

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 2° Juzgado de Letras de Iquique
CAUSA ROL	: C-1977-2020
CARATULADO	: PIJO/MAMANI

Iquique, veintidós de Agosto de dos mil veintidós

VISTO:

A folio 1, comparece doña **STEPHANIE GALLARDO ALARCON**, abogado, en representación de don **JUAN MANUEL PIJO FRITAS**, empleado, ambos con domicilio en calle Sotomayor N° 625, oficina 311 de la ciudad de Iquique, quien interpone demanda de simulación absoluta de contrato de compraventa, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE**, dueña de casa, con domicilio en calle Dos número, casa 31-A, de la comuna de Alto Hospicio y en contra de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, comerciante, con domicilio en Los Girasoles N° 2974—A, de la comuna de Alto Hospicio.

Relata que el 6 de febrero de 2013, la demandada doña Lilian Rocha Aguirre, en calidad de promitente vendedora, celebra un contrato de promesa de compraventa con su representado, en calidad de promitente comprador, en que promete vender, ceder y transferir a su representado, el inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique, Región de Tarapacá, dominio inscrito a nombre de la promitente vendedora a fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012. El precio del contrato prometido de compraventa ascendió a la suma de \$10.000.000, que se pagarían de la siguiente forma: a) En el momento de suscribir el referido contrato de promesa de compraventa se pagó a la promitente vendedora en efectivo la suma de \$5.000.000; b) El saldo de \$5.000.000 se pagaría al momento de suscribir el contrato de compraventa definitivo, esto



sería el día 6 de junio de 2017 o al día hábil siguiente si este fuera feriado o festivo. Posteriormente, con fecha 12 de agosto de 2016, la promitente vendedora con su representado en calidad de promitente comprador, modifican el contrato de promesa, en relación al saldo del precio, toda vez que en dicho acto el actor pagó los restantes \$5.000.000, recibiendo la promitente vendedora a su entera satisfacción.

Cuenta que por lo anterior, se celebra el contrato definitivo de compraventa, con fecha 31 de enero de 2018, respecto del inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique. Sin embargo, con posterioridad a la celebración del contrato definitivo de compraventa, el actor no pudo realizar la tradición del inmueble mediante la inscripción conservatoria, toda vez que la demandada Lilian Rocha Aguirre, le manifestó que el inmueble había sido embargado, a propósito de una deuda que mantenía con un tercero. En efecto, el inmueble respecto del cual se celebró el contrato de compraventa, fue embargado con fecha 9 de enero de 2018, en los autos rol C-2438-2017, del Segundo Juzgado de Letras de Iquique, no pudiendo en consecuencia, realizar la inscripción conservatoria. Frente a ello, la única solución que le dio la demandada a su representado, fue que éste pagara lo adeudado en los autos mencionados anteriormente; motivo por el cual, y ante la amenaza de que el inmueble fuera sacado a remate, el 23 de abril de 2018, consignó en dicha causa la suma de \$2.000.000, con lo cual se dio cuenta de pago y se suspendió el remate del inmueble.

Señala que, una vez que por resolución de fecha 17 de diciembre de 2018, se alzó el embargo sobre el inmueble, fue su representado quien tuvo que gestionar y pagar por medio de receptor judicial, el alzamiento del mismo; siendo notificado con fecha 26 de diciembre de 2018, el Conservador de Bienes Raíces de Iquique para que procediera al alzamiento y una vez alzado el embargo que pesaba



sobre el inmueble respecto del cual su representado celebró el contrato de compraventa definitivo, éste se encontraba en condiciones de proceder con la tradición del inmueble mediante la inscripción conservatoria, motivo por el cual, con fecha 1 de febrero de 2019, concurre al Conservador de Bienes Raíces de Iquique para dicho cometido; sin embargo, grande fue su sorpresa, al ser rechazada la respectiva inscripción, por cuanto existía una compraventa ingresada con anterioridad. En efecto, las demandadas, previo a la celebración del contrato definitivo de compraventa, habían celebrado otro contrato de compraventa, por escritura pública de fecha 23 de enero de 2018, en la Notaria Pública de don Heraclio Rojas Vergara, repertorio N°062-2019, por medio del cual, doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, vende, cede y transfiere a doña Loreto Tatiana Mamani García, quien compra y acepta, el mismo inmueble que su parte había comprado, esto es, el ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique, Región de Tarapacá. Dominio que fue inscrito con fecha 8 de febrero 2019, a nombre de la demandada doña Loreto Tatiana Mamani García, a fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019.

Sostiene que el contrato de compraventa celebrado por las demandadas, se ha pactado sin que exista voluntad real de producir efectos jurídicos, o aquellos son distintos a los realmente declarados, de esta forma, a través de aquel, se burlaba el contrato definitivo de compraventa celebrado por su parte, evitando que mediante la inscripción conservatoria del contrato simulado, ingresara el inmueble al patrimonio de su representado, burlando así los derechos de este último.

Explica que los contratos son actos jurídicos bilaterales, cuyo objeto consiste en crear obligaciones o derechos entre quienes los celebran, mediante la manifestación de voluntad de dos o más



personas, acompañada de la intención de producir determinados efectos de relevancia jurídica; constituyendo la voluntad - que bajo este aspecto, se denomina el consentimiento - un elemento de la esencia de los contratos, de conformidad con lo previsto en el artículo 1444 del Código Civil; supuesto cuya importancia se corrobora con lo dispuesto en el artículo 1445 del mismo cuerpo normativo, de acuerdo con el cual, "para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: N° 2: que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio". Agrega que lo normal, en el ámbito de las relaciones jurídicas, viene a ser que la voluntad real guarde coincidencia con la voluntad que se declara; sin embargo, también suele ocurrir que, en ocasiones, se produzca disconformidad o incongruencia entre ambas, como en el caso de la simulación. En el caso de marras, el debate se centra en torno a determinar la pertinencia de la simulación demandada, corresponde en primer término precisar el marco jurídico y doctrinario que la determina. Al efecto, debe consignarse que el legislador no ha definido la simulación, y los artículos 1700, 1707, 1876 del Código Civil y 429 del Código de Procedimiento Civil que se refieren a ella, se limitan a reconocer la posibilidad de su existencia, la mencionan, reglamentan su prueba y determinan sus efectos.

