

Santiago, dos de julio de dos mil veintiuno.

**VISTOS:**

En este procedimiento ordinario sobre simulación y nulidad de contrato de compraventa tramitado ante el Primer Juzgado de Letras de San Fernando bajo el Rol C-2.132-2016, caratulado “Mardini Reyes, Blanca y otra con Inmobiliaria Don José Limitada y otro”, mediante sentencia de veintiocho de agosto de dos mil diecisiete se rechazó la demanda.

En lo que interesa, la actora apeló el fallo y en el pronunciamiento del tribunal de alzada de esa ciudad de veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho se revocó lo resuelto y en su lugar se acogió la demanda principal de simulación y nulidad absoluta de los contratos que indica, ordenando la restitución de inmueble materia de esas convenciones y la cancelación de las inscripciones conservatorias a que dieron lugar.

En contra de esta decisión, la parte demandada interpone recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**En cuanto al recurso de casación en la forma.**

**PRIMERO:** Que la recurrente afirma que la sentencia incurre en la causal de nulidad formal prevista en el quinto numeral del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación al requisito previsto en el N° 4 del artículo 170 de mismo cuerpo procesal.

Para demostrar que la sentencia no examina toda la prueba rendida, refiere que el acogimiento de la demanda de simulación se funda únicamente en la escritura pública de compraventa del inmueble de autos otorgada el 8 de mayo de 2013 entre Inmobiliaria Don José Limitada e Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada –en la que consta que el precio de \$440.000.000 convenido se pagaría en tres cuotas, con vencimientos al 30 de junio de 2013, al 30 de junio de 2014 y al 30 de junio de 2015- y en la carta de pago contenida en la escritura pública denominada “recibo, cancelación y finiquito” de 15 de septiembre de 2015,



documento en el cual la vendedora declaró cancelada la obligación, es decir, que el valor adeudado fue percibido e ingresó al patrimonio de la vendedora, siendo su administrador el responsable ante la sociedad y sus socios de su efectivo ingreso en arcas sociales.

No obstante y más allá del valor probatorio que de acuerdo al artículo 1700 del Código Civil correspondía asignar a esos instrumentos públicos y la aplicación del principio de normalidad previsto en el artículo 1698 del mismo cuerpo legal, los jueces coligen que ambos documentos dan cuenta de actos simulados porque no se basarían en hechos económicos reales, conclusión que no considera los numerosos instrumentos públicos y privados acompañados que dan cuenta de la veracidad de los actos y la realidad de los hechos económicos a que se refieren y que, en su opinión, demuestran que la sociedad vendedora adeudaba a \$70.000.000 a María Angélica Mardini Reyes, la misma cantidad a María Verónica Mardini Reyes y \$180.000.000 a Humberto Mardini Malollán, por los préstamos que le otorgaron el día 13 de enero de 2012; que el 16 de septiembre de 2015 la sociedad compradora pagó a la vendedora la cantidad de \$250.000.000 del precio convenido y que extinguió su obligación por el saldo asumiendo -en delegación novatoria- deudas por \$140.000.000 -que mantenía la vendedora con sus acreedoras Mardini Reyes -y \$50.000.000- correspondiente al monto de los retiros de utilidades de los socios de Inmobiliaria Don José Limitada-, todos antecedentes que justifican el recibo de pago que otorgó la sociedad vendedora mediante escritura pública de 15 de septiembre de 2015 y que, sin embargo, no fueron examinados ni ponderados por los sentenciadores.

Igualmente, arguye que la sentencia carece de los fundamentos de derecho y las argumentaciones jurídicas atinentes al debate de las partes, acusando que los juzgadores circunscribieron su análisis a una cuestión enteramente impertinente al abocarse a definir la “causa ocasional” que tuvo la vendedora para transferir el inmueble a cambio de un precio de \$440.000.000; es decir, a determinar cuál sería el destino que pretendía dar al precio, en vez de ponderar los antecedentes que acreditan que esa



obligación fue extinguida por alguno de los modos enumerados en el artículo 1567 del Código Civil, reprobando la demandada, todavía en ese ámbito, que los sentenciadores solo se ocuparan de elucidar si concurrió el modo legal básico que es la solución efectiva y que no analizaran si hubo un contravalor, olvidando que una acreencia también puede extinguirse por la vía de delegar deudas y la consecuente compensación.

Por lo demás, el fallo tampoco considera que la mayor parte del precio -\$250.000.000- fue solucionado en efectivo, pago que excluye la idea de donación.

En su opinión, lo relevante para la acertada resolución del debate es que cualquiera haya sido el destino previsto o dado al contravalor obtenido, la vendedora obtuvo el pago del precio, percibiendo \$250.000.000 en dinero mediante un cheque y se liberó de pagar tres deudas por un importe total de \$190.000.000 asumiendo la compradora ese deber mediante delegaciones novatorias, reclamando en consecuencia que la sentencia carezca de consideraciones en torno a esa perspectiva, única pertinente al caso, lo que configura la nulidad formal reclamada.

**SEGUNDO:** Que sobre la falta de consideraciones que acusa la impugnante, es ineludible precisar que aquella causal de nulidad formal se verifica sólo cuando la sentencia carece de fundamentaciones y no cuando aquellas no se ajustan a la tesis sustentada por la parte reclamante.

Esto último es lo que acontece con el recurso que se revisa.

En la especie, los jueces explicitan suficientemente las razones que los conducen a desestimar los fundamentos de la demandada –en orden a que los actos que menciona en su recurso de nulidad corresponden al pago del precio que adeudaba la sociedad compradora- al declarar en el motivo séptimo de la sentencia de segundo grado que *“el único fin de la compraventa, esto es, pagar con el inmueble una supuesta deuda preexistente con terceros, resulta claramente contradictorio e incongruente con la prueba destinada a demostrar que Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos habría pagado el precio en cuotas que se estipuló en la compraventa (escritura de recibo, cancelación y finiquito y comprobantes*



*de transferencias, entre otros), la que, por tanto, será desestimada en su valor, pues se opone a la explicación dada por la propia parte en su escrito principal del proceso, todo ello conforme lo dispuesto en el artículo 402 del Código de Procedimiento Civil”.*

Esa conclusión no solo da cuenta de que el fallo no carece de las consideraciones que le son exigibles; también demuestra que las inobservancias que se atribuyen a los jueces relativas a la falta de examen y análisis de las probanzas tampoco podrían tener influencia en lo dispositivo del fallo.

**TERCERO:** Que, además, los hechos que el recurso menciona como evidencia de la falta de ponderación probatoria sí han sido establecidos por el fallo, pues la circunstancia de que Inmobiliaria Don José Limitada mantenía una deuda con las socias María Angélica y María Verónica, ambas Mardini Reyes y con el socio Humberto Mardini Malollán es la que permite a los juzgadores colegir que existió una simulación relativa y que “ *la sociedad que figura como compradora no efectuó el pago del precio, pues éste se habría efectuado con cargo a una deuda que la vendedora tenía con terceros ajenos a la compraventa*”.

Y si fuese efectivo que el precio que debía solucionar la compradora se compensó con las deudas que Inmobiliaria Don José Limitada tenía con tres de sus socios, los jueces todavía declaran que ese crédito es de un monto menor al precio y existiría una diferencia no cubierta.

En lo demás, los juzgadores explicitan los razonamientos que los conducen a concluir que la compraventa de autos ocultó una donación no insinuada, así como las reflexiones que les permiten declarar que el contrato es simulado y, en consecuencia, nulo.

**CUARTO:** Que, en tales condiciones no es posible concluir que el fallo carezca de las consideraciones de hecho y derecho que le son exigibles y que, en cualquier caso, la inobservancia que acusa quien recurre amerite invalidar lo resuelto, por lo que ineludiblemente el recurso debe ser desechado.

**En cuanto al recurso de casación en el fondo.**



**QUINTO:** Que la recurrente asevera, en primer lugar, que la sentencia infringe los artículos 1698 y 1702 del Código Civil, en relación a los artículos 1700 y 1706 del mismo texto legal, al no asignar mérito probatorio a los instrumentos privados agregados por su parte, que comprueban que la compradora extinguió completamente su obligación de pagar el precio de \$440.000.000 y, de ese modo, la veracidad de los hechos que mencionó en su recurso de casación en la forma que ha sido recién examinado; esto es, que la sociedad vendedora adeudaba a \$70.000.000 a María Angélica Mardini Reyes, la misma cantidad a María Verónica Mardini Reyes y \$180.000.000 a Humberto Mardini Malollán, por los préstamos que le otorgaron el día 13 de enero de 2012; que el 16 de septiembre de 2015 la sociedad compradora pagó a la vendedora la cantidad de \$250.000.000 del precio convenido en la compraventa de 8 de mayo de 2013 y que además extinguió su obligación por el saldo de precio asumiendo -en delegación novatoria- las deudas por \$140.000.000 -que mantenía la vendedora con sus acreedoras Mardini Reyes -y \$50.000.000- correspondiente al monto de los retiros de utilidades de los socios de Inmobiliaria Don José Limitada.

En un segundo capítulo alega la errónea aplicación del inciso primero del artículo 1713 del Código Civil, en relación al 399 del Código de Procedimiento Civil, criticando que la sentencia haya calificado los dichos formulados en el escrito de contestación como una confesión espontánea y concluido de ellos que en el contrato de compraventa cuestionado no hubo precio ni contraprestación alguna a cambio de la transferencia del inmueble. Esa “estrafalaria” determinación fáctica obedece –a su juicio- al absoluto desenfoque conceptual, económico y jurídico con que los jueces leen y comprenden el discurso de la contestación de la demanda, lo que además resulta “extravagante”, en atención al mérito del proceso.

Manifiesta que en la contestación de la demanda aludió a la “razón de negocios” de la compraventa y que la legítima intención de la vendedora fue transferir el inmueble para destinar el precio al pago de



deudas que mantenía con sus socios, de lo cual no puede concluirse que no hubiese precio o contraprestación, como equivocadamente coligen los juzgadores. En síntesis, el fallo viola las normas reguladoras de la prueba confesional, ya que estima probado mediante la confesión judicial espontánea un hecho que no fue declarado por su parte.

En tercer término acusa el quebrantamiento de los artículos 1567 inciso segundo N° 1, 1568 y 1591 inciso primero, porque, en su opinión, es un hecho probado en juicio que el 16 de septiembre de 2015 la compradora pagó a la vendedora una parte del precio, ascendente a \$250.000.000, mediante giro y pago -por el banco librado- de un cheque, de modo que se transgreden las mencionadas disposiciones al no declarar extinguida parcialmente la obligación de pago del precio.

Del mismo modo, arguye la infracción del inciso segundo del artículo 1567 del Código Civil que establece que las obligaciones, como la de pagar el precio, no solo se extinguen por el pago, como estiman los jueces, sino también por compensación, pues Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada solucionó su deuda hasta por \$140.000.000, compensándola al asumir la deuda que Inmobiliaria Don Jose Limitada mantenía con sus tres socios, siendo aplicables las reglas de los artículos 1655 y 1656 del Código Civil y, naturalmente, la de los artículos 1628 y la del inciso primero del 1631 N° 3 de ese mismo texto legal, que disponen que la novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida y que la novación puede efectuarse substituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que queda libre, modalidad que, concurriendo el consentimiento del primer deudor, se denomina delegación, como lo prevé el inciso segundo del mencionado artículo 1631, igualmente infringido, reglas todas que fueron violadas por los jueces al no advertir que la vendedora y mutuaría, Inmobiliaria Don José Limitada, delegó en Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada la deuda que aquélla tenía -a título de restitución de mutuos- por \$140.000.000, quedando esta última como nueva deudora de esa prestación y a ese título para con las acreedoras María Angélica y María Verónica Mardini Reyes, de manera



que la delegante quedó a su vez deudora de Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada por el deber de reembolso de la delegación no gratuita.

Las mencionadas disposiciones también son transgredidas al no advertir los jueces que el precio de la compraventa se extinguió parcialmente mediante compensación el 10 de diciembre de 2014, oportunidad en que la compradora extinguió su obligación de pagar a la vendedora la cifra de \$50.000.000 asumiendo para con las acreedoras -en delegación novatoria- la deuda por retiros de utilidades de las socias de Inmobiliaria Don José Limitada -señoras Mardini Reyes- equivalente a esa suma, lo que se desprende de los registros contables y *vouchers* que obran en el proceso.

Como un sexto error de derecho, aduce el quebrantamiento de los artículos 1567 inciso segundo N° 1, en relación con el 1568 y 1567 N° 5, todos del Código Civil, por falta de aplicación porque, a diferencia de lo concluido por los sentenciadores, la carta de pago que la sociedad vendedora expidió el 15 de septiembre de 2015 mediante la escritura pública cuya copia obra en autos es jurídicamente eficaz, ya que la cancelación de la obligación de la compradora de pagar el precio de \$440.000.000, importa declarar que ese valor económico fue percibido e ingresó al patrimonio de la vendedora, siendo el administrador de la sociedad responsable ante ella y sus socios del ingreso real de ese valor, aunque no necesariamente haya sido en su totalidad en dinero, pues fue demostrado que del precio acordado existió un pago por \$250.000.000 y que previas delegaciones novatorias, la obligación de pagar el saldo se extinguió por sendas compensaciones por \$140.000.000 y \$50.000.000.

En séptimo lugar acusa que se infringen las “leyes reguladoras de la prueba de instrumento público y las calificación jurídica del contrato”, aseverando que la convención celebrada entre las demandadas el 8 de mayo de 2013 es una compraventa de inmueble y no una donación, como se concluye en la sentencia cuestionada. Así lo comprueba la escritura pública que la contiene y que tiene el valor probatorio dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil en relación con el 1706 y 1698 del mismo



texto legal, conforme a los cuales respecto de los terceros, sus declaraciones debe presumirse verdaderas, más todavía si sus declaraciones dispositivas se subsumen perfectamente en la regla del artículo 1793 del mencionado cuerpo de leyes, conforme al cual la vendedora adquirió el derecho de cobrar y percibir de la compradora una contraprestación material avaluada en \$440.000.000, asumiendo la compradora el deber de pagar el precio de la cosa en dinero, en el lugar y tiempo convenido, como lo dispone el artículo 1872 del citado código, sin perjuicio, de acuerdo a la posibilidad que establece el artículo 1567, de extinguir la obligación mediante otros modos idóneos.

Menciona asimismo que ante el evento del incumplimiento, la vendedora cuenta con la acción del artículo 1489 del Código Civil, en relación con los artículos 1793, 1871 y 1872 que se ocupan de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa y, para el cumplimiento forzado, dispone del derecho de prenda general sobre todos los bienes de la compradora que regula el artículo 2469 del Código Civil, en relación con el 1624 y 1618 y siguientes de ese mismo texto normativo, todos los cuales son suficientes para concluir que la vendedora efectivamente celebró un contrato de compraventa de inmueble en cuya virtud reemplazó ese activo por el derecho a cobrar y percibir de su compradora, la cifra de \$440.000.000, un activo dinerario y circulante.

En seguida aduce la infracción del artículo 1401 del Código Civil, puesto que el contrato sublite es una compraventa y no una donación que debiera ser insinuada antes de su perfeccionamiento y, por último, la transgresión de los artículos 1681, 1682 y 1687 del Código Civil por falsa aplicación, habida consideración a que la convención celebrada no es nula, pues se trata de una compraventa de inmueble y no una donación sin insinuación.

**SEXTO:** Que para una mejor comprensión de los cuestionamientos jurídicos que el recurso atribuye al fallo y en lo que estrictamente incumbe a ellos, es conveniente considerar los siguientes antecedentes de la causa:





1.- La demanda de autos fue interpuesta por Blanca Elcira y María Carolina, ambas Mardini Reyes, en contra de Inmobiliaria Don José Limitada -sociedad de la que las demandantes forman parte junto a sus hermanas María Verónica y María Angélica y que es administrada por Humberto Mardini Malollán- y de Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos Limitada, conformada únicamente por María Verónica y María Angélica, ambas Mardini Reyes, quienes además la administran, aseverando que el contrato de compraventa de inmueble celebrado entre esas sociedades el 8 de mayo de 2013 por cuyo intermedio Inmobiliaria Don José Limitada vendió a Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos Limitada el bien raíz ubicado en calle Chillán 638, de la comuna de San Fernando, es simulado porque oculta una donación a favor de las socias de la vendedora María Verónica y María Angélica, ambas Mardini Reyes -quienes además son las únicas socias de la compradora- que no cumplió el trámite de la insinuación, adoleciendo, en consecuencia, de nulidad absoluta.

Sostuvo ese aserto, entre otras circunstancias, en el hecho de que el precio pactado era manifiestamente inferior al que por esa fecha podía obtenerse en el mercado, pues es el mismo que había pagado el vendedor – por lo que tampoco obtuvo beneficio o ganancia con la venta-, máxime si se acordó que dicho precio se pagaría en tres cuotas anuales, exponiendo a la vendedora a un riesgo de incumplimiento sin justificación comercial o financiera, más si en la escritura las partes renunciaron a la acción resolutoria. Por lo demás, de acuerdo a la escritura de constitución de la sociedad compradora, su capital social solo asciende a \$5.000.000 y, sin embargo, adquiere un inmueble en la cantidad de \$440.000.000, precio que no aparece solucionado y tampoco ha sido exigido por la vendedora.

2.- Los demandados contestaron el libelo solicitando su rechazo con costas. Luego de aclarar las facultades que ostentaba el socio Humberto Mardini Malollan para actuar por la vendedora Inmobiliaria Don José Limitada en la compraventa cuestionada y referir además los activos de esa persona jurídica, manifestaron que en el año 2011 esa sociedad recibió una oferta de un tercero de dar en arrendamiento el inmueble de su propiedad



ubicado en Manuel Rodríguez N° 845 de la comuna de San Fernando, requerimiento que hacía necesario contar con un espacio adicional para estacionamientos. Con tal objeto, el 16 de enero de 2012 Inmobiliaria Don José Limitada adquirió el bien raíz ubicado en calle Chillán 638 de la comuna de San Fernando, cuyo precio fue pagado mediante préstamos que le otorgaron los socios Humberto Mardini Malollán, María Verónica y María Angélica, ambas Mardini Reyes.

No obstante, como el contrato de arrendamiento no se celebró -entre otras razones, por la oposición de la socia y demandante Blanca Mardini Reyes- Humberto Mardini Mallolán, en su calidad de administrador de Inmobiliaria Don José Limitada, decidió vender el inmueble a Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, por el precio de \$440.000.000, pagado en su totalidad -lo que consta en la cláusula tercera de la escritura pública de cancelación de fecha 15 de septiembre de 2015- afirmando que “la aludida venta tuvo como único fin liberar a Don José de las deudas contraídas con sus propios socios”, por lo que no existe, en consecuencia, una donación disimulada, pues la verdadera voluntad de los demandados fue celebrar el contrato de compraventa y transferir el dominio del inmueble en cuestión.

Sobre la pérdida de ganancia producto de dicha transferencia, señalan que entre la adquisición y venta del bien raíz por parte de Inmobiliaria Don José Limitada solo transcurrió un año y tres meses, que el precio pagado para adquirirlo fue solucionado con las sumas que las socias María Verónica y María Angélica Mardini Reyes prestaron a la sociedad, la que ciertamente mantenía en su patrimonio más activos que el mencionado inmueble.

**SÉPTIMO:** Que la sentencia censurada dejó asentados los siguientes hechos:

1.- El 8 de mayo de 2013, Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada e Inmobiliaria Don José Limitada otorgaron una escritura pública de compraventa en la cual ésta transfiere a aquella el inmueble ubicado en calle Chillán N° 638, de la comuna de San Fernando, en la suma de



\$440.000.000, precio que se enteraría en tres cuotas anuales, con vencimiento, a más tardar, los días 30 de junio de 2013, 30 de junio de 2014 y 30 de junio de 2015; la primera de \$140.000.000 y las dos restantes, de \$150.000.000 cada una.

2.- La transferencia del inmueble tuvo por objeto saldar la deuda que Inmobiliaria Don José Limitada tenía con sus socios María Verónica Mardini Reyes, María Angélica Mardini Reyes y Humberto Mardini Malollán, por el préstamo que éstos le hicieron para adquirir el referido inmueble a Distribuidora y Comercializadora Nortedur S.A. mediante escritura pública otorgada el 6 de Enero del año 2012, en el precio de \$440.000.000, del cual Inmobiliaria Don José Limitada sólo aportó \$70.000.000, siendo enterado el resto por los mencionados socios.

3.- Con el precio que Inmobiliaria Don José Limitada percibió en la venta del inmueble a Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, pagó las deudas que mantenía con sus socios (\$70.000.000 a María Verónica Mardini Reyes, \$70.000.000 a María Angélica Mardini Reyes y \$180.000.000 a Humberto Mardini Malollán).

4.- Mediante escritura pública de recibo, cancelación y finiquito otorgada el 15 de septiembre de 2015, la sociedad vendedora representada por Humberto Mardini Malollán, declaró haber recibido de la compradora el pago íntegro del precio de venta, a su entera satisfacción.

