

Santiago, once de abril de dos mil veinticuatro.

Vistos y teniendo presente:

I) En cuanto a las apelaciones interpuestas por la parte demandada del señor Huck, en contra de la resolución de 11 de mayo de 2021, ingresada a esta Corte con el N.º 10.161-21, y aquella deducida en contra de la parte demandada del Banco de Crédito e Inversiones, en contra de la resolución de 6 de julio de 2022, ingresada con el Rol de esta Corte N.º 10.327 acumulada a estos autos:

Atendido el mérito de los antecedentes, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirman en lo apelado** las resoluciones de once de mayo de dos mil veintiuno y la de seis de julio de dos mil veintidós.

II) En cuanto a la casación en la forma ingresada con el número 18874-22 de esta Corte, deducida por la parte demandada de don Jorge Mario Huck, en contra de la sentencia definitiva de autos, acumulada a estos autos:

Primero: Que en estos antecedentes, la parte demandada dedujo recurso de casación en la forma y conjuntamente apelación, en contra de la sentencia definitiva de veintinueve de julio de dos mil veintidós, dictada en los antecedentes C-12314-2020, tramitados ante el 29º Juzgado Civil de Santiago, que desestimó las demandas de nulidad absoluta y relativa, pero acogió aquella deducida por lesión enorme declarando la rescisión por dicha razón del contrato de compraventa celebrado el 27 de agosto de 2018, entre el actor señor Carlos Arturo Godoy Rebolledo y el demandado don Jorge Mario Huck, respecto del inmueble ubicado Quebrada de Camarones N°655, Peñalolén. Asimismo, condenó a la demandada a restituir dicha propiedad, conformándose con la rescisión del contrato, o sanear la venta, completando el justo precio de la cosa vendida, con deducción de una décima parte, más intereses desde la fecha de la demanda, en la etapa correspondiente al cumplimiento, para todo lo cual contará con un término de tercero día hábil, en la forma indicada en el basamento décimo sexto de la sentencia; añadiendo que, en el evento de no sanearse la venta en el plazo indicado en el romano anterior, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago deberá cancelar la inscripción de dominio que rola a fs. 91.127 N.º 128.792 de su Registro de Propiedad del año 2018, recobrando su valor la inscripción anterior. Por otro lado, rechazó la demanda deducida en contra de Banco de Crédito e Inversiones. Y condenó a cada parte pagar a soportar sus costas.

Se ordenó traer los autos en relación, y se realizó la vista de la causa escuchándose a los abogados comparecientes, quedando la causa en acuerdo.



Segundo: Que el recurrente esgrimió en contra de la sentencia definitiva el presente arbitrio de nulidad formal, que sustenta en la causal del numeral 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, que sustenta en dos capítulos.

Mediante el primero, denuncia que el fallo impugnado omite la exigencia contenida en el numeral 6° del artículo 170 del texto legal mencionado, por cuanto soslaya todo pronunciamiento respecto la excepción relativa a que la litis se encuentra mal trabada, de modo tal, que se tornan imposibles los efectos de la nulidad pretendida, y si bien se hace cargo de la defensa del recurrente, omite decisión sobre todos sus aspectos.

En su segundo extremo, reprocha que la decisión recurrida, no cumple con el numeral 5° del artículo 170 ya citado, por cuanto carece de consideraciones de hecho y derecho, al incurrir en consideraciones que, al ser contradictorias, se anulan entre sí, concretamente en lo relativo a las razones desplegadas para acoger la demanda por lesión enorme; expresa, al efecto, que el sentenciador, por un lado, concluye la inexistencia legal y absoluta del condominio ubicado en calle Quebrada de Camarones 655 de la comuna de Peñalolén, expresando que lo existente en el terreno en su totalidad, y no la casa N° 5, individualmente considerada, sobre la cual recae el contrato materia de autos, sin embargo, no obstante ello, acogió la demanda de lesión enorme, basado en tasaciones de unidades vendibles en forma separada de un condominio, el cual, como se dijo, consideró inexistente; añade que el fallo recurrido “*adjudica a las pretendidas unidades vendibles del condominio valores individuales y específicos de tasación a cada una de ellas, cuando en la práctica dichas unidades no existen ni pueden venderse separadas la una de las otras*”, y que el motivo 17 fundamenta su decisión en valores de mercado para las seis casas construidas en el terreno materia de la causa, pero que en el considerando 13, entiende que no pueden venderse de forma separada por no encontrarse sujetas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Finaliza explicando la manera en que los vicios denunciados influyen en lo dispositivo de la sentencia recurrida.

