

C.A. de Temuco

Temuco, catorce de mayo de dos mil veintiuno.

### VISTOS

Se reproduce la sentencia apelada de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, escrita a fojas 99 en su parte expositiva, considerandos y citas legales, y se tiene además presente:

**PRIMERO:** Que, en contra de la sentencia se alza la parte demandante solicitando su revocación, fundado en las mismas razones que desarrolla en su demanda, en las que refiere que su condición de legitimarios del vendedor les confiere el interés necesario para deducir la acción de nulidad respecto del contrato de compraventa celebrado por este con la demandada, por el cual transfiere el predio agrícola denominado San Bartolo.

En base a este interés, al que atribuyen un carácter económico, actual y determinado, en el sentido de proteger el patrimonio del futuro causante y, con ello, la parte del patrimonio de éste que corresponde a las legítimas de que son titulares, es que intentan la nulidad del contrato de venta, sosteniendo que se trató de un contrato simulado absolutamente; o, en subsidio, simulado relativamente; o, en subsidio de lo anterior, se declare la nulidad absoluta del contrato por falta de causa, causa ilícita, o falta de precio en la compraventa.

Luego, una vez declarada la nulidad por cualquiera de las causas anteriores, pide que la propiedad sea restituida al patrimonio del vendedor, cancelar las inscripciones de dominio actualmente vigentes en favor de la compradora, y las posteriores practicadas en favor de terceros como doña Lucila del Carmen Navarrete Herrera a fojas 511, número 471, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año 2018; don José Daniel Aravena Navarrete a fojas 1397 vuelta número 1267 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año 2018; además, la Servidumbre provisional en favor de Energía Hueñivales SpA del año 2014; Servidumbre definitiva en favor de Energía



Hueñivales SpA inscrita a fojas 714, número 263 del Registro de hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año 2017.

**SEGUNDO:** Que, como se puede advertir, las pretensiones de la parte demandante se refieren a una diversidad de actos jurídicos celebrados con posterioridad a la venta que se quiere anular, en los que intervienen diferentes personas naturales y jurídicas que han adquirido derechos sobre el inmueble, o parte de él, sea como nuevos propietarios dominicales o titulares de derechos de servidumbre, a quienes, necesariamente, la cancelación de la inscripción de dominio en favor de la compradora y el restablecimiento de la del vendedor, provocará la cancelación de sus respectivos títulos, por el efecto extensivo de la nulidad que comprende no sólo el acto nulo, sino todos aquellos que derivan de él.

**TERCERO:** Que en el recurso se ataca la decisión adoptada por la sentenciadora de negar la legitimación activa a los demandantes, en la que, reconociéndoles la condición de legitimarios, señala que esta calidad por sí sola no constituye ni otorga un interés pecuniario concreto y actual en los bienes del obligado por la legítima en tanto no se haya producido su muerte, y el derecho a la legítima se haya concretado en aquella parte de los bienes que componen la mitad legitimaria, y pueda hacerse efectivo el derecho sobre ellos.

Es cierto que la legítima constituye una calidad jurídica que confiere la ley cuando se reúnen las condiciones que ella estatuye, y existe desde antes del fallecimiento del obligado a la legítima. Sin embargo, los derechos que tal condición confiere con relación a los bienes del causante, no puede ejercerse antes de la muerte de este, sino solamente después que ello ocurra. Tampoco habilita para accionar en contra de actos o contratos realizados por él en virtud de la autonomía de su voluntad, de la condición de dueño de sus bienes, mientras se encuentre habilitado para hacerlo.



Las legítimas no otorgan derecho para impedir o discutir los actos decididos por el futuro causante mientras este se encuentre vivo, ni constituyen un impedimento para que éste adopte las decisiones de uso, goce y disposición de su patrimonio. El hecho de existir la legítima desde antes de la muerte permite accionar en contra de actos anteriores al fallecimiento, pero solamente después que éste se ha verificado, porque sólo entonces se generará el interés reclamado por la ley para reconocer el derecho de impetrar la nulidad absoluta de tales actos.

**CUARTO:** Que de acuerdo con lo reflexionado en el considerando anterior, no se advierte en la sentencia la confusión que denuncia el recurrente entre la calidad de legitimario y la de heredero, puesto que ambas coexisten en atención a la relación filial o de parentesco entre causante y sus legitimarios, porque los hijos son llamados por la ley a suceder al causante en el primer orden de sucesión, pero ello solamente ocurrirá una vez producido el fallecimiento, y es esta la oportunidad en que tales calidades adquieren certeza y confieren derechos, a las legítimas por su condición de legitimarios y a la herencia en general por su calidad de herederos.