**OCTAVO:** Que sobre la base de los mencionados hechos y considerando que la propia demandada reconoce que el objetivo del contrato de compraventa fue favorecer a los socios de Inmobiliaria Don José Limitada -terceros ajenos a un contrato cuyo único fin fue liberar a la vendedora de las deudas que había contraído con sus propios socios-, los jueces concluyen que no obstante la escritura de cancelación suscrita el 15 de septiembre de 2015, *“de la propia contestación a la demandada se desprende que Inmobiliaria Don José Limitada no habría recibido un pago, sino que sólo se habría liberado de la deuda que tenía con tres de sus socios, por las sumas de \$70.000.000 en el caso de las socias María*



*Verónica y María Angélica, Mardini Reyes y de \$180.000.000 respecto del socio don Humberto Mardini Malollán ”.*

Luego, siendo claro que la finalidad de la compraventa fue pagar con el inmueble una supuesta deuda preexistente con terceros, desestiman el valor probatorio de la escritura de cancelación y finiquito y los comprobantes de transferencias, por constituir prueba contradictoria e incongruente que “...se opone a la explicación dada por la propia parte en su escrito principal del proceso, todo ello conforme lo dispuesto en el artículo 402 del Código de Procedimiento Civil”.

En efecto, habiendo asentado que el inmueble de propiedad de Inmobiliaria Don José Limitada se vendió a Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos Limitada para pagar una supuesta deuda preexistente que la primera tenía con tres de sus socios, estiman que “*queda en evidencia que existió una simulación relativa, pues la sociedad que figura como compradora no efectuó el pago del precio, pues éste se habría efectuado con cargo a una deuda que la vendedora tenía con terceros ajenos a la compraventa*”, ya que conforme lo dispone el artículo 2053 inciso 2º del Código Civil, Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos constituye una persona jurídica distinta de sus socias individualmente consideradas, “*por lo que no es posible sostener que el pago del precio se habría efectuado mediante la compensación de las deudas que Inmobiliaria Don José Limitada tenía con las dos socias de “Los Cardos”, dado que el patrimonio de las socias es diverso del patrimonio de la sociedad compradora Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos, la que, a cambio de la transferencia del inmueble, no ha efectuado contraprestación económica alguna*”.

Concluyen, en consecuencia, que no existe una contraprestación monetaria por parte de Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos Limitada, por lo que la adquisición del inmueble sólo pudo ser a título gratuito, configurándose un acto simulado de donación, en la medida que la vendedora se desprendió de un inmueble de su propiedad sin recibir pago de precio alguno por parte de la sociedad compradora.



Por otra parte, explican que aun si fuese efectivo que la adquirente compensó con los créditos que “Don José” tenía con tres de sus socios, tales deudas alcanzarían al monto total de \$320.000.000 (\$70.000.000 a María Verónica Mardini Reyes, \$70.000.000 a María Angélica Mardini Reyes y \$180.000.000 al socio Humberto Mardini Malollán”), por lo que igualmente existiría un saldo no cubierto, ya que el precio acordado es de \$440.000.000, *“...lo que implicaría un enriquecimiento ilícito para la compradora y un empobrecimiento injusto para la vendedora. Incluso más, si se considera que Humberto Mardini Malollán no es socio de Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos, el supuesto crédito que éste tenía contra Inmobiliaria Don José en ningún caso podría haber sido compensado con alguna parte del precio que debía pagar “Los Cardos”, pues no es socio de ésta última y si igualmente así se estimase, sería evidente que el Sr. Mardini Malollán habría donado su crédito a favor de Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos”*.

Y todavía a mayor abundamiento, refieren que confluente a concluir que la compraventa ocultó un acto de donación la falta de una explicación razonable y creíble en torno a la necesidad de celebrar el contrato de compraventa, considerando que el inmueble se vendió tres años después de adquirido al mismo precio en que se compró y sin que se haya demostrado alguna necesidad imperiosa de restituir los pretendidos mutuos a los mismos socios que los habrían aportado para la compra primitiva, todo lo cual revela que existe una disconformidad producida deliberadamente entre la voluntad interna y la declarada, en la que el contrato simulado (compraventa) encubre un contrato disimulado (donación), que es el realmente celebrado por las partes.

Explican, por último, que resulta evidente el perjuicio sufrido por la vendedora, al desprenderse gratuitamente de un inmueble de su propiedad, menoscabando su patrimonio, ostentando las demandantes legitimación activa e interés pecuniario actual para reclamar la nulidad del contrato que perjudicó el patrimonio de la sociedad de la que son parte y carecen de la administración.



En virtud de esas consideraciones, los jueces acogen la demanda de simulación relativa y nulidad absoluta del acto disimulado, en este caso, de donación en favor de Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos, puesto que no se comprobó que se haya efectuado el trámite de insinuación, que exige el artículo 1401 del Código Civil.

**NOVENO:** Que el tenor de las argumentaciones que plantea el recurso de casación en el fondo amerita recordar algunos conceptos fundamentales del instituto jurídico que la actora invocó para justificar su pretensión de invalidar el contrato de compraventa de autos.

En términos generales, la simulación consiste en la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida entre partes, con el fin de engañar a terceros. También se la ha definido como el acuerdo en la celebración de un acto cuando en verdad se quiere celebrar otro, o ninguno.

De lo expresado aparece que son cuatro los presupuestos que deben concurrir para que configure la simulación: a) disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera y la declarada o manifestada; b) conciencia de la disconformidad, esto es, conocimiento 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.