Tercero: Que, en lo concerniente al primer acápite del recurso, por el cual se reprocha la omisión en el pronunciamiento de una de las excepciones opuestas por la recurrente, concretamente aquella innominada que da cuenta del errado planteamiento de la demanda y la necesidad de configurar un litisconsorcio pasivo entre el demandado señor Jorge Huck y el Banco de Crédito e Inversiones, ya que la acción de nulidad del contrato que se señala fue deducida exclusivamente en contra del primero, en circunstancias que en su suscripción concurren, además, las cónyuges de los actores y la entidad financiera indicada.



Sin embargo, no es totalmente efectivo lo referido por el recurrente, pues si bien, en la parte resolutive del fallo impugnado, no hay consignada una decisión al respecto, el fallo si contiene un pronunciamiento desestimando dicha defensa; en efecto, en el motivo decimocuarto, en su párrafo final, expresamente se indica, luego de señalar la decisión de no acoger las acciones de nulidad impetradas, que también se descartan “...*las alegaciones de encontrarse mal planteada y trabada la litis, en atención a lo ya razonado y las partes del contrato*”, configurando lo que se suele denominar como considerando resolutivo, que en opinión del profesor Tavolari, es aquel que se ubica entre las motivaciones del fallo y que desde una perspectiva sustancia “...*debe importar un anticipo efectivo de la decisión que, por tal puede o no reiterarse, en lo resolutivo*” (conforme señala en su artículo "Límites objetivos de la cosa juzgada civil", en El proceso en acción, Editorial Libromar, año 2000), de manera que existiendo pronunciamiento sobre el asunto que el recurrente estima omitido, el recurso en el extremo analizado, debe ser rechazado.

Cuarto: Que en lo relativo al segundo capítulo del arbitrio en estudio, por el cual se alega la omisión de consideraciones de hecho y de derecho, como consecuencia de la existencia de considerandos contradictorios.

Cabe señalar al respecto, que para que tal causal de nulidad prospere, es menester que se constate la existencia de conclusiones sustancialmente discordantes, esto es, que correspondan a afirmaciones que se excluyan entre sí, y que, por ello, al anularse mutuamente, dejen el fallo desprovisto de consideraciones.

En la especie, se denuncia en concreto como conclusiones incompatibles, que por un lado se descarte la existencia legal y jurídica de un condominio ubicado en la propiedad materia de autos, expresando que la misma al no encontrarse acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria, impide la venta separada de las unidades que se construyen en su interior, mientras que, al mismo tiempo, a la hora de conceder la demanda por lesión enorme, la otorga considerando el valor total de la propiedad, el que obtiene de la suma de las tasaciones individuales de cada unidad.

Quinto: Que, sin embargo, de la lectura del motivo decimotercero de la decisión recurrida, aparece que el fallo tuvo por establecido que la propiedad materia de autos no se encuentra afecta al régimen de copropiedad, de manera que, las casas construidas en su interior carecen de individualidad jurídica, lo que impide su transferencia como unidad.

Por su parte, el considerando decimoquinto, establece la concurrencia de los requisitos de la lesión enorme, sustentado en que el valor pactado por las



partes corresponde a la venta de sólo una de las viviendas construidas en el terreno materia del juicio, teniendo por acreditado en el motivo decimoséptimo, que en dicho predio se construyeron seis casas, con el valor comercial unitario que se indica, las que sumadas dan cuenta de un valor que excede aquel que se pagó en estos antecedentes por el total del terreno.

Como se observa, en las conclusiones referidas no existe contradicción alguna que permita achacarle al fallo el vicio que se denuncia, pues al afirmar la inexistencia legal o jurídica de cada vivienda, lo hace reconociendo que, en la realidad, si fueron construidas y existen dichas unidades, pero que lo primero impidió su transferencia unitaria, provocando la transferencia del lote en su totalidad, razón por la cual, al no constatarse el defecto que se acusa, el recurso deberá ser desestimado en su integridad.

II) En lo relativo a los recursos de apelación y adhesión a la misma, deducidos por la parte demandante y demandadas en contra de la sentencia definitiva de autos ingresadas con los roles 18.874-22 y 18.875-22 acumulados a estos autos:

Se reproduce la decisión en alzada.

Y se tiene, además, presente:

Sexto: Que, en estos antecedentes se dedujo como acción principal demanda de nulidad absoluta del contrato que se señala, en subsidio, se solicita su nulidad relativa, y en subsidio de lo anterior, se plantea demanda de rescisión del mismo acto jurídico por lesión enorme, todas ellas, en contra de Jorge Mario Huck; y juntamente con lo anterior, se plantea demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra del Banco de Crédito e Inversiones.

Los hechos en que se fundan tales acciones dicen relación con un predio que en el año 2014 adquirió el demandante señor Godoy Rebolledo en calle Quebrada de Camarones 655 de la comuna de Peñalolén, en la cual construyó un condominio privado de seis casas de 100 metros cuadrados cada una, destinadas a vivienda residencial, proyecto recepcionado por la Dirección de Obras Municipales respectiva en abril de 2018, las que fueron ofrecidas al público, ocasión en que el demandado señor Huck ofertó por la casa N.º 5, la que financiaría en su gran mayoría con un crédito hipotecario que le otorgaría el Banco de Crédito e Inversiones, tasándose dicha vivienda en el equivalente a 5.847,65 Unidades de Fomento, mientras que el inmueble donde se emplaza, corresponde a 33.147,36 Unidades de Fomento, confeccionándose por la entidad bancaria el borrador de la escritura de compraventa, el cual cometía un grave error, pues siendo el objeto del acuerdo entre las partes, la venta de la unidad N.º 5 ya



referida, la escritura señalaba el bien raíz en su totalidad, lo que se hizo presente al banco mencionado, suscribiéndose la escritura matriz, haciéndose expresa salvedad de la omisión referida, instruyéndosele modificar y subsanar el error, lo que no sucedió, por lo que la escritura se “cerró” enajenándose el bien raíz en su totalidad por la suma de 4.450 Unidades de Fomento, por lo que el demandado señor Huck, indebidamente, se hizo dueño del predio íntegro, conforme fluye de la inscripción registral de la escritura pública de 27 de agosto de 2018, inscrita a fojas 91127 bajo el N.º 128.792 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, sin embargo ninguno de los demandados ha estado dispuesto a solucionar este problema.

Séptimo: Que, en virtud de lo expuesto, demanda la nulidad absoluta del contrato mencionado, por falta de voluntad, desde que le falta el requisito esencial del consentimiento de las partes en relación con el objeto del contrato, pues sólo se limitaba a una de las unidades construídas en el inmueble, y no a éste en su totalidad.

Octavo: Que, el artículo 1681 del Código Civil, señala que es “*nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes*”, para luego distinguir entre nulidad absoluta o relativa, distinción que tiene relevancia, según la doctrina, en tres perspectivas, esto es, respecto quienes la pueden invocar, su posibilidad de convalidación y su prescripción.

Sin embargo, desde el punto de vista de los motivos que la provocan, la doctrina ha estimado considerar que la nulidad absoluta procede respecto defectos que vician un acto jurídico, afectando alguno de sus requisitos de validez, lo que incluye la ausencia de alguno de los elementos propios del mismo, como sucede con la falta de voluntad o consentimiento, ausencia de objeto y de causa, situaciones que si bien se avienen con la idea de inexistencia del negocio jurídico pertinente, es pacífico sostener que el modo de reclamarla, es por la vía de la nulidad absoluta.

En la especie, se reclama justamente dicha hipótesis, esto es, la circunstancia de que la convención atacada, carece de expresión de voluntad, o de consentimiento, respecto del objeto mismo sobre el cual se contrató.

En tal entendido, la acción de nulidad absoluta sólo puede prosperar en la medida que se constate dicha situación.

Noveno: Que, a juicio de esta Corte, constando del mérito de la escritura de compraventa de la propiedad raíz, ubicada en calle Quebrada de Camarones N.º 655 de la comuna de Peñalolén, que las partes concurren voluntariamente a su suscripción, documento que hace plena prueba respecto al hecho de haberse



otorgado, la fecha de su celebración, y entre los interesados, esto es, las partes de este juicio, de sus obligaciones y descargos, no es posible cuestionar la voluntad de las partes respecto su objeto, por lo que el vicio alegado, tanto en sede de nulidad absoluta, como relativa, no se constata en estos antecedentes.

Décimo: Que, a mayor abundamiento, respecto la acción principal, se debe recordar que artículo 1683 del estatuto civil, establece que la nulidad absoluta *“...puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba”*, lo que excluye de legitimación activa al demandante respecto la nulidad absoluta.

Undécimo: Que en relación a la alegación de la parte del señor Huck, por la cual intenta enervar las acciones de nulidad absoluta, nulidad relativa y de rescisión por lesión enorme, por encontrarse mal planteada y trabada la litis, al no haberse demandado al Banco de Crédito e Inversiones, ni a las cónyuges del actor y del señor Huck, no obstante haber concurrido a la firma del contrato cuya nulidad o rescisión pretende, deberá ser desestimada.

En efecto, se plantea por dicho demandado, que el juicio incurre en un defecto procesal, al no respetar un caso litisconsorcio pasivo que considera de carácter necesario, desde que los efectos de una eventual sentencia estimatoria, podría afectar los derechos de los mencionados terceros, lo que hacía imprescindible incorporarlos en el juicio.

Sin embargo, conforme consta del mérito de autos, en este proceso se ventilan varias acciones, y el Banco mencionado ha sido demandado por una de ellas, que aunque aparte a las de nulidad absoluta, relativa y por lesión enorme, de todos modos lo inviste de la calidad de parte del mismo proceso, habiendo sido válidamente notificado e incorporado al mismo; dicha circunstancia, a juicio de esta Corte, permite vincular a dicha entidad financiera –en cuanto legítima parte en estos antecedentes, que provocan una unidad procesal–, a todo aquello que en la sentencia definitiva se resuelva, desde que, aunque no fue demandado de tales acciones, tomó noticia de todos los ámbitos de la pretensión de la parte demandante, lo que subsana el eventual vicio que se intenta alzar como defensa.

Tampoco afecta que no se haya demandado a las cónyuges del demandante y demandado principal, que comparecieron a la celebración del contrato materia de autos, pues ambas lo hicieron en sus calidades de cónyuges respectivas, casadas en sociedad conyugal, la que es representada por los maridos comparecientes.

Y atendido lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes, y artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, se declara que:



I. Se **rechaza** el recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandada de Jorge Huck, en contra de la sentencia de veintinueve de julio de dos mil veintidós, dictada en los antecedentes C-12.314-2020, tramitados ante el 29° Juzgado Civil de Santiago.

II. Se **confirma** la sentencia definitiva mencionada, en todo lo apelado.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción del ministro Martínez.

Rol N° 10161-2021 y acumuladas (Ingreso Civil).

Pronunciada por la Décima Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada con los ministros M. Catalina González Torres, Patricio Martínez Benavides y Celia Catalán Romero.

No firma la ministra señora M. Catalina González Torres por encontrarse con feriado legal.



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

Código: LXTWXMVWBBX

Pronunciado por la Decimotercera (zoom) Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Patricio Esteban Martínez B. y Ministra Suplente Celia Olivia Catalán R. Santiago, once de abril de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a once de abril de dos mil veinticuatro, 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>

Código: LXTWXMVWBBX