Indica que la voz "simulación" tiene su origen en las locuciones latinas "simul" y "actio" y según esta etimología, señala el concierto o inteligencia de dos o más personas para dar a alguna cosa la apariencia de otra, y desde el punto de vista jurídico, se define como "la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida entre partes, con el fin de engañar a terceros. También, como el acuerdo en la celebración de un acto cuando en verdad se quiere celebrar otro o ninguno". De lo dicho aparece que son elementos de la simulación, los que siguen: a.- Disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera y la declarada o manifestada; b.- Conciencia de la disconformidad, esto es, conocimiento o sapiencia de que queriéndose algo se expresa una cosa diferente. Esta posición de



los sujetos conforma la diferencia entre la simulación y el error, en el cual también existe disconformidad entre lo querido y lo expresado pero falta, precisamente, esta conciencia o actitud deliberada; c.- Concierto entre las partes, o sea, comunicación recíproca y acuerdo entre ellos en que lo que dicen es sólo apariencia porque es algo distinto lo que efectivamente se quiere; y d.- Intención de engañar. Como ya se ha acotado que debe existir concierto entre las partes, es lógico concluir que a quien se trata de engañar es a terceros, citando extensa doctrina

Agrega que la simulación tiene causa y es la que, también en doctrina, se denomina "causa simulandi", entendiéndose por tal, el interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe o presentarlo en forma distinta a la que corresponde: es el porqué del engaño. Por esto se señala que la simulación tiene relación con las personas de los contratantes; con el objeto del contrato; con su ejecución; y con la actitud de las partes al realizar el negocio jurídico.

Concluye que, el contrato de compraventa celebrado por las demandadas se ha pactado sin que exista voluntad real de producir efectos jurídicos, de esta forma, a través de aquel, se burlaba el contrato definitivo de compraventa celebrado por su parte, evitando que mediante la inscripción conservatoria del contrato simulado, ingresara el inmueble al patrimonio de su representado, burlando así los derechos de este último. De esta manera, se cumplen a cabalidad los requisitos para que se declare que el referido contrato de compraventa es simulado, debiendo en consecuencia sancionarse con los efectos propios de la nulidad, que a saber son los siguientes: a.- Disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera y la declarada o manifestada; si bien es cierto, las demandadas celebraron aparentemente un contrato de compraventa, existiendo un supuesto acuerdo entre ellas respecto del precio y la cosa, en la práctica, dicha manifestación de voluntad de ambas no es tal, toda vez, que nunca existió un acuerdo de voluntades en orden a obligarse mutuamente, ya



que la compradora demandada, nunca pagó el precio, y el inmueble objeto de dicho contrato siempre ha sido habitado por su representado desde el año 1993; b.- Conciencia de la disconformidad, esto es, conocimiento o sapiencia de que queriéndose algo se expresa una cosa diferente. Esta posición de los sujetos conforma la diferencia entre la simulación y el error, en el cual también existe disconformidad entre lo querido y lo expresado pero falta, precisamente, esta conciencia o actitud deliberada; sostiene que las demandadas tenían conciencia de la forma en que obraron y lo hicieron sabiendo de la existencia de una disconformidad entre la voluntad real y la que declararon en el contrato de compraventa que se pretende declarar simulado; c.- Concierto entre las partes, o sea, comunicación recíproca y acuerdo entre ellos en que lo que dicen es sólo apariencia porque es algo distinto lo que efectivamente se quiere; en razón de lo expuesto, se logra concluir que las partes se concertaron para efectos de celebrar el contrato de compraventa simulado, prueba de ello, es que una vez que se alzó el embargo que recaía sobre el inmueble, doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, le comunica dicha situación a la demandada Loreto Tatiana Mamani García, a fin de que inscribiera dicha compraventa simulada en el Conservador de Bienes Raíces de Iquique, como una forma de eludir que el inmueble ingresara en el patrimonio de su representado; d.- Intención de engañar. Como ya se ha acotado que debe existir concierto entre las partes, es lógico concluir que a quien se trata de engañar es a terceros; como se ha señalado anteriormente, la finalidad de las partes fue engañar a su representado a fin de que el inmueble no ingresara a su patrimonio, sino, que éste se mantuviera en patrimonio de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, para posteriormente reintegrarlo a manos de doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre.

Indica que al ser simulado el contrato de compraventa celebrado por las demandadas, por escritura pública de fecha 23 de enero de 2018, en la Notaria Publica de don Heraclio Rojas Vergara, repertorio N°062-2019, respecto del inmueble ubicado en Avenida Monte Los



Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique, Región de Tarapacá; procede que sea sancionado con la nulidad absoluta, por lo que en virtud de lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil, las partes deben volver al estado anterior a la celebración del acto o contrato, por lo que debe quedar sin efecto la inscripción de dominio a favor de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, cuyo dominio que fue inscrito a fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019; recobrando plena vigencia la inscripción de dominio a favor de la demandada doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, a fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012.

Por lo tanto, al mérito de lo expuesto y previas normas que indica, deduce demanda de simulación absoluta de contrato de compraventa, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre y en contra de doña Loreto Tatiana Mamani García, y, en definitiva solicita se declare: a) Que se acoge la demanda de simulación absoluta de contrato de compraventa, en todas sus partes y, en consecuencia, se declare nulo de nulidad absoluta, el contrato de compraventa otorgado por escritura pública de fecha 23 de enero de 2018, en la Notaria Publica de don Heraclio Rojas Vergara, repertorio N°062-2019, celebrado entre doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre y doña Loreto Tatiana Mamani García, respecto del inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique; b) se ordene la cancelación de la inscripción de dominio a favor de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, de fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019, y todas las demás subinscripciones y anotaciones que tenga la misma; recobrando plena



vigencia la inscripción de dominio a favor de la demandada doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, de fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012, y c) Que se condene a las demandadas al pago de las costas.

En subsidio, en el primer otrosí, interpone demanda de nulidad absoluta por causa ilícita, del contrato de compraventa, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE**, y de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, ya individualizadas.

Reitera los hechos señalados en la demanda principal y sostiene que el contrato de compraventa de autos, es nulo, por nulidad absoluta por adolecer de causa ilícita, toda vez que las demandadas lo celebraron con infracción al orden público y la ley. En cuanto al orden público, entendiéndolo como un conjunto de principios e instituciones que se consideran fundamentales en la organización social de un país y que inspiran su ordenamiento jurídico; al celebrarse el contrato que se pretende anular, se estaría atentando a una serie de principios que forman parte de nuestro ordenamiento jurídico, y consecuentemente, al orden público, a saber, la autonomía de la voluntad y obligación genérica de no causar daño injusto a otro. En este sentido, se estaría vulnerando el principio de la autonomía de la voluntad, por cuanto, esta reconoce como limitante la ley y la protección de los derechos legítimos de terceros, que se entienden afectados cuando se abusa del derecho propio, en otras palabras, el uso legítimo de un derecho termina donde el abuso comienza.

Sostiene que al celebrarse el contrato de compraventa entre las demandadas, se estaría vulnerando el principio de la autonomía de la voluntad, por cuanto, si bien en el ámbito del derecho, éstas podían celebrar todo tipo de convenciones; desde el momento que doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre había celebrado un contrato de promesa, respecto del cual su representado, ya había pagado el precio, faltando solo por celebrar el contrato definitivo de compraventa, y a pesar de



ello, celebró un contrato de compraventa con la demandada Loreto Tatiana Mamani García, respecto del inmueble en que recaía la promesa de compraventa, se estaría abusando de un derecho propio que es el de disponer de dicho inmueble, afectando derechos de terceros, específicamente de su representado, ya que ésta no debía haberlo vendido por existir una promesa de compraventa, y por sobre todo, la compraventa definitiva, faltando sólo la inscripción conservatoria para que se produjera el efecto, radicándose dicho inmueble en el patrimonio de su parte, sin embargo, no fue grato descubrir que existía otra compraventa inscrita a favor de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, quien además tenía conocimiento de la existencia de la promesa de compraventa.

Señala que por lo expuesto anteriormente, se afecta al orden público por cuanto, las demandadas teniendo conocimiento de los hechos expuestos, infringieron la obligación genérica de no causar daño injusto a otro, produciéndole un evidente daño a su representado, por todas las molestias, tanto de carácter patrimonial y psicológicas sufridas. En cuanto a la infracción a la ley, el contrato de compraventa celebrado por las demandadas, adolece de nulidad absoluta por causa ilícita, por infracción al artículo 1545 del Código Civil, que dispone “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...”, habida consideración que la demandada doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, con anterioridad ya había celebrado un contrato de promesa de compraventa con su representado.

En cuanto a la legitimación activa del demandante para impetrar la nulidad absoluta, indica que el artículo 1683 del Código Civil establece lo siguiente: “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o contrato, sabiendo o debiendo saber del vicio que lo invalida; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la



moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años”. Conforme al artículo citado, un tercero puede demandar si tiene interés y según la doctrina, dicho interés es pecuniario, que este interés sea necesariamente el de obtener la declaración de nulidad, que el interés nazca precisamente de la lesión que sufre el patrimonio al ejecutarse el acto en contravención a la ley, siendo el motivo que su patrimonio se vea perjudicado.

Afirma que en la especie, se cumplen a cabalidad los requisitos de la legitimación activa para impetrar la nulidad absoluta, ya que su interés es pecuniario, esto es, avaluable en dinero; y radica en la declaración de la nulidad absoluta del contrato de compraventa, celebrado por las demandadas, por escritura pública de fecha 23 de enero de 2018, lo que evidentemente produce un menoscabo en el patrimonio de su mandante, al no poder inscribir el contrato definitivo de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

En cuanto a la existencia de la causa ilícita en el contrato de compraventa respecto del cual se solicita la nulidad absoluta, hace presente lo dispuesto en el artículo 1445 del Código Civil, que señala “para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario...4.º que tenga una causa lícita”, lo que revela que el legislador tuvo presente la causa como un elemento indispensable para que el acto produzca los efectos que le son propios.

Explica detalladamente la causa, haciendo referencia a la teoría clásica de la causa y añade que Andrés Bello la define en el inciso segundo del artículo 1467 del Código Civil, diciendo que “se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato”, con lo que inequívocamente se refiere a la causa del contrato, que hace consistir en los motivos, palabra última que de acuerdo con su sentido natural y obvio designa a las connotaciones particulares o psicológicas, individuales y subjetivas que inducen a las partes a contratar, sin embargo, en el artículo antes citado, el inciso inmediatamente anterior



al de la definición de causa señala que “no puede haber obligación sin una causa real y lícita”, con lo que el legislador requiere causa para la obligación, reproduciendo el pensamiento de la doctrina o teoría clásica, de los cuales es posible desprender que el legislador requiere una causa, no sólo para las obligaciones que tienen como fuente un contrato, sino que también para el acto o contrato que las engendra, siguiendo, en lo que atañe a las primeras, la teoría o doctrina clásica que postula una causa objetiva, y, para las segundas, la doctrina de los móviles o motivos psicológicos, que supone una causa subjetiva, lo que presenta la ventaja de que se pueden invalidar, por causa ilícita, convenciones en que el motivo que induce a las partes a contratar se aparta de la ley, la moral, el orden público o las buenas costumbres.

Concluye que el contrato de compraventa celebrado entre las demandadas es nulo, de nulidad absoluta por adolecer de causa ilícita, toda vez que éstas lo pactaron con infracción al orden público y a la ley y en virtud de lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil, las partes deben volver al estado anterior a la celebración del acto o contrato, por lo que debe quedar sin efecto la inscripción de dominio a favor de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, de fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019; recobrando plena vigencia la inscripción de dominio a favor de la demandada doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, de fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012.

Por lo tanto, al mérito de lo expuesto y previas normas que indica, deduce demanda en subsidio nulidad absoluta por causa ilícita de contrato de compraventa, en contra de doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre y en contra de doña Loreto Tatiana Mamani García, y, en definitiva solicita se declare: a) Que se acoge la demanda de nulidad absoluta por causa ilícita en todas sus partes y, en consecuencia, se declare nulo el contrato de compraventa, otorgado por escritura pública de fecha 23 de enero de 2018, en la Notaria



Publica de don Heraclio Rojas Vergara, repertorio N°062-2019, celebrado entre doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre y doña Loreto Tatiana Mamani García, respecto del inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique; b) se ordene la cancelación de la inscripción de dominio a favor de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, de fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019, y todas las demás subinscripciones y anotaciones que tenga la misma; recobrando plena vigencia la inscripción de dominio a favor de la demandada doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, de fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012, y c) se condene a las demandadas al pago de las costas.

A folio 25, comparece don **IGNACIO ANDRÉS HERRERA TORRES**, abogado, en representación de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, demandada, contestando la demanda, solicitando su rechazo, con costas.

Hace un breve resumen de la demanda principal y subsidiaria.

Sostiene que las demandas están mal planteadas, atendido a que el demandante celebró con doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre un contrato de promesa de compraventa, un contrato bilateral en el cual se obligaron ambas partes, en la cual no participó su representada, del solo análisis lógico de los antecedentes, el hecho que la promitente vendedora doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre haya incumplido el contrato prometido con el demandante, habiendo vendido su propiedad a un tercero como fue el caso de su representada, no genera responsabilidad alguna a quien compró la propiedad de buena fe, sin conocimiento que doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre se había obligado pretéritamente, en este contexto el demandante debió demandar incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios, en contra de doña Lilian de Lourdes



Rocha Aguirre, por el contrato de promesa incumplido, más no pretender responsabilizar a un tercero como lo es su representada, quien en forma diligente compró una propiedad de buena fe, libre de hipotecas, gravámenes o prohibición, pagó por el precio, efectuando un contrato válidamente celebrado, según consta en escritura notarial y certificado de inscripción del Conservador de Bienes Raíces.

De forma conjunta, señala que conforme a la copia de Inscripción de dominio vigente a nombre de su representada que rola a fojas 656, número 795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019 – su mandante es poseedora y dueña del inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, que corresponde al Sitio número 24 de la Manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente, de la comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique, individualizado en el Plano archivado bajo el número 2143 en el Registro de Planos y Documentos del año dos mil once, la cual fue adquirida por su representada en virtud de contrato de compraventa de inmueble, de fecha 23 de enero de 2018, en la comuna de Alto Hospicio, que suscribió con doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, mediante el cual le vendió la propiedad. Dicho contrato fue suscrito mediante escritura pública ante Notario Público don Heraclio Rojas Vergara, bajo el Repertorio N°062-2019.

Añade que, en la escritura pública en su cláusula cuarta, se estableció que la entrega material del inmueble se efectuaría a más tardar el día 29 de marzo del año 2019, con todos sus consumos básicos de luz eléctrica y agua potable al día de la entrega material de la propiedad. Posterior a ello, y llegada la fecha de cumplimiento del plazo establecido, la señora Loreto Mamani García, se dirige a su propiedad, a fin de cambiarse a vivir a su nuevo hogar, encontrándose con la inesperada situación que existían terceras personas habitando su inmueble (que no era la ex propietaria ni familiares de la misma), era don Juan Pijo Fritas, pudiendo conversar un momento con él exponiéndole la situación, ante lo cual el demandado le señala que él



se encontraba viviendo en el inmueble y que él continuaría ocupándolo, sin tener consideración alguna con todo lo señalado por doña Loreto Mamani, a pesar de manifestarle que ella era la nueva propietaria y que necesitaba trasladarse a la casa y hacer uso de la misma.

Hace presente que su representado hasta la fecha ha intentado innumerables veces pedirle a don Juan Pijo que se retire de su propiedad, sin embargo, él se negó rotundamente a salir del inmueble por lo que con fecha 12 de septiembre de 2019 deduce demanda de precario en contra de don Juan Pijo tramitada con el ROL C-4276-2019, ante el Tercer Juzgado de Letras de Iquique, a fin de obtener la restitución de su propiedad, sin embargo, aquella se desestimó por no cumplirse con los presupuestos para hacer procedente el precario. No obstante lo anterior, en el considerando noveno de dicha sentencia se tuvo por acreditado que doña Loreto Mamani García es dueña del inmueble objeto de la presente demanda.

Agrega que que durante todo este tiempo que el demandante ha hecho ocupación material de un inmueble que no le pertenece, y del cual no existe vínculo contractual alguno con la señora Loreto Mamani que autorice tal ocupación, su representada ha tenido que vivir con su familia la cual consta de sus cuatro hijos todos menores de edad, su marido y ella, en otra propiedad. Todo lo cual le ha traído un menoscabo pecuniario y moral, ya que la propiedad objeto de juicio fue adquirida precisamente para servir de hogar a su familia, así las cosas, con el objeto de exigir la restitución de la propiedad se presentó una demanda reivindicatoria en contra del demandante de autos, tramitada con el Rol 255-2021, del 2º Juzgado de Letras de Iquique.

Reitera que por parte de doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre ha existido un incumplimiento contractual y que no estamos en presencia de un contrato simulado, en el cual su representada no ha participado, ni tenía conocimiento de estos antecedentes.

Invoca el artículo 1793 del Código Civil, y que en el caso sublite se encuentra en armonía con la escritura pública de compraventa,



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

Código: FRPLXXMTLY

celebrada de fecha 23 de enero de 2018, en la comuna de Alto Hospicio, que suscribió su representada con doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, con la existencia de un precio real, la intención de pagar un precio serio y real, el cual se pagó, por lo que el contrato derivó en la existencia de un acto jurídico, reuniéndose las condiciones de hecho esenciales para su configuración y por tanto, produjo efectos jurídicos entre las partes que concurrieron a celebrarlo. En efecto, el precio que se menciona en la escritura pública se pagó, fue desembolsado por el comprador y percibido por la vendedora, habiendo mediado un efectivo precio. En consecuencia, concurrieron en el otorgamiento de esa compraventa formal, las condiciones necesarias para que el acto jurídico fuese eficaz, esto es, generar los derechos y obligaciones civiles queridos por las partes contratantes.

Afirma que en el presente caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil y 1.712 del Código Civil, no hay presunciones graves, precisas y concordantes suficientes para formar el convencimiento que se requiere para declarar nulo el contrato de compraventa celebrado por su representada y doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre.

A folio 27, la parte demandante evacua el trámite de la réplica, en los mismos términos indicados en la demanda.

A folio 29, la parte demandada evacua la réplica, reiterando los mismos fundamentos contenidos en la contestación de la demanda.

A folio 36, se llevó a cabo el comparendo de estilo, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

A folio 37, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, la cual fue modificada a folio 38.

A folio 79, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1, comparece doña **STEPHANIE GALLARDO ALARCON**, abogado, en representación de don **JUAN MANUEL PIJO FRITAS**, quien por los motivos señalados en la parte



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

Código: FRPLXXMTLY

expositiva, interpone demanda de simulación absoluta de contrato de compraventa, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE**, y de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, solicitando se declare que: a) Que se acoge la demanda de simulación absoluta de contrato de compraventa, en todas sus partes y, en consecuencia, se declare nulo de nulidad absoluta, el contrato de compraventa, otorgado por escritura pública de fecha 23 de enero de 2018, en la Notaria Publica de don Heraclio Rojas Vergara, repertorio N°062-2019, celebrado entre doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre y doña Loreto Tatiana Mamani García, respecto del inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique; b) se ordene la cancelación de la inscripción de dominio a favor de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, de fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019, y todas las demás subinscripciones y anotaciones que tenga la misma; recobrando plena vigencia la inscripción de dominio a favor de la demandada doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, de fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012, y c) Que se condene a las demandadas al pago de las costas.

En subsidio, en el primer otrosí, interpone demanda de nulidad absoluta por causa ilícita, del contrato de compraventa en contra de doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE**, y de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, solicitando se declare que: a) Que se acoge la demanda de nulidad absoluta por causa ilícita en todas sus partes y, en consecuencia, se declare nulo el contrato de compraventa otorgado por escritura pública de fecha 23 de enero de 2018, en la Notaria Publica de don Heraclio Rojas Vergara, repertorio N°062-2019, celebrado entre doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre y doña Loreto Tatiana Mamani García, respecto del inmueble ubicado en Avenida



Monte Los Olivos N°2972-A, correspondiente al Sitio 24, manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente I, comuna de Alto Hospicio, provincia de Iquique; b) se ordene la cancelación de la inscripción de dominio a favor de la demandada Loreto Tatiana Mamani García, de fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019, y todas las demás subinscripciones y anotaciones que tenga la misma; recobrando plena vigencia la inscripción de dominio a favor de la demandada doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, de fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012, y c) se condene a las demandadas al pago de las costas.

SEGUNDO: Que a folio 25, comparece don **IGNACIO ANDRÉS HERRERA TORRES**, abogado, en representación de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, demandada, contestando las demandas, solicitando el rechazo de éstas, con costas, por los motivos señalados en la parte expositiva.

A folio 26 se tuvieron por contestadas las demandas en rebeldía de la demandada doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE**.

A folio 27, la parte demandante evacua la réplica, en los términos consignados en la parte expositiva.

A folio 29, la parte demandada doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, evacua la réplica, según consta en la parte expositiva.

TERCERO: Que, la parte demandante a fin de acreditar su pretensión acompañó los siguientes medios de prueba:

Documental:

1.- Copia de la inscripción a nombre de la demandada Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas 2308 vuelta, N°4.084 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2012, custodiado bajo el registro N°791-2022.