Asimismo, se entiende por simulación absoluta aquella en la que tras el acto aparente no se oculta otro; y, por simulación relativa, la que tras el acto aparente se esconde otro diverso. (Daniel Peñailillo Arévalo, “Cuestiones Teórico Practicas de la Simulación”, Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, páginas 12 a 16).

Por su parte, el profesor René Abeliuk Manasevich en su obra “Las Obligaciones”, Tomo I, Quinta Edición, Editorial Jurídica, año 2008,



página 159, indica como elementos de la simulación ilícita, los que se exponen a continuación: a) la disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; b) esta disconformidad debe ser consciente y deliberada; c) acuerdo de las partes; y d) intención de perjudicar a terceros.

La doctrina entiende por simulación ilícita la que perjudica (o tiene la intención de perjudicar) a terceros o viola (o tiene la intención de violar) la ley, y por simulación lícita la que no provoca (o no pretende provocar) alguno de aquellos resultados. Lo que se expone, sin perjuicio que en todo caso en la simulación estará presente el engaño a los terceros, por lo que desde un punto de vista ético bien podría considerarse que toda simulación es ilícita, en cuanto el engaño o encubrimiento de la verdad es ilícito.

Además, 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.

**DÉCIMO:** Que en el ámbito probatorio también cabe realizar ciertas precisiones. Aunque no exista una regla especial en el acometimiento de la carga probatoria del alegato de simulación en lo relativo a los elementos de convicción de que puede valerse el actor –pudiendo recurrir, como en otros institutos, a todos los medios de prueba que la legislación civil prevé- la propia naturaleza de la simulación exige efectuar un particular examen y ponderación de esas probanzas. En este contexto se ha dicho que, “en general, la valoración de los diversos medios de prueba debe efectuarse algo alejada de la rigurosidad que en algunos ordenamientos impone el sistema de prueba legalmente tasada, o de tarifa legal, quedando aún en este sistema márgenes de apreciación prudencial en que el Tribunal tiene oportunidad de morigerar ese rigor; y la otra consecuencia es que en esta materia de simulación, la prueba de presunciones es elevada a una



consideración primordial y de decisiva influencia. Es la única actitud equitativa si se quiere conceder verdaderamente una opción al demandante de llegar a tener éxito. Sin las presunciones, habitualmente las demandas se verían rechazadas por falta de pruebas directas, que no van a existir y, de existir, no estarán al acceso del demandante, ni siquiera con el auxilio del juez para pesquisarlas”, con lo que se dice y en palabras de Ferrara: “Los simuladores no serán tan ingenuos como para dejar accesibles testimonios de sus maniobras, para que luego se las enrostre y emerjan las consecuencias adversas a sus planes” (Cfr. Daniel Peñailillo Arévalo; ob. citada, pág. 7).

Sobre ello, la Corte de Apelaciones de Concepción en sentencia de 29 de agosto de 1997, en contra de la cual se dedujo un recurso de casación en el fondo desestimado por esta Corte Suprema, señaló: “Que la simulación, como divergencia psicológica que es de la intención de los declarantes, se sustrae a una prueba directa, y más bien se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél y circunstancias que lo acompañan, siendo por ende la prueba de la misma indirecta, de indicios, de conjeturas, que es lo que verdaderamente hiere a fondo la simulación, porque la combate en su propio terreno”. (Revista de Derecho y Jurisprudencia, año 1997, N° 3, Segunda Parte, Sección Primera, Páginas 113 y siguientes).

Lo expresado no quiere decir que en el establecimiento de los hechos en materia de simulación el juez deba prescindir de las reglas que la ley ha previsto para la apreciación valorativa en el ámbito procesal civil. Antes bien, el ejercicio a que en este particular contexto es llamado el órgano jurisdiccional exige una integración tal de esas normas, que le permita acceder a los márgenes de apreciación prudencial, contexto en el cual la prueba de presunciones es elevada a una consideración primordial y de decisiva influencia.

Es la única actitud equitativa si se quiere conceder verdaderamente una opción al demandante para comprobar los fundamentos de su pretensión.





**UNDÉCIMO:** Que, hechas las aclaraciones precedentes, corresponde abocarse a la eventual infracción de las disposiciones que en opinión de quien recurre tienen el carácter de reguladoras de la prueba.

Sobre este aspecto, reiteradamente la Corte Suprema ha aclarado que los hechos consignados en una decisión jurisdiccional resultan inmodificables, a menos que en su determinación hubiera existido vulneración de normas reguladoras de la prueba, disposiciones que han sido conceptualizadas como normas básicas de juzgamiento que contienen deberes, limitaciones o prohibiciones a que deben sujetarse los sentenciadores y que se entienden vulneradas cuando los jueces invierten el onus probandi, rechazan las pruebas que la ley admite, aceptan las que la ley rechaza, desconocen el valor probatorio de las que se produjeron en el proceso cuando la ley le asigna uno determinado de carácter obligatorio o alteran el orden de precedencia que la ley le diere.

En la especie, con el objeto de modificar el presupuesto fáctico que viene establecido en la sentencia cuestionada y asentar, en su caso, aquél que se aviene con el postulado invalidatorio, los dos primeros capítulos del recurso de nulidad son reservados para explicar la infracción de los artículos 1698, 1702 (en relación al 1700 y 1706) y 1713 del Código Civil, este último vinculado además al 399 del Código de Procedimiento Civil.

