohibición recaiga sobre bienes raíces se inscribirá en el registro del conservador respectivo, y sin este requisito no producirá efecto respecto de terceros; que se resolvió en sede penal 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 por el Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Quillota; lo consignado en los artículos 1464, 1466 y 1682 del Código Civil, en cuanto hay objeto ilícito en la venta de un inmueble respecto del cual se ha decretado medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos, ello en la especie ha ocurrido.

Acreditado que estaba vigente la medida de prohibición de celebrar actos y contratos respecto del inmueble objeto de la acción de nulidad al momento en que se celebró el contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, y si bien la falta en que incurre el Conservador de Bienes Raíces es el omitir anotar al margen de la inscripción de dominio la medida de prohibición de celebrar actos y contratos, ello no obsta a la validez de la misma, constando asimismo que el demandado [REDACTED] tenía pleno conocimiento de la existencia de la medida aludida. En tales circunstancias el aludido contrato de compraventa celebrada entre [REDACTED], [REDACTED] y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, adolece de un vicio de nulidad absoluta.

VIGESIMO PRIMERO. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, el que alega la nulidad absoluta debe tener interés en el momento en que se ejecuta el acto se celebra el contrato cuya invalidación se demanda, y ocurre que a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa esto es el 30 de septiembre de 2011



Foja: 1

se encontraba vigente la medida cautelar de prohibición de celebrar actos y contratos en favor del demandante y con el objeto de asegurar los resultados del juicio lo cual da cuenta de la existencia de interés por su parte para ejercer la acción de inicio.

Por lo demás, se encuentra asimismo ejecutoriada sentencia en que se condena a la demandada al pago de la suma de \$ 97.752.091.-

VIGESIMO SEGUNDO. En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Scotiabank Chile, continuador legal de Banco Bilbao Viscaya Argentaria, si bien el banco Scotiabank es un tercero ajeno al contrato de compraventa, sí celebró con el comprador [REDACTED] un contrato de mutuo que garantizó con hipoteca y es precisamente la existencia de aquel gravamen el que le confiere la legitimación pasiva en la causa.

El contrato accesorio de hipoteca que garantiza la obligación de pago del señor [REDACTED], como tal depende del contrato principal que es la compraventa, de manera que al adolecer aquella de un vicio de nulidad absoluta que amerita cancelar la inscripción consecuyente y siguiendo el contrato accesorio la suerte del principal procede declarar también la cancelación de la inscripción de hipoteca y de la inscripción de prohibición en favor del Banco Scotiabank chile S.A continuador legal banco Bilbao Vizcaya argentina.

Por las mismas consideraciones se rechazará la excepción de falta de legitimación pasiva.

VIGESIMO TERCERO. El 30 de septiembre de 2011 se celebró contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, en efecto [REDACTED] vendió a [REDACTED] la parcela o lote [REDACTED] resultante de la subdivisión de la parcela número [REDACTED] del [REDACTED] y a la vez [REDACTED] celebró contrato de mutuo con Banco Bilbao Vizcaya continuador legal de Banco Scotiabank Chile S.A y constituyó hipoteca que se inscribió a fojas 7.260 número 1418 del año 2011 en el registro de hipotecas del conservador de bienes raíces de Quillota, y prohibición que a su vez se inscribió a fojas 15741 número 2146 del año 2011 del registro de prohibiciones del conservador de bienes raíces de Quillota.

Al ordenarse la cancelación de la inscripción de dominio a favor de [REDACTED] respecto del inmueble ya señalado, por existir en el contrato de compraventa que le dio origen un vicio de nulidad absoluta, resulta inconcuso que deben también cancelarse dichas inscripciones, por lo que aquello se ordenará en definitiva.

De esta forma, se hará lugar a la demanda, debiendo como consecuencia ordenarse la cancelación de la inscripción de fojas 8030 número 2630 del año 2011 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2011, lo que conlleva a que deberá también procederse a la cancelación tanto de la inscripción de fojas 7260 número 1418 del año 2011 del registro de hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, como de la inscripción de fojas 15741 número 2146 del año 2011 del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, ambas a favor del banco Bilbao Vizcaya Argentina.

VIGÉSIMO CUARTO. En cuanto a la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria del inmueble parcela o lote N° [REDACTED] resultante de la subdivisión de la Parcela N° [REDACTED] del Fundo [REDACTED] de La Cruz, inscrito a fojas 8030 N°2630 del año 2011 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota y en subsidio excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria del mismo deducida por [REDACTED], debe tenerse presente que de acuerdo a lo que ha sostenido reiteradamente la E. Corte suprema, "...la prescripción, como modo de adquirir, procesalmente debe ser requerida en términos tales que determine una declaración del juez, ya sea interponiendo la demanda por vía principal o reconvencionalmente, situación que no se logra por medio



Foja: 1

de una excepción o defensa, los que sólo constituyen modos de oposición de una acción que únicamente puede determinar su rechazo, pero en ningún caso, una declaración o constitución de una situación jurídica nueva, como es el reconocimiento del modo de adquirir prescripción adquisitiva.”

Sin perjuicio de ello, la circunstancia de haberse celebrado este contrato de compraventa estando vigente prohibición de celebrar actos y contratos, obsta a la declaración de existencia de justo título que da lugar a la posesión regular y permite la adquisición por prescripción adquisitiva ordinaria, dado lo cual ella no concurre en la especie.

Por otra parte, como el contrato de compraventa celebrado el 30 de septiembre de 2011 condujo a la 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 y que la demanda iniciada en estos autos se notificó al demandado [REDACTED] el día 15 de Abril de 2021, se produjo con esa data la interrupción de la prescripción, por lo que tampoco pudo operar la adquisición del inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria.

De esta forma, se rechazarán las excepciones de prescripción adquisitiva deducidas por el demandado [REDACTED].

VIGÉSIMO QUINTO. Se deja constancia que al acogerse la demanda principal resulta innecesario pronunciarse respecto de la demanda subsidiaria y asimismo de las excepciones opuestas por los demandados a su respecto.

VIGÉSIMO SEXTO. La prueba que no se analiza en lo particular, en nada influye en lo dispositivo de esta sentencia.

Por las consideraciones anotadas y visto además lo dispuesto en los artículos 144,160, 170, 254 y siguientes, 342, 346 del Código de Procedimiento Civil; artículos 1464, 1466, 1681, 1682, 1683,2492, 2493, 2498, 2503,2508, 2511 del Código Civil, se declara:

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 Santander Chile S.A.

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] 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



Foja: 1
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],
[REDACTED], y el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

Dictada por Patricia Zavala Astudillo, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Quillota, quince de Marzo de dos mil veintitrés.



Patricia Zavala Astudillo
Juez
PJUD
Quince de marzo de dos mil veintitrés
15:22 UTC-3





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

Código: GXLXXEJXWBG