**QUINTO:** Que en el sentido que se viene argumentando, la sentencia ha resuelto acertadamente cuando desconoce a los demandantes la calidad de legitimarios activos, puesto que ellos no se encuentran habilitados para impetrar la nulidad de los actos o contratos realizados por el padre por su sola condición de hijos, dado que la ley no les confiere semejantes facultades, ni somete al padre al consentimiento de los hijos para disponer de sus bienes.

**SEXTO:** Que, otro tanto ocurre con la falta legitimación pasiva de la demandada que ha sido también declarada por la sentenciadora, puesto que, de las reflexiones contenidas en el fallo y que esta Corte comparte, se puede concluir que se trata en el presente caso de una litis consorcio pasiva necesaria, que se presenta cuando una acción determinada se dirige en contra de actos en los que han intervenido



diferentes personas, todas ellas debidamente individualizadas en la pretensión, y a todas ellas afectará la decisión que se adopte, como ocurre en el presente caso, en el que se ha pedido la cancelación de inscripciones de dominio practicadas en favor de terceros, como consecuencia de actos jurídicos debidamente explicitados, a quienes no se ha llamado al juicio a fin que concurran en defensa de sus intereses.

**SEPTIMO:** En este sentido, se debe destacar que la demanda solamente emplaza al juicio a la compradora del inmueble, y no a las partes de dicho contrato, lo que en definitiva impide que la demanda pueda prosperar en tales condiciones, dado que es manifiesto que ella afectará también al vendedor, puesto que obligará a este a restituir el precio recibido, y a las prestaciones mutuas.

Sin perjuicio de lo anterior, si bien el fundamento de la acción es la condición de legitimario, calidad que reconoce la ley, el efecto perseguido es la declaración de nulidad de un acto celebrado por el obligado por la legítima, acción que éste no tiene, porque la ley impide demandar la nulidad por aquel que intervino en el acto sabiendo o debiendo saber el vicio invalidante, y si se admitiera a los legitimarios deducirla antes de la muerte del causante, se estaría violentando el principio del “nemo auditur” que se ha señalado, sin perjuicio, además, que podría prestarse para un fraude y atentar en contra de la buena fe en la celebración de los contratos.

**OCTAVO:** Más notoria es la falta de legitimación pasiva de la demandada, cuando se advierte que los demandantes accionan en su condición de legitimarios del vendedor, calidad que la demandada también ostenta, pero no lo hacen respecto del vendedor, cuya voluntad aparece manifestada en el contrato, y que, además, asiste al acto con su cónyuge quien le confiere la autorización exigida por la ley para la enajenación de bienes de la sociedad conyugal.

A diferencia de lo sostenido en el recurso de apelación, la presencia de doña Lucila del Carmen Navarrete Herrera, cónyuge del vendedor, en la escritura de compraventa que se pretende anular era



requisito del contrato, puesto que la propiedad fue adquirida en el año 1971, cuando entre ellos existía sociedad conyugal, y si bien pactaron separación total de bienes, ello ocurre recién en el año 1984, sin que se haya acreditado que se hubiere liquidado la sociedad conyugal.

De esta manera, se ha omitido emplazar al juicio a las partes del contrato cuya nulidad se demanda, lo que torna en imposible admitirla. En este sentido, la E. Corte Suprema ha señalado, en recurso de casación Rol N°30.323-2014, que: ***“Puede ocurrir que exista falta de legitimación o una legitimación incompleta, como cuando al existir más de un sujeto a quien afecta la pretensión, la ausencia de llamamiento de alguno de ellos a juicio deriva en la exclusión del debate jurídico del omitido y la subsecuente imposibilidad de imponer los efectos derivados de cualquier pronunciamiento al que no ha sido emplazado. Entonces, es menester llamar a juicio a todos los titulares pasivos de la relación, quienes puedan verse alcanzados por los efectos de la cosa juzgada, cuyo carácter es eminentemente relativo e incumbe exclusivamente a las partes, y no daña ni aprovecha a terceros (res inter alios iudicatus allis no praeiudicare)”***.

Luego en el mismo fallo de la E. Corte señala: ***“Noveno: Que, por otra parte, arribar a una conclusión contraria significaría no otorgarle al sujeto excluido la oportunidad de defensa, resultando pertinente razonar que es necesario una adecuada sujeción a los principios del debido proceso que garantiza nuestra Carta Fundamental, que privilegian la opción de posibilitar el derecho de defensa antes que privarlo o limitarlo, y que asegura a cualquier persona tanto la posibilidad de reclamar ante los tribunales que determine la ley como de ejercer una defensa legítima y de aportar pruebas. Este predicamento resulta plenamente justificado con sólo observar los hechos fijados por la resolución que recibe la causa a prueba, en que pareciera que la carga de probar el cumplimiento de los requisitos de la***



*solicitud de regularización recaía precisamente en la persona que no fue demandada”.*

*Decimo: Que así las cosas, resulta elocuente que en el caso sub lite pudo darse lo que en doctrina se denomina litis consorcio necesario o acumulación subjetiva, es decir, la concurrencia de pluralidad de partes, en este caso pasiva. Particularmente existió tal posibilidad de un litis consorcio pasivo necesario impropio, es decir, que la naturaleza de la relación jurídica determina que el asunto controvertido debe ser resuelto a través de una decisión única por el juez”.*

**NOVENO:** De este modo, el litisconsorcio pasivo que se da en la especie, resulta necesario, pues resulta obligatorio para la jurisdicción darle la oportunidad procesal a aquella persona que le puede afectar la decisión del juicio, siendo una emanación del debido proceso, garantía fundamental reconocida en nuestra Constitución Política de la República.

En el presente caso, no se ha emplazado a las partes del contrato que se pretende anular, ni menos a aquellos nuevos propietarios que, encontrándose individualizados en la demanda, como también los actos jurídicos que los relacionan con la acción de nulidad, y determinadas sus identidades, no han sido llamados a un juicio en el que sus efectos se cernirán sobre sus bienes y derechos, lo que obligaba a llamarlos al juicio tanto para defender sus derechos como para que les fueran oponibles los efectos de la decisión que en definitiva se adoptare.

**DECIMO:** Sin perjuicio de las razones anteriormente señaladas que son suficientes para decidir, conviene hacer algunas precisiones acerca de los motivos de nulidad invocados por los demandantes, para concluir en que la demanda está cruzada por una contradicción fundamental, puesto que acciona principalmente por simulación absoluta, esto es, porque el contrato de compraventa es consecuencia de un acuerdo simulado que no envuelve realidad alguna. No obstante, luego, sostiene que en realidad nunca hubo intención de enajenar la



propiedad, sino que la intención fue celebrar un mutuo, y que por este acto es que el vendedor declara recibir el precio y la compradora pagarlo. Al mismo tiempo, el vendedor declara vender y la compradora adquirir para sí.

Más adelante, sostiene que no existe causa, o que la causa es ilícita, y que no hay precio real. No obstante, luego, reconoce que hubo parte del precio pagado, y que en base a estos recursos es que el vendedor dio cumplimiento a diversas obligaciones mantenidas con sus acreedores, todo lo cual importa reconocer la realidad de las operaciones de que da cuenta el contrato.

Si el precio no fue el adecuado, o si no fue pagado íntegramente, o si había sido acordada una suerte de pacto de retroventa no contenido en el instrumento mismo, ni en otro separado, la acción a deducir no es la nulidad porque ninguna de esas circunstancias la ocasiona, sino que se debió recurrir a aquellos otros caminos establecidos para cuando no se cumplen las obligaciones contractuales, o cuando el precio es muy inferior al verdadero valor, como son el cumplimiento o la resolución del contrato, o la lesión enorme.

Y, visto además lo señalado por el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA, con costas**, la sentencia apelada de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, escrita a fojas 99 de los autos.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Abogado Integrante Luis Mencarini Neumann.

Rol N° Civil-1134-2020 (pvb).



Pronunciada por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Temuco, integrada por su Presidenta Ministra Sra. Cecilia Aravena López, Ministra Sra. María Georgina Gutiérrez Aravena y abogado integrante Sr. Luis Mencarini Neumann. Se deja constancia que la Ministra Sra. Cecilia Aravena López y el abogado integrante Sr. Luis Mencarini Neumann, no firman la sentencia que antecede, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse ausentes.

En Temuco, a catorce de mayo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>