

Arica, once de septiembre de dos mil veinte.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y SE TIENE, ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que en este proceso Rol N°1600-2017 del Tercer Juzgado de Letras de Arica, la parte demandante, se alzó en contra de la sentencia definitiva de 5 de junio de 2020, por la cual se rechazó la demanda de nulidad absoluta de contrato, para que esta sea revocada y en su lugar se declare que se acoge en todas sus partes, la demanda de nulidad de contrato e indemnización de perjuicios deducida en contra de don Casiano Edgard Juárez Román, y se declare la cancelación del título inscrito a fojas 29vta. N°39 del Registro de Propiedad de Extranjeros del Conservador de Bienes Raíces de Arica, correspondiente al año 2016.

Sostiene en su recurso, que la sentencia es agravante a los derechos de su parte aludiendo específicamente al fundamento quinto de la sentencia, donde básicamente se indica que la demanda será desestimada en atención que la acción de nulidad de contrato de compraventa era necesario que se dirigiera en contra de ambos contratantes, no sólo en contra del demandado Juárez Román, en su calidad de comprador, como aconteció en este caso.

Al efecto sostiene que su representado dedujo un juicio ordinario de nulidad de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don Casiano Edgard Juárez Román, y solicitó la cancelación del título inscrito a fojas 29vta. N° 39 del Registro de Propiedad de Extranjeros del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2016, y además, se condene al demandado al pago de los perjuicios ocasionados.

En cuanto a los terrenos de propiedad del actor, comprendidos en la compraventa de marras, se acreditó por éste su calidad de poseedor inscrito, desde el año 1989, por haberlo adquirido por compraventa el 16 de febrero de 1989, celebrada con doña Juana Rosa Rojas Solé, quien a su vez adquirió el referido bien raíz, conforme a regularización de la posesión conforme a Resolución N°51 de 25 de octubre de 1982, que obedece a un saneamiento de título efectuado de según las normas del Decreto Ley N° 2.695 del Ministerio de Bienes Nacionales, y esto por cuanto la norma tiene como presupuesto que los inmuebles no hayan sido inscritos, o que registrando inscripción ésta debía ser cancelada, lo que no se cumplió, por lo que, procede ordenar a su respecto la cancelación de inscripción a nombre del demandado al emanar de un procedimiento obtenido con infracción de ley. Sostiene que, por sentencia pronunciada con fecha 02 de Abril



de 2017 por la Excma. Corte Suprema Rol 2230-2006 recaída en los autos Rol 880-2002 caratulados “Gardilcic con Olmedo” seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Arica, se convalidó y refrendó la inscripción del dominio que obtuvo la antecesora en el dominio de su representado.

Por consiguiente, la declaración de nulidad impetrada respecto del contrato de compraventa celebrado entre don Erick Mauricio Olmedo Rojas, vendedor, y don Casiano Edgard Juárez Román, comprador, respecto del Lote A ubicado en Diego Portales N° 2412 de la subdivisión del Lote N°2 del Loteo Agrícola Saucache cuyo dominio se inscribió a fojas 29 vta. N°39 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2016, debió ser declarado nulo, aún sin el emplazamiento del vendedor, don Erick Mauricio Olmedo Rojas, por cuanto, resulta una norma de orden público, que el título que antecedió, fue ordenado cancelar, por consiguiente, carecía de validez y entonces, no podía ser transferido, ni por él, ni por sus antecesores en el derecho.

SEGUNDO: Que, conforme lo expuesto por la recurrente queda claro, que lo objetado de la sentencia de primer grado para instar por su revocación, es que en su concepto, no era necesario emplazar al vendedor, para acceder a declarar nulo el contrato de compraventa que individualiza, puesto que la inscripción registral que sustenta la venta del bien raíz, fue ordenada cancelar, conforme lo describe los antecedentes que hace valer.

TERCERO: Que, para resolver adecuadamente la cuestión litigiosa que presenta el recurso, resulta útil precisar que de acuerdo a lo expuesto por las partes en la etapa de discusión, lo pretendido por el actor es la declaración, por parte del tribunal, de la nulidad absoluta del contrato de compraventa de inmueble celebrado por el demandado Casiano Edgard Juárez Román con Erick Mauricio Olmedo Rojas, de fecha 29 de marzo de 2016, título que fue inscrito a fojas 29 vta. N°39 del Registro de Propiedad de extranjeros del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2016, por falta de objeto.

CUARTO: Que para la revisión propuesta por la recurrente, es conveniente recordar que una vez que se ha convenido la celebración de un contrato, este conforme lo determina el artículo 1545 del Código Civil, genera importantes efectos que vincula o liga jurídicamente a las partes contratantes, surgiendo derechos y obligaciones que no pueden desconocer, salvo en los casos que la ley los autoriza, y si bien respecto de los terceros no produce efectos, como este es un hecho material que se opone a todos, independiente de su carácter jurídico, los terceros deben reconocer su existencia, sin perjuicio de su derecho para impugnarlos en los casos y forma que la ley lo autoriza.



QUINTO: Que en este orden de ideas, no cabe duda que la acción planteada por la demandante y recurrente en estos autos se corresponde con la que autoriza la ley. En efecto, un tercero que cumple con las exigencias que señala el artículo 1683 del Código Civil, se encuentra habilitado para demandar la nulidad del contrato de compraventa de que se trata. Sin embargo, como la acción de nulidad del contrato proviene del derecho personal que nace de la nulidad absoluta, éste derecho sólo puede exigirse respecto de las personas que por un hecho suyo han contraído las obligaciones correlativas conforme lo mandata el artículo 578 del cuerpo legal ya citado, en este caso, respecto de quienes dieron su consentimiento y concurrieron a la celebración del contrato que se pretende anular.

SEXTO: Que, como es sabido el Estado ha dotado a sus habitantes de un mecanismo pacífico de resolución de conflictos, esto es, el proceso, entregado a un órgano jurisdiccional y bajo reglas que aseguren a todos los intervinientes un procedimiento racional y justo, y para que ello opere correctamente, como presupuesto necesario, requiere una adecuada legitimación procesal, esto es, que las personas se encuentren en una determinada relación con el objeto del litigio, en virtud de la cual, es necesario, para que la pretensión procesal pueda ser examinada, en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como parte en tal proceso.

SÉPTIMO: Que, al efecto la Excelentísima Corte Suprema (Rol N° 52-2017) sostuvo que la legitimidad pasiva, se ha conceptualizado “como aquella cualidad del demandado y se identifica con el hecho de ser la persona que conforme a la ley sustancial puede discutir u oponerse a la pretensión hecha valer en su contra; solo él podrá contradecir la pretensión y sólo en su contra se podrá declarar la existencia de la relación sustancial objeto de la demanda (Maturana Miquel, Cristian. "Disposiciones comunes a todo procedimiento" Universidad de Chile, 2003)”.

Por estas razones, al demandar y ejercer el actor la acción de nulidad absoluta del contrato de compraventa del bien raíz, debió dirigirla también en contra del vendedor del inmueble Erick Mauricio Olmedo Roja, como bien lo indica el Juez en la sentencia que se impugna. Esta conclusión, tiene perfecta concordancia con los efectos que produce el contrato de compraventa respecto de las partes y la adecuada resolución del conflicto conforme a la pretensión planteada por el actor, pues al cuestionarse su validez por falta de objeto, en el entendido que el vendedor carecía del dominio del mismo, y por tanto el acto celebrado y las inscripciones conservatorias a favor de la demandada deberían cancelarse, como consecuencia del efecto de la nulidad absoluta, lo competía al



vendedor oponerse a la demanda y controvertir que al tiempo de celebración del contrato se encontrada en situación de cumplir con las obligaciones que éste le imponía, entre las cuales se cuenta la de trasferir el dominio del bien raíz al comprador.

OCTAVO: Que, en consecuencia, como lo ha señalado la Excelentísima Corte Suprema “la falta de legitimación pasiva constituye un presupuesto de la acción e impedía al juez emitir pronunciamiento sobre la cuestión de fondo por no haberse dirigido la demanda en contra de la persona que celebró el contrato cuya nulidad se pretende” (Rol N°52-2017), motivo por el cual, la acción de nulidad absoluta planteada por la demandante no podía prosperar.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA**, en lo apelado, la sentencia de cinco de junio de dos mil veinte, dictada en causa Rol N°1600-2017 del Tercer Juzgado de Letras de esta ciudad.

Regístrese, notifíquese y comuníquese por la vía que corresponda.

Redacción del Ministro Mauricio Silva Pizarro.

Rol N° 231-2020-Civil





XQYGGTDGMZ

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Arica integrada por Ministro Presidente Mauricio Danilo Silva P. y los Ministros (as) Pablo Sergio Zavala F., Jose Delgado A. Arica, once de septiembre de dos mil veinte.

En Arica, a once de septiembre de dos mil veinte, 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 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>