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

Código: FRPLXXMTLY

2.- Copia de contrato de promesa de compraventa otorgado ante el Notario Público don Carlos Vila Molina, bajo el Repertorio N°602-2013, de 6 de febrero de 2013, custodiado bajo el registro N°791-2022.

3.- Copia de Anexo de promesa de compraventa otorgado ante el Notario Público don Carlos Vila Molina, bajo el Repertorio N°2718-2016, de 12 de agosto de 2016, custodiado bajo el registro N°791-2022.

4.- Contrato de compraventa otorgado ante el Notario Público don Darío Chacón Vicentelo, bajo el Repertorio N°343-2019, de 31 de enero de 2018, custodiado bajo el registro N°791-2022.

5.- Contrato de compraventa otorgado ante el Notario Público don Heraclio Rojas Vergara, bajo el Repertorio N°062-2019, de 23 de enero de 2018, custodiado bajo el registro N°791-2022.

6.- Certificado de dominio vigente e inscripción de dominio, de fecha 25 de enero de 2020, del inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, que corresponde al Sitio N°24 de la manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente, comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique; dominio inscrito a fojas 656 vuelta, N°795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique de año 2019, custodiado bajo el registro N°791-2022.

7.- Copia de Comprobante de depósito por la suma de \$2.000.000, pagados por el actor en los autos rol C-2438-2017 del Segundo Juzgado de Letras de Iquique, custodiado bajo el registro N°791-2022.

8.- Copia de Estampado rectorial de 26 de diciembre de 2018 la causa rol C-2438-2017 del Segundo Juzgado de Letras de Iquique, custodiado bajo el registro N°791-2022.

9.- Copia de recibo N°579472 de 1 de febrero de 2019, y copia de orden de trabajo Nro. 601334 8 de febrero de 2019, custodiado bajo el registro N°791-2022.

Documentos acompañados con citación.

Causas a la vista:



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

Código: FRPLXXMTLY

A folio 56 se tuvieron a la vista las causas C-4276-2019 del Tercer Juzgado de Letras de Iquique y la causa C-2438-2017 de este tribunal.

Oficio:

A folio 71 y 75 constan los oficios emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

Testimonial:

A folio 67 comparece doña Isabel Quispe Varas, vendedora de Zofri, domiciliada en Tomas El Boro manzana A Lote 15, quien legalmente juramentada y examinada, señala que el demandante y doña Lilian suscribieron el contrato de promesa de compraventa en febrero de 2013, teniendo como valor prometido de la compra del inmueble la suma de \$10.000.000, pagando al momento de celebrar la promesa la suma de \$5.000.000; y en agosto de 2016 se pactó un anexo de la promesa donde se pagó \$5.000.000.

Indica que el contrato definitivo de compraventa se debía celebrar en enero de 2018, y le consta lo señalado porque la “señora” también la engañó o estafó, ya que, le ofreció vender una casa a \$2.000.00 y le pagó \$1.000.000 y el resto se lo daría cuando le entregaran la llave; y llegado el momento de la entrega de la casa, ella le dijo que la casa tenía una fisura por terremoto y después nunca le devolvió el dinero y ni supo más de ella.

Agrega que el actor pagó el precio total del contrato de promesa y su modificación; añade, que cree que las demandadas fueron cómplices y quisieron perjudicar al señor Pijo, y piensa que la compradora de la casa no recibió dinero, hicieron papeles falsos, porque si la otra persona compró la casa y fue estafada por la señora Lilian no hizo una denuncia.

Señala que las demandadas celebraron un contrato simulado, falso, hicieron una “jugada”.

A folio 67 comparece don Wilson Rodolfo Aguirre Álvarez, mecánico eléctrico, domiciliado en Pasaje Marcela Paz N°3058, quien legamente juramentado y examinado señala, que el actor y doña Lilian



celebraron un compromiso de compraventa sobre el inmueble ubicado en el Monte Los Olivos de la comuna de Alto Hospicio, y después un anexo el 2016 y el contrato final de compra el año 2018.

Indica que en la promesa se debía pagar la suma de \$10.000.000, y se pagó primero \$5.000.000 y posteriormente doña Lilian le solicitó a don Juan si podía adelantar el pago de los otros \$5.000.000.

Agrega que don Juan intentó inscribir la propiedad a su nombre pero no pudo, porque hubo otro ingreso de venta del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces.

Señala que las demandadas celebraron un contrato ficticio dado que hay un historial entre don Juan Pijo y doña Lilian Rocha, le parece extraño que en el mismo año y una vez saneada la propiedad la señora Lilian la venda, aclarando que saneada se refiere a que don Juan pagó una deuda de doña Lilian para que se no rematara.

A folio 67 comparece don Jesús Faustino Condori Flores, operador, domiciliado en Monte Los Olivos N°2964-A, quien legalmente juramentado y examinado señala, que es efectivo que se celebró el contrato de compraventa entre don Juan y doña Lilian, le consta porque es vecino de confianza y le mostró los documentos.

Agrega que desde que don Juan Pijo pagó los \$5.000.000 comenzaron los problemas con el tema de la casa, ya que doña Lilian le pedía plata adelantada, y hace presente que a él doña Lilian le había ofrecido la casa y a otras personas, por lo que ella es de desconfiar.

Indica que don Juan Pijo no pudo inscribir la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces porque tenía problemas de embargo, por lo que don Juan solucionó esa deuda de \$2.000.000 e intentó inscribir el inmueble, sin embargo, no pudo porque ya había vendido la casa a otra persona, cree que entre las demandadas hay un “arreglín” y el contrato que celebraron es ficticio.



CUARTO: Que, la demandada doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, a fin de acreditar su pretensión, acompañó los siguientes medios de prueba:

Documental:

1.- Copia de Inscripción de dominio vigente de fojas 656 vuelta, número 795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019.

2.- Certificado de Dominio vigente de fecha 8 de febrero del año 2019, que rola a fojas 656 vuelta, número 795 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 2019.

3.- Contrato de compraventa ante el Notario Público don Heraclio Rojas Vergara, bajo el Repertorio N°062-2019, de 23 de enero de 2018.

4.- Sentencia definitiva de 15 de abril de 2020, correspondiente a causa Rol C-4276-2019, del Tercer Juzgado de Letras de Iquique.

5.- Certificación de ejecutoria sentencia definitiva, de 23 de julio 2020, correspondiente a causa Rol C-4276-2019 del Tercer Juzgado de Letras de Iquique.

Documentos acompañados con citación.

QUINTO: Que, la demandada doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE** no aportó probanza alguna al proceso.

SEXTO: Que, cabe consignar que el demandante pretende obtener la declaración de simulación y nulidad del contrato de compraventa individualizado en su libelo, y la cancelación de la correspondiente inscripción, por haberse practicado en forma fraudulenta; y, en subsidio, la nulidad absoluta del contrato de compraventa de autos y la cancelación de la correspondiente inscripción por causa ilícita del mismo.

SÉPTIMO: Que, para resolver la acción de simulación y nulidad absoluta alegada respecto del contrato de compraventa celebrado por las demandadas, ha de tenerse presente que la “simulación” en materia civil, no se encuentra consagrada como institución jurídica, y



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

Código: FRPLXXMTLY

el reconocimiento jurisprudencial y doctrinal proviene especialmente de la relación de los artículos 1445 y 1707 del Código Civil, que establecen, el primero, el consentimiento de las partes y la causa como requisito esencial de los contratos, y el segundo, reconoce que las contraescrituras tienen por objeto hacer constar la simulación total o parcial de un acto anterior.

OCTAVO: Que siguiendo con el análisis, debe precisarse que la simulación, no es más que la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir - con fines de engaño - la apariencia de un negocio jurídico que no existe, o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo, siendo en el primer caso, una simulación absoluta y en el segundo, relativa.

En consecuencia para que exista simulación, tal como lo ha establecido la doctrina, es necesario que concurren los siguientes requisitos: **a)** disconformidad entre la voluntad interna y su declaración; **b)** disconformidad deliberada y consciente; **c)** concierto entre las partes; **d)** intención de engañar a terceros; y **e)** causa simulandi, que es el interés que lleva a las partes a suscribir un contrato simulado, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe. El onus probandi de estos presupuestos, recae en quien alega la institución.

Luego, quien ejerce la acción de simulación, debe acreditar además, que es titular de un derecho subjetivo o de una posición jurídica amenazada o embarazada por el contrato aparente, y probar el daño sufrido, como consecuencia de la incertidumbre ocasionada por el acto simulado, el que determina la necesidad de invocar la tutela jurídica.

NOVENO: Que, por su parte, a la luz de nuestro ordenamiento jurídico, en especial el artículo 1683 del Código Civil que dispone: *“puede alegarse por todo el que tenga interés en ello...”*, y tratándose la nulidad absoluta, de una sanción civil de orden público, que tutela el interés de la sociedad y el respeto a la ley, cabe plantear la posibilidad



de permitir de manera cierta y real que la alegue “todo el que tenga interés en ello”, siempre que este interés sea de carácter pecuniario, tal como se ha sostenido mayoritariamente por la doctrina.

Que así las cosas, de la documental allegada al proceso, especialmente de la copia del contrato de promesa de compraventa otorgada ante el Notario Público don Carlos Vila Molina, bajo el Repertorio N°602-2013, de 6 de febrero de 2013, la copia de Anexo de promesa de compraventa otorgada ante el Notario Público don Carlos Vila Molina, bajo el Repertorio N°2718-2016, de 12 de agosto de 2016, la copia del contrato de compraventa otorgado ante el Notario Público don Darío Chacón Vicentelo, bajo el Repertorio N°343-2019, de 31 de enero de 2018, y la copia del contrato de compraventa otorgado ante el Notario Público don Heraclio Rojas Vergara, bajo el Repertorio N°062-2019, de 23 de enero de 2018, todo ello valorado de conformidad a los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en relación a los artículos 1700 y siguientes del Código Civil, se desprende que el demandante don Juan Manuel Pijo Fritas y la demandada, doña Lilian de Lourdes Rocha Aguirre, celebraron un contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble ubicado en Avenida Monte Los Olivos N°2972-A, que corresponde al Sitio N°24 de la manzana D del Conjunto Habitacional Parque Oriente, comuna de Alto Hospicio, Provincia de Iquique, y posteriormente, manifestaron la voluntad de celebrar un contrato de compraventa sobre dicho inmueble; por su parte, las demandadas celebraron un contrato de compraventa sobre el mismo bien raíz; por lo que respecto de la acción principal y subsidiaria ejercida por el actor, a juicio de esta sentenciadora, se cumple con el requisito legal de tener un interés pecuniario en el resultado del juicio, es decir, en la invalidación del contrato cuestionado.

DÉCIMO: Que el actor en el libelo pretensor, refiere que el contrato de compraventa suscrito por las demandadas ante el Notario Público don Heraclio Rojas Vergara, bajo el Repertorio N°062-2019, de 23 de enero de 2018 sería simulado, y la simulación estaría dada



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

Código: FRPLXXMTLY

por haberse pactado dicha compraventa, sin que exista voluntad real de producir efectos jurídicos; y por no haberse pagado el precio de dicho contrato de compraventa.

Que en consecuencia, no sólo sería nulo el contrato de compraventa ya citado, sino su correspondiente inscripción conservatoria por efecto del contrato simulado.

Asimismo, como consecuencia del acto simulado, adolecería de nulidad absoluta por causa ilícita el contrato de compraventa celebrado por las demandas, según pide de forma subsidiaria en el primer otrosí de la demanda de folio 1, como también su correspondiente inscripción conservatoria.

DÉCIMO PRIMERO: Que a la luz de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, el peso de la prueba en orden a acreditar su pretensión, y por ello la concurrencia de la simulación y consecuente nulidad de los actos ya indicados, recae en el demandante, de acuerdo con las exigencias expuestas en los motivos precedentes.

Así, la prueba documental aparejada a los autos, valorada conforme a los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en relación a los artículos 1700 y siguientes del Código Civil, en forma alguna permite dar por establecidos los elementos de la simulación que se alega en la demanda, en especial, en lo tocante a la discordancia alegada entre la voluntad declarada y la real, ni la falta de pago efectivo del precio, toda vez que consta de la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa celebrada por las demandadas que *“el comprador paga en este acto al contado y en dinero efectivo, declarando la vendedora recibir dicha suma a su estera satisfacción y conformidad y da por cancelado el precio de la compraventa para todos los efectos legales.”*, cobrando en este punto especial relevancia lo consignado en el artículo 1709 inciso segundo del Código Civil, que dispone *“No será admisible la prueba de testigos en cuanto adicione o altere de modo alguno lo que se exprese en el acto o contrato, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes, o al tiempo o después de su otorgamiento...”*, de modo que la testifical rendida nada aporta



sobre este punto; aunado a que la prueba testimonial no permite establecer la disconformidad alegada entre la voluntad declarada y la real, con la gravedad suficiente.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, en consecuencia, no ha logrado acreditar el actor los fundamentos de su pretensión, en cuanto a demostrar una disconformidad entre la voluntad real y la declarada por los celebrantes del contrato de compraventa que estima sería simulado, deliberada y conscientemente, y finalmente, tampoco ha logrado demostrar la existencia de un concierto entre las partes, para perjudicar a terceros con el supuesto contrato simulado, como tampoco el hecho de adolecer de nulidad éste.

Que a mayor abundamiento, de la causa tenida a la vista Rol C-4276-2019 del Tercer Juzgado de Letras de Iquique, se colige que la demandada doña Loreto Tatiana Mamani García, ha intentado obtener la restitución del inmueble de autos adquirido en virtud del contrato cuestionado por el actor.

Motivos todos que llevan necesariamente al rechazo de la demanda principal, como se dirá.

DÉCIMO TERCERO: Que, en subsidio, se ha demandado la nulidad del contrato de compraventa sobre el inmueble sublite, por causa ilícita. En este punto, cabe recordar que el artículo 1467 del Código de Bello, comienza diciendo que no puede haber obligación sin causa real y lícita, pero que no es necesario expresarla, por ende, se desprende que la ley presume que en todo contrato hay una causa real y lícita, siendo aquel que alegue que el contrato no tiene causa, o que tiene una causa ilícita, el que debe probar dicha afirmación.

Así las cosas, tal acción subsidiaria debe ser rechazada, pues no existe prueba alguna en el sentido de lograr establecer la causa ilícita, u otro vicio, a propósito del contrato de compraventa celebrado entre las demandadas, como se señaló en los considerandos anteriores, esto es, no existen pruebas suficientes, más que los dichos del demandante; aunado a que no ha logrado desvirtuar la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa celebrada por las



demandadas que dispone en lo pertinente: *“el comprador paga en este acto al contado y en dinero efectivo, declarando la vendedora recibir dicha suma a su estera satisfacción y conformidad y da por cancelado el precio de la compraventa para todos los efectos legales.”*.

DÉCIMO CUARTO: Así las cosas, y no concurriendo en la especie ninguno de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción de simulación y de nulidad absoluta, no cabe sino el rechazo de la demanda de simulación y nulidad absoluta planteada, como se dirá.

DÉCIMO QUINTO: Que la restante prueba rendida, en nada altera lo resuelto precedentemente, por lo que se omitirá su análisis pormenorizado.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 44, 1437, 1445, 1446, 1467, 1545 y siguientes, 1560 y siguientes, 1681 y siguientes y 1698 y siguientes del Código Civil, y demás normas pertinentes, **SE DECLARA:**

I.- Que, **SE RECHAZA**, en todas sus partes, la demanda principal interpuesta por doña **STEPHANIE GALLARDO ALARCON**, abogado, en representación de don **JUAN MANUEL PIJO FRITAS**, en contra de doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE**, y de contra de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, a lo principal de folio 1.

II.- Que, **SE RECHAZA**, en todas sus partes, la demanda subsidiaria interpuesta por doña **STEPHANIE GALLARDO ALARCON**, abogado, en representación de don **JUAN MANUEL PIJO FRITAS**, en contra de doña **LILIAN DE LOURDES ROCHA AGUIRRE**, y de contra de doña **LORETO TATIANA MAMANI GARCÍA**, al primer otrosí de folio 1.

III.- Que, no se condena en costas a la parte demandante, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Rol C-1977-2020.



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

Código: FRPLXXMTLY

Dictada por doña **PATRICIA ALEJANDRA SHAND SCHOLZ**,
Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Iquique.-

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso
final del art. 162 del C.P.C. en **Iquique, veintidós de Agosto de dos
mil veintidós**



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

Código: FRPLXXMTLY