

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de San Fernando
CAUSA ROL : C-2132-2016
CARATULADO : MARDINI/Inmobiliaria Don José Limitada

San Fernando, veintiocho de Agosto de dos mil diecisiete.

VISTOS:

1.- Comparecen el 27 de diciembre de 2016 don Paulo Román Reyes y Rodrigo Donoso Baraona, abogados, en representación de doña **Blanca Elcira Mardini Reyes**, rentista, con domicilio en Chillán n.º 608, de San Fernando, y doña **María Carolina Mardini Reyes**, rentista, domiciliada en camino a Roma n.º 3115, de San Fernando, quienes presentan demanda sobre acción de simulación, conjuntamente con acción de nulidad absoluta contra **Inmobiliaria Don José Limitada**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don **Humberto Mardini Malollán**, dentista, ambos con domicilio en Camino a Roma Higuera nro. 2, Santa Olga, San Fernando, y contra **Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos Limitada**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por doña María Verónica Mardini Reyes, rentista, y por doña María Angélica Mardini Reyes, rentista, todos domiciliados en Camino a Roma, Higuera núm. 2, Santa Olga, de San Fernando.

En cuanto a Inmobiliaria Don José, señalan que es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida por escritura pública de fecha 01 de diciembre de 1998, la que en ese momento se encontraba constituida por doña Raquel Reyes Fernández, titular de un 25% de los derechos sociales; don Humberto Mardini Malollán, titular del 25 de los derechos sociales; doña Blanca Mardini Reyes, doña María Verónica Mardini Reyes, doña María Carolina Mardini Reyes, doña María Raquel Mardini Reyes y doña María Angélica Mardini Reyes, cada una con un 10% de los derechos sociales.

Refieren que, luego del fallecimiento de doña Raquel Reyes, ocurrido el 12 de septiembre de 2013, su participación en Don José, pasó a formar parte de su masa hereditaria, siendo herederos su cónyuge y sus hijos, todos los que formaban parte de Don José. En cuanto a la administración de esta última sociedad, señalan que actualmente corresponde individualmente a Humberto Mardini Malollán o, actuando conjuntamente, a doña María Verónica Mardini Reyes y a doña María Angélica Mardini Reyes, no obstante existe una limitación, y es que sólo don Humberto Mardini tiene la administración de dicha sociedad con libertad absoluta, y de contrario, las facultades de vender y gravar bienes inmuebles de la sociedad, otorgar fianzas, avales y toda otra clase de cauciones y/o garantías, así como la facultad de obligar a la sociedad constituyéndola en codeudora solidaria son decisiones que en ningún caso podrán adoptar la mandataria doña Raquel Reyes, actuando separadamente, ni las apoderadas doña María Verónica y doña María Angélica, ambas Mardini Reyes, actuando conjuntamente, añadiendo que tales decisiones



deberán constar de un acuerdo especial, adoptado en común por todos los socios personalmente o debidamente representados.

Hacen presente que sociedad Don José ha sido administrada históricamente por don Humberto Mardini o, conjuntamente, por doña María Verónica Mardini, de cuya administración poco han sabido sus representadas, quienes se han enfrentado, además, a la negativa por parte de los administradores a entregar información completa y fidedigna de los negocios de dicha sociedad.

Respecto a Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, refieren que se encuentra formada únicamente por doña María Verónica Mardini y doña María Angélica Mardini, quienes, como se dijo, son socias también de Don José, y cuyo capital inicial es de \$5.000.000.-, aportado por las socias en partes iguales al momento de la constitución.

Acto seguido, señalan que su parte se encuentra en conocimiento de que las sociedades demandadas han celebrado entre ellas al menos un contrato de compraventa, mediante el que Don José vendió a Los Cardos el inmueble ubicado en calle Chillán 638, de San Fernando, el que es objeto de la acción sub lite, contrato inscrito a fojas 2179 nro. 2232 del Registro de Propiedad de 2013, del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando.

Expresan que la cláusula tercera del contrato estipuló un precio de \$440.000.000.-, que se pagaría en 3 cuotas de \$140.000.000.-, \$150.000.000.- y \$150.000.000.- respectivamente, los días 30 de junio de los años 2013, 2014 y 2015. En cuanto a los comparecientes, señalan que están todos relacionados por parentesco, y quien comparece en representación del vendedor es padre de quienes lo hacen en representación del comprador, así como también de sus representadas.

Manifiestan, a su vez, que todos los contratantes son socios con facultades de administración en Don José, persona jurídica con fines de lucro de carácter inmobiliario, agregando que el precio pagado por el inmueble es exactamente el mismo por el que Don José lo adquirió el año anterior, siendo difícil entender la razón de negocios de la compraventa, especialmente si se considera que el precio se paga en 3 cuotas, sin que exista garantía alguna para el pago del mismo. Hacen presente además, que las partes renunciaron a cualquier acción resolutoria que pudiese emanar del contrato, con lo que eliminaron *ex ante* toda posibilidad real de recuperar el inmueble vía acción resolutoria si Los Cardos no cumple su obligación de pagar el precio, lo que también torna inverosímil la compraventa.

Así, refieren que las demandadas han querido disimular un acto jurídico muy distinto al celebrado en apariencia respecto del inmueble, pues quisieron celebrar un contrato de compraventa, la que envuelve otro acto sí querido por las partes, que no es otro que una donación, soslayando las solemnidades previstas por ley para dicho contrato, adoleciendo dicho acto simulado de nulidad absoluta.

A propósito de lo expresado por la doctrina y jurisprudencia, afirman que en este caso la simulación es relativa, toda vez que la compraventa existe, no obstante, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, los instrumentos públicos sólo hacen fe respecto al hecho de haberse celebrado y a su fecha, más no respecto a la veracidad de sus declaraciones, siendo carga de las demandadas acreditar que éstas son ciertas y



corresponden a la verdadera voluntad de las partes. De igual forma, se trataría de una simulación relativa ilícita, ya que encubre un acto muy distinto al declarado, cuyo motivo principal es perjudicar a las socias sin facultades de administración de Inmobiliaria Don José, esto es, a las demandantes.

Entre los elementos que tornan simulado el contrato en cuestión, mencionan los siguientes: **1.** El precio pactado era manifiestamente inferior al que por esa fecha podía obtenerse en el mercado; **2.** El precio fue exactamente el mismo por el que Don José adquirió el Inmueble de Distribuidora y Comercializadora Nortedur S.A., por lo que Don José no obtuvo beneficio o ganancia alguna con la venta; **3.** Se estableció que dicho precio se pagaría en 3 cuotas anuales, ya indicadas, lo que implica no sólo la ausencia de ganancia sino que una decisión comercial que empobrece a la sociedad, la expone al riesgo y no tiene justificación comercial ni financiera; **4.** De acuerdo a la escritura de constitución de Los Cardos, el capital de la sociedad asciende a sólo \$5.000.000.-, por lo que es plausible dudar respecto a su capacidad financiