

Santiago, once de agosto de dos mil veintidós.

**VISTO:**

En estos autos Rol C-1.600-2017 del Tercer Juzgado Civil de Arica, caratulados “Gardilic con Juárez”, juicio ordinario de nulidad de contrato de compraventa, mediante sentencia de cinco de junio de dos mil veinte fue rechazada la demanda principal de nulidad de contrato de compraventa de inmueble y la reconvencional de prescripción adquisitiva del dominio sobre el bien raíz materia del referido contrato, sin costas.

Apelado el fallo por la demandante principal, en pronunciamiento de once de septiembre del mismo año la Corte de Apelaciones de esa ciudad lo confirmó.

En contra de esta última determinación, la misma parte interpone recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que la nulidad de fondo se fundamenta en la infracción de los artículos 16 inciso segundo del Decreto Ley N° 2695, 1445, 1462, 1464 N°1, 1681, 1682 y 1683 del Código Civil.

En opinión de la actora, la sentencia transgrede esos preceptos legales al estimar que la acción deducida por su parte, que persigue la declaración de nulidad del contrato de compraventa de inmueble celebrado el 29 de marzo de 2016 por el demandado Casiano Edgard Juárez Román con Erick Mauricio Olmedo Rojas, debió dirigirse contra ambos contratantes y no únicamente en contra del comprador.

A juicio de la impugnante, aquella circunstancia no resulta relevante pues la nulidad se fundó en la inexistencia de objeto del contrato, en la medida que una parte del inmueble materia de esa convención- esto es, la superficie de 1.857,30 metros cuadrados de los 2.339 metros cuadrados del predio original- había sido adquirida con anterioridad por el actor mediante compraventa otorgada el 16 de febrero de 1989 con doña Juana Rosa Rojas Sole, la que a su vez había obtenido el dominio mediante el procedimiento de regularización previsto en el Decreto Ley N° 2.695, tal como consta en



la inscripción rolante a fojas 881 N° 560 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, correspondiente al año 1989, dando cuenta la recurrente que no obstante haberse practicado esa inscripción, el título original de inmueble afectado parcialmente por el saneamiento y que figura inscrito a mayor cabida, a fojas 396 N° 464 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 1966 a nombre de la Sociedad Angora Arica Limitada, no fue cancelado.

Expone que mediante sentencia de casación pronunciada el 2 de Abril de 2017 por esta Corte Suprema en los autos sobre acción reivindicatoria rol 2230-2006, quedó asentado que el recurrente Antonio Gardilcic Boero es el dueño del predio, en razón de lo cual ese dictamen dispuso la restitución del bien raíz habida consideración a que el título en que la demandada amparaba su ocupación debía entenderse cancelado por el solo ministerio de la ley.

De este modo, asevera, el contrato celebrado por el demandado de autos no sólo recayó sobre un objeto ilícito sino sobre uno inexistente, pues aunque la pretérita inscripción dominical no se hallaba materialmente cancelada, sí lo fue por el solo ministerio de la ley.

En consecuencia, el contrato no pudo nacer a la vida del derecho y al carecer de objeto, su nulidad pudo y debió ser declarada por los juzgadores.

Al no hacerlo, asegura que la sentencia transgrede el inciso 2° del artículo 16 del D.L. 2695, pues el título que antecedería en el dominio a su parte fue cancelado por el solo ministerio de la ley. También viola los artículos 1445, 1464 N° 1, 1681 y 1682 del Código Civil, ya que la invalidación del contrato se impone por el objeto ilícito que lo vicia, al recaer sobre un bien que está fuera del comercio humano, considerando además que es la propia ley la que ordena que los títulos que antecedan al bien raíz objeto de una regularización conforme al Decreto Ley N° 2.695 quedan cancelados, sin que sea posible reconocerles valor alguno. Ese vicio, arguye, conlleva la nulidad absoluta del contrato de la especie y el juez se encuentra en la obligación de declararla, aun sin petición de parte, porque aparece de manifiesto en el acto o contrato, en la medida que, como se dijo,



todos los títulos que antecedieron el dominio regularizado por Juana Rojas Sole quedaron cancelados por el solo ministerio de la ley, careciendo de validez y efecto todo acto o contrato que a su respecto se celebre.

**SEGUNDO:** Que para mejor comprensión del modo en que, a juicio de la recurrente, se han producido las infracciones de derecho que denuncia, es útil consignar, según consta en autos, que Antonio Gardilic Boero demandó a Casiano Juárez Román de nulidad absoluta del contrato de compraventa otorgado el 29 de marzo de 2016 mediante el cual el demandado adquirió de Erik Olmedo Rojas el inmueble denominado Lote A, ubicado en Diego Portales N° 2412 de la subdivisión del Lote N° 2 del Loteo Agrícola Saucache, comuna de Arica.

Sobre la base de similares argumentaciones a las desarrolladas en su recurso de casación ya enunciado y dando cuenta de la historia registral del inmueble materia del contrato y lo resuelto en anteriores procesos judiciales relativos a ese bien raíz, aseveró que el contrato adolece de un vicio de nulidad absoluta por carecer de objeto, exigiendo el resarcimiento de los perjuicios sufridos por no haber podido acceder a él, ocuparlo o darlo en arrendamiento.

Oportunamente el demandado compareció y opuso excepciones dilatorias de ineptitud del libelo y de cosa juzgada.

La primera fue desestimada en su oportunidad y la segunda –cuya resolución se dejó para definitiva- se fundó en el efecto de lo decidido en tres pretéritos juicios de precario deducidos por su parte contra los ocupantes del inmueble, explicando que las sentencias dictadas en los procesos roles C-199-2017, C-200-2017 y C-201-2017 del Tercer Juzgado Civil de Arica, dejaron asentado su dominio sobre la propiedad disputada.

Posteriormente, al contestar la demanda, hizo notar la confusión en el relato de los hechos expuesto por su contraparte –imprecisión que alcanza aun al contrato que pretende sea invalidado- y refirió que siendo el demandante un tercero ajeno a la convención, debía dirigir su acción en contra de todos quienes la celebraron y no solo contra su parte, adquirente del inmueble en cuestión, citando doctrina y jurisprudencia que se ocupa de



la exigencia de un litisconsorcio necesario para el conocimiento de una pretensión como la deducida en autos.

Por último, interpuso demanda reconvencional de prescripción adquisitiva.

**TERCERO:** Que luego de enunciar conceptos fundamentales sobre la nulidad absoluta y los contratos y considerando que de este último resultan derechos y obligaciones para ambas partes, expresan los juzgadores que era necesario “...que la demanda que nos ocupa se dirigiera en contra de ambos contratantes partes del respectivo, es decir, no sólo en contra de del demandado Juárez Román, en su calidad de comprador, como en autos aconteció, ergo, la demanda civil que nos ocupa habrá de ser necesariamente rechazada”, conclusión que apoyan en jurisprudencia –que enseña que “no procede declarar la nulidad de un contrato en un juicio que no se ha seguido contra una de las partes que intervino en su celebración, pues siendo el producto de la voluntad de ambos, obligados resultan en forma recíproca”- y la opinión de la doctrina, conteste en que en la demanda de nulidad de un contrato deben emplazarse a ambas partes del mismo, lo que constituye una típica situación de litisconsorcio necesario que requiere la presencia de varios sujetos que de un modo obligatorio deben formar parte de la relación jurídico procesal, conformación que no es un producto exclusivo de la ley sino una derivación de la experiencia jurídica y de las necesidades que el proceso jurisdiccional debe satisfacer, como instrumento de solución de conflictos jurídicos. Ese litisconsorcio necesario –añade- se deriva del principio de la bilateralidad o de audiencia, la protección de los derechos de terceros por extensión de los efectos de cosa juzgada, mencionando el fallo, como corolario, una sentencia de esta Corte Suprema que aclara que “la acción de nulidad debe ser dirigida contra todos los que son parte del contrato cuya nulidad se pretende declarar. Si falta uno de ellos, la relación procesal será defectuosa y el juez no podrá entrar a pronunciarse”, cuyo es el caso de autos.

En razón de esas consideraciones, los juzgadores desestiman la demanda sin emitir pronunciamiento sobre el fondo de la discusión ni la



excepción de cosa juzgada opuesta por la demandada, rechazando también la demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva, atendida la imposibilidad de declarar la necesaria identidad de los predios que cada parte adujo pertenecerle.

**CUARTO:** Que, como ya fue enunciado, la pretensión anulatoria intentada por la actora en el recurso de casación en el fondo que ha sido puesto en conocimiento de esta Corte se funda, en lo sustancial, en la pertinencia de declarar oficiosamente la invalidación del contrato de compraventa materia del juicio por adolecer de un vicio de nulidad absoluta, pese a que la demanda solo fue dirigida en contra de una de las partes de esa convención, afirmando quien recurre que ello es posible por lo previsto en el artículo 1683 del Código Civil.

**QUINTO:** Que el artículo 772 del Código de Enjuiciamiento Civil, en armonía con lo previsto en los artículos 764 y 767 del mismo cuerpo legal, permite, como sustento de la nulidad de la sentencia impugnada, el quebrantamiento de una o más normas legales contenidas en la decisión. Es imprescindible entonces que el recurrente cumpla con esa exigencia y exprese circunstanciadamente en qué consisten el o los errores de derecho de los que adolece la sentencia recurrida y el modo en que han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia que se trata de invalidar, ya que el agravio que debe manifestar y soportar quien interpone el arbitrio es una de las varias exigencias que singulariza el recurso de casación de los otros recursos en general.

En este orden de ideas, tanto la jurisprudencia como la doctrina hacen consistir esos yerros en aquellos que pudieron originarse por haber otorgado los sentenciadores un alcance diferente a una norma legal al establecido por el legislador, ya sea ampliando o restringiendo el mandato de sus disposiciones, por haber aplicado una ley a un caso no previsto en ella, por dejar de aplicarla a la hipótesis que correspondía hacerlo o por contravención formal.

Ello es así porque el recurso de casación en el fondo persigue instar por un examen del juicio conclusivo de la cuestión principal, desplegado en



la sustancia misma de la sentencia definitiva o interlocutoria que se persigue anular, cuyos desaciertos jurídicos sólo autorizarán una sanción procesal de esa envergadura en la medida que hayan trascendido hasta la decisión del conflicto, definiéndolo en un sentido distinto de aquel que se imponía según la recta inteligencia y aplicación de la normativa inherente al caso.

Entonces, ni aun bajo los parámetros de desformalización y simplificación que caracterizan a este arbitrio desde la entrada en vigencia de la Ley N° 19.374, se exime a quien lo plantea del cumplimiento de las exigencias ya mencionadas.

Sin embargo y como se verá a continuación, el recurso no reúne las características recién enunciadas.

**SEXTO:** Que, en efecto, la razón fundamental que conduce a los jueces a rechazar la demanda dice relación con un aspecto de orden procesal y, por lo mismo, no se pronuncian sobre aquellas cuestiones sustantivas que desarrolla el recurso y que justificarían la falta de validez del contrato de compraventa materia del juicio, pues la demanda ha sido rechazada porque la actora solo la dirigió en contra de uno de los dos otorgantes de esa convención.

Sobre este punto es necesario puntualizar, como bien observan los jueces del fondo, que los contratos sólo generan derechos y obligaciones para las partes contratantes que concurran a su celebración, sin beneficiar ni perjudicar a terceros. Esto es lo que se conoce comúnmente como efecto relativo de los contratos y que encuentra consagración normativa en el artículo 1545 del Código Civil, que reconoce el vínculo legalmente obligatorio para los contratos válidamente pactados, pero circunscrito sólo a los contratantes.

En el fallo censurado, las características del contrato como instituto jurídico han sido abordadas sobre la base de lo previsto en los artículos 1437 y 1438 del Código Civil y ese razonamiento desarrollado por los juzgadores no es cuestionado por la recurrente, quien tampoco adujo la vulneración de artículo 1545 del mismo cuerpo sustantivo.



Ahora bien, aquél principio debe relacionarse a su vez con el contenido en el inciso segundo del artículo 3 del Código Civil –también ajeno a los reproches de la recurrente- que predica: “las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren”. Esta regla, conocida comúnmente como el efecto relativo de las sentencias, determina que lo decidido en un pronunciamiento jurisdiccional afecta a todos los intervinientes del proceso.

Entonces, si la materia del juicio, como acontece en autos, exige dilucidar la validez o ineficacia de un contrato, resulta evidente que la demanda debe ser dirigida en contra de todas las partes del contrato, pues son ellos los únicos que podrían oponerse y controvertirla, arguyendo que la convención sí reúne las exigencias necesarias que le otorgan validez y, en concreto, que lo que acordaron recae sobre un objeto lícito.

Como señala la doctrina “No sólo es necesario dirigir la acción de nulidad contra los que celebraron el contrato, sino que no debe omitirse a ninguno de ellos. De lo contrario, se declararía nulo el contrato sin oír a uno de los afectados, y nadie puede ser condenado sin ser oído. Es imposible, además, que se declare nulo un contrato respecto de algunos de los que intervinieron en su celebración, y quede subsistiendo válidamente respecto de otros que no fueron citados al juicio en que se discutió su validez, o porque el contrato o es válido o es nulo respecto de todo el mundo, ya que se trata de un carácter propio del contrato, sin relación con determinadas personas. Por tal motivo, la Corte Suprema ha declarado que no procede declarar la nulidad de un contrato en un juicio que no se ha seguido con una de las partes que intervino en su celebración”. (Arturo Alessandri Besa, *La Nulidad y Rescisión en el Derecho Civil Chileno*. Tomo I, Ed. Jurídica, 2008, pág. 583).

Ello, porque de acuerdo con el principio básico en materia procesal según el cual las sentencias judiciales sólo son obligatorias respecto de las personas que intervinieron como partes en el juicio, la nulidad declarada judicialmente sólo afecta a quienes fueron partes en el respectivo litigio y



que, en el caso que se revisa, también ha debido comprender a ambos contratantes.

En consecuencia, el recurso no puede prosperar, no solo porque margina del reparo de ilegalidad las normas recién enunciadas sino porque, tal como acertadamente declaran los sentenciadores, solo en la medida que la actora emplazara a los otorgantes del contrato que aduce ineficaz habría posibilitado que se produjera la necesaria discusión sobre la materia que la aqueja y, en principio, ello también podría haber hecho procedente la declaración oficiosa de nulidad del contrato sub lite cuya omisión reprocha por intermedio de su casación sustantiva.

**SÉPTIMO:** Que, por lo demás, hay que recordar que de conformidad al artículo 1683 del Código Civil, la nulidad absoluta solamente podría ser declarada de oficio por el tribunal cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato. Empero, el vicio que traería aparejada semejante sanción, en el caso de autos, se ha hecho consistir en la falta de objeto o la concurrencia de un objeto ilícito, hipótesis que la recurrente explica aludiendo a la historia registral de la propiedad materia del contrato cuestionado y lo dictaminado en diversos juicios anteriores.

Mas, ese solo ejercicio deja en evidencia que el defecto no consta de manifiesto en el acto o contrato, por lo que la pretendida declaración oficiosa de nulidad queda desprovista de sustento jurídico.

**OCTAVO:** Que, en fin, en lo relativo a la manera en que se ha formalizado el recurso, aun soslayando lo que ya se ha explicado y siguiendo el equivocado postulado de la actora en orden a que el contrato puede y debe ser invalidado por el órgano jurisdiccional, sucede que esa declaración tampoco podría adoptarse ya que el fallo carece de un presupuesto fáctico acorde y adecuado a ese pronunciamiento y el recurso tampoco permite a esta Corte adentrarse en el examen de los elementos de convicción aparejados a la causa. De este modo y también por esta circunstancia, el arbitrio no resulta idóneo para los fines que ha sido promovido.



**NOVENO:** Que, por ende y en razón de las antedichas reflexiones, es ineludible concluir que la sentencia no pudo haber infringido la preceptiva que se dice conculcada, sino, antes bien, los jueces del grado han aplicado la pertinente a la decisión del litigio de manera adecuada, sin perjuicio de los defectos de que adolece el arbitrio, motivos todos que resultan suficientes para desestimar la casación intentada.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764 y y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la abogada Sandra Negretti Castro, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Arica de once de septiembre de dos mil veinte.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Humeres.

**N° 129.221-2020.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sr. Mauricio Silva C., Sr. Rodrigo Biel M., Sr. Juan Manuel Muñoz P. y Abogados Integrantes Sr. Héctor Humeres N. y Sr. Raúl Fuentes M.

No firman el Ministro (s) Sr. Biel y el Abogado Integrante Sr. Fuentes no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal el primero y ausente el segundo.



null

En Santiago, a once de agosto de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