**DUODÉCIMO:** Que en lo que toca a las disposiciones regulatorias de la prueba instrumental, no es posible compartir la interpretación de la recurrente sobre la infracción del mandato del artículo 1702, en relación al 1700 y 1706 del Código Civil y la determinación del valor legal que debe darse a los instrumentos que indica, porque el alegato está encaminado a convencer, en lo medular, de que esos antecedentes comprueban el origen de las créditos de la sociedad vendedora cuyo pago asumió la compradora, de la asunción de una deuda de \$50.000.000 por utilidades adeudadas por la vendedora a sus socios y por un pago parcial del precio convenido en la compraventa por la suma de \$250.000.000.

Lo cierto es, sin embargo, que el razonamiento de los jueces sí considera el aspecto que según la recurrente ha podido establecerse con los



instrumentos en cuestión, pues el fallo también desarrolla sus argumentaciones sobre la base de la supuesta existencia de la deuda que Inmobiliaria Don José Limitada mantendría con tres de sus socios. Luego, la infracción que se denuncia carecería de la influencia que la impugnante se esmera en asignarle.

Y en cuanto a los documentos que demostrarían que la compradora pagó a Inmobiliaria Don José Limitada la cantidad de \$250.000.000 y que asumió la obligación de pagar las utilidades que la vendedora adeudaba a sus socios, el mérito de la causa enseña que se trata de alegaciones que no fueron manifestadas en la etapa procesal respectiva, pues la tesis que la demandada planteó para instar por el rechazo de la demanda se sostuvo en la existencia de una compensación de deudas que por un total de \$320.000.000 mantenía con sus socios por el préstamo que le habían efectuado para adquirir con anterioridad el mismo inmueble.

Por ello es que los sentenciadores advierten que aún si fuese efectiva esa intención, igualmente existiría un saldo insoluto, ya que el precio que en la compraventa cuestionada que se dice íntegramente pagado es de \$440.000.000 y la deuda que la sociedad vendedora aseveró haber mantenido con sus socios sólo era de \$320.000.000, falta de equivalencia que, valga advertir, sigue existiendo e incluso se ve incrementada al considerar los montos que la recurrente refiere en esta nueva versión del modo en que habría sido solucionado el precio de la compraventa.

Lo recién anotado resulta suficiente para desestimar en este punto la pretensión invalidatoria, así como la infracción de los artículos 1567 inciso segundo N° 1, 1568 y 1569 inciso primero del Código Civil que se explica sobre la base del mismo presupuesto fáctico, en la medida que constituyen infracciones de ley o errores de derecho referidos a aspectos distintos de los discutidos en el juicio y que, por las razones explicadas, no fueron invocadas por las partes en la etapa precursora para efectos de conceder a la contraria la posibilidad de manifestar su parecer sobre la pertinencia de aplicar las normas que ahora postula, en los términos que indica, al caso sub lite.



De aceptarse un proceder en tal sentido se atentaría en contra del principio de bilateralidad de la audiencia y, consecuentemente, del debido proceso.

Por ello y atento a lo que prevé el artículo 772 del Código de Enjuiciamiento Civil, esta Corte se halla impedida de revisar los aspectos que en ese punto desarrolla la nulidad sustancial a que se viene haciendo referencia, dado que los argumentos y razonamientos que en ella se exponen se apartan de los postulados que las partes han sometido a su conocimiento y resolución, constituyendo alegaciones que no han sido debidamente incorporadas y desarrolladas en el debate.

Consiguientemente, no logran configurarse como errores de derecho las contravenciones que se reprueban al fallo en este sentido, razón por la cual el recurso en observación, en estas materias, queda desprovisto de asidero.

**DÉCIMO TERCERO:** Que cabe añadir que el fallo no desconoce la naturaleza de los instrumentos que menciona la recurrente, particularmente en el caso de las escrituras de compraventa y cancelación de precio. Lo que sucede es que no logran formar convicción en cuanto a la veracidad y efectividad de las declaraciones en ella contenidas –regla probatoria que, como se sabe, es distinta si se refiere a las partes de la convención o a terceros ajenos a ella, cuyo es el caso de autos-, por las razones que latamente explican los juzgadores, de modo que lo que en realidad reprueba la demandada es que las informaciones que proporcionan tales probanzas no hayan sido analizadas del modo que pretende, reproche que reduce la discusión a un simple cuestionamiento sobre la ponderación de las pruebas y el convencimiento que logran en los jueces, mas no al valor legal que corresponde asignarles, en tanto instrumentos públicos que no han dejado de ser considerados como tales.

Consiguientemente, tampoco prosperará el alegato de haberse infringido los artículos 1567 inciso segundo N° 1, 1568 y 1567 N° 5 del Código Civil.



Y lo mismo acontece con la denuncia de haberse vulnerado los artículos 1713 inciso primero del Código Civil, en relación al 399 del Código de Procedimiento Civil, en la medida que el reclamo está circunscrito a la manera en que han sido interpretadas las expresiones formuladas en la demanda y al mérito que debía asignársele a esos dichos.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, por similares razones, tampoco puede prestarse acogida al alegato de haberse quebrantado el artículo 1698 del Código Civil. No se aprecia cómo los jueces han podido transgredir la regla básica de nuestro derecho positivo relacionada con la distribución de la carga probatoria, si en la especie les fue posible asentar los hechos sobre los cuales desarrollan las presunciones judiciales de que se valen, justamente con el mérito de las probanzas aportadas por quien tenía la necesidad de comprobar la concurrencia de los presupuestos de existencia de la simulación relativa que invalida el contrato de autos.

La recurrente podrá no compartir la manera en que los sentenciadores han apreciado tales antecedentes, pero la actividad que les reprocha no autoriza a justificar el quebrantamiento de la regla probatoria que contiene la norma en comento.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, precisado lo anterior, se evidencia que el recurso, en último término, pretende alterar la decisión sin modificar los hechos asentados, habida consideración –ya se dijo– a que no logró demostrar que el fallo hubiese quebrantado las leyes reguladoras de la prueba.

Por lo tanto, la denunciada violación de las normas contenidas en los artículos 1489, 1793, 1871, 1872, 2469, 1624, 1618, 1401 y 1687 del Código Civil carece de sustento fáctico y se sostiene únicamente en su insistencia de que el contrato celebrado entre Inmobiliaria Don José Limitada e Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada corresponde a una compraventa válida y eficaz y que, al no decidirlo de ese modo, los jueces habrían quebrantado las normas sustantivas mencionadas en el arbitrio anulatorio, planteamiento que no puede ser aceptado, en tanto no es posible asentar el presupuesto material sobre el cual se explica.



Debe recordarse que la necesidad de establecer un presupuesto fáctico acorde con el postulado de casación queda manifestado también en lo que expresamente dispone el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto declara que: “Cuando la Corte Suprema invalide una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste”.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, por lo demás, la conclusión de los sentenciadores en orden a que mediante un aparente contrato de compraventa las demandadas simularon una donación de inmueble no insinuada se aviene con el mérito del proceso y los presupuestos fácticos del fallo que se revisa que ya han sido enunciados.

En efecto, el hecho de que el precio pactado en la compraventa haya sido el mismo que la vendedora pagó un año atrás para adquirir el inmueble y que se haya acordado su solución en tres cuotas anuales sin acordar reajustes ni garantías de pago e incluso renunciando a las acciones resolutorias, el reconocimiento de la vendedora sobre la finalidad que perseguía al celebrar el contrato cuestionado, la circunstancia de tratarse las supuestas acreedoras de la vendedora de las únicas socias de la sociedad adquirente del inmueble de autos y los vínculos de familiaridad entre ellas y el representante de Inmobiliaria Don José Limitada, constituyen un cúmulo de circunstancias de las que cabe desprender, al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes a juicio del tribunal para formar el convencimiento legal de que la convención cuestionada fue simulada, toda vez que se aparentó la suscripción de una compraventa en circunstancias que la finalidad era traspasar gratuitamente el inmueble de autos a Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada,



pues no es razonablemente posible concluir que se haya pagado íntegramente el precio de la compraventa, como lo aseveró el representante de la vendedora en la escritura pública de 15 de septiembre de 2015 – declaración en la que asegura haber recibido “el pago íntegro del precio” sin hacer referencia a compensación o novación alguna, como se sostuvo en juicio-, de manera que efectivamente se configuró una disconformidad entre su voluntad real y la declarada, y ello de manera consciente por los otorgantes del acto, desconociendo y soslayando los legítimos derechos de las socias demandantes.

Por lo mismo, falta en ese contrato una causa real y lícita, entendiéndose por tal, como lo dice el artículo 1467 del Código Civil, el motivo que induce al acto o contrato, o como lo sostiene la opinión de los tratadistas, la razón o interés jurídico que induce a las partes a contratar (A. León. "La Causa", Edit. Jurídica, año 1961, p. 15). La manifestación de voluntad del contrato es un acto complejo, que comprende, en primer lugar, el consentimiento, esto es, el hecho de obligarse, y enseguida, el fin que la parte se propone alcanzar al contraer la obligación. Si el consentimiento es un requisito indispensable para la existencia de todo contrato, no lo es menos el fin, pues, para el legislador, es este elemento el que constituye la verdadera causa de la obligación (R.D.J. t. LV, sección 1ª, p. 198).

En consecuencia, aun cuando en la convención cuestionada aparezca manifestado un consentimiento por haberse otorgado el instrumento que da testimonio de aquello, el análisis de los medios de prueba devela que tal manifestación de voluntad fue aparente y no real, en que no resulta evidentemente justificado el interés jurídico de las obligaciones, o sea, la causa para el vendedor, pues en definitiva el precio supuestamente pactado no fue percibido por él y, no obstante, declaró haberlo recibido a su entera conformidad. Es así como los hechos y antecedentes mencionados necesariamente conducen a coincidir con el razonamiento de los sentenciadores de segundo grado y concordar con lo resuelto en cuanto a que no existió la voluntad real y efectiva de celebrar el contrato de



compraventa y que no hay otra causa que la de sustraer el inmueble de la sociedad comercial, disminuyendo el patrimonio de ésta, burlando los legítimos derechos e intereses de las demandantes, socias de la vendedora.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, en conclusión, las reflexiones que anteceden denotan que el recurso no solo es ineficaz por las deficiencias formales en que incurre, sino que evidencian que al resolver como lo hicieron, los jueces del fondo no han vulnerado la normativa sustantiva que aduce la recurrente, por lo que también por estas razones el arbitrio anulatorio no podrá prosperar.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y lo preceptuado, además, en los artículos 765, 766, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la abogada Luisa Donat Gutiérrez, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho.

Redacción a cargo de la ministra señora Egnem S.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Rol N° 3.205-2019.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Carlos Aránguiz Z., y Sr. Arturo Prado P. No firma el Ministro Sr. Aránguiz, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber fallecido. Santiago, dos de julio de dos mil veintiuno.







En Santiago, a dos de julio de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

