

C.A. de Santiago

Santiago, diez de noviembre de dos mil veinte.

Proveyendo el recurso de reposición deducido por la parte recurrente en contra de la resolución que resolvió “a sus antecedentes” a los documentos acompañados en la vista de la causa, y teniendo en consideración que los documentos y jurisprudencia acompañados han sido incorporados al expediente, tal como fue solicitado, por lo que han sido considerados para la resolución del recurso incoado, se resuelve: **No ha lugar.**

Vistos y considerando:

Primero: Que, la sentencia de primer grado acogió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Inmobiliaria Aconcagua S.A., fundada en que no ha celebrado ninguno de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles cuyas cláusulas se imputan ser abusivas, sino que estos contratos habrían sido suscritos por sociedades filiales, que no fueron emplazadas al juicio. Por este motivo, no emitió pronunciamiento respecto de la excepción de cosa juzgada también opuesta, ni respecto del fondo del asunto.

Segundo: Que, apelada por el SERNAC, este servicio expuso que Inmobiliaria Aconcagua S.A. sí tendría legitimación para ser demandada, fundándolo en la circunstancia de haber ella negociado con el SERNAC, en el marco de una mediación colectiva, por casi ocho años, los contratos de compraventa y de promesa de compraventa, alcanzando una transacción respecto de los primeros, lo que motivó la interposición de la demanda con que se iniciaron estos autos, a efectos de solicitar la declaración de abusivas, y por ende, de nulidad, de determinadas cláusulas contenidas en los contratos de promesa de compraventa. Advierte, en la excepción de



falta de legitimación pasiva opuesta y posteriormente acogida, una vulneración a la teoría de los actos propios, el haber generado una confianza legítima en el SERNAC de ser ella la facultada para ajustar las cláusulas de los contratos indicados y el abuso de las acciones judiciales. Al respecto, indica que Inmobiliaria Aconcagua S.A. habría abusado de su personalidad jurídica, y que entre ella y sus filiales existe una unidad económica, por lo que pide, en su recurso, la declaración de inoponibilidad de la separación entre Inmobiliaria Aconcagua S.A. y sus sociedades relacionadas, respecto del SERNAC; levantándose el velo corporativo.

Tercero: Que, tradicionalmente se ha entendido que la legitimación es un presupuesto de eficacia de la relación procesal, cuya omisión se sanciona con la inoponibilidad, esto es, la falta de efectos del acto respecto de determinadas personas, en virtud del efecto relativo de las sentencias, del artículo 3 inciso 2º del Código Civil. Sin embargo, la legitimación constituye un presupuesto incluso previo a la eficacia, pues es uno de los elementos del derecho de acción, de forma tal que, para que la acción que se deduzca en juicio pueda producir efectivamente algún efecto, es necesario que la persona en contra de quien se dirige sea quien se verá afectada con la declaración jurídica solicitada en su contra. De contrario, la sentencia no puede producir efectos en contra de terceros que no han sido emplazados al juicio en defensa de sus intereses.

Cuarto: Que, la acción con que se iniciaron estos autos fue deducida por el SERNAC en contra de Inmobiliaria Aconcagua S.A., y a través suyo se solicitó la declaración de ser abusivas, y consecuentemente nulas, las cláusulas segunda, cuarta, octava y novena de los contrato de promesa de compraventa, sin



acompañarse, para acreditar tal aserto, ningún contrato efectivamente suscrito, sino que únicamente una copia simple de un modelo o proyecto de contrato de promesa de compraventa, con espacios en blanco para su llenado y sin indicar el nombre de la empresa vendedora ni tampoco del comprador.

Quinto: Que, al impugnarse el fallo, el Sernac no controvertió el fundamento de la falta de legitimación pasiva en cuya virtud se desestimó la demanda, por lo que no es controvertido que no es Inmobiliaria Aconcagua S.A., sino que son otras sociedades que pertenecen mismo grupo económico aquellas que suscribieron los contratos de promesa de compraventa que contienen las cláusulas que se reputan abusivas y cuya nulidad se pide. Lo que debe analizarse en cambio, en esta instancia, es la petición contenida en el recurso de apelación, de reconocer que pese a no ser Inmobiliaria Aconcagua S.A. la suscriptora de esos contratos, ella sería la controladora del grupo y, en definitiva, quien ejercería el control sobre los contratos que suscriben estas otras sociedades integrantes del grupo SalfaCorp. Es en virtud de lo anterior, que el SERNAC pide, en base a la doctrina del levantamiento del velo societario, que se revoque la sentencia, desestimándose la excepción de falta de legitimación pasiva.

Sexto: Que, el recurso de apelación deducido por el SERNAC, por el que pide se declare que le es inoponible la separación que existe entre Inmobiliaria Aconcagua S.A. y sus filiales u otras sociedades integrantes del mismo grupo, deberá necesariamente ser desestimado, pues no resulta procedente fundamentar un recurso de apelación mediante el ejercicio de una acción distinta a aquellas opuestas en primera instancia. En efecto, la declaración que se pide a



través del presente recurso es una de carácter excepcional, que sólo puede otorgarse previo el ejercicio de una acción declarativa ordinaria, o por vía de defensa, o con motivo de un incidente, de forma tal que se asegure la posibilidad a la parte en cuya virtud se dirige, de oponerse o manifestar lo que considere pertinente, en definitiva, resguardando el principio de bilateralidad de la audiencia. Un recurso de apelación busca, en cambio, la modificación o revocación de una sentencia, mediante el examen de las acciones y excepciones hechas valer en primera instancia y de la prueba rendida, esto es, el reexamen del objeto del pleito, que es el que define y limita la competencia de esta Corte, no pudiendo, en cambio, entrar a conocer y fallar cuestiones que no fueron propuestas y debatidas con anterioridad, con la sola excepción de aquellas materias en las que es el legislador quien autoriza al juzgador a proceder de oficio.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA** la sentencia definitiva apelada de 27 de julio de 2020, sin costas.

Redacción de la Abogada Integrante señora Pía Tavorari Goycoolea.

Civil N° 10348-2020.

Pronunciada por la **Tercera Sala de esta Itma. Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por la Ministra señora Jenny Book Reyes, conformada por la Ministra señora Verónica Sabaj Escudero y la Abogada Integrante señora Pía Tavorari Goycoolea.





LEBLHLV/RXP

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Jenny Book R., Veronica Cecilia Sabaj E. y Abogada Integrante Pia Tavorari G. Santiago, diez de noviembre de dos mil veinte.

En Santiago, a diez de noviembre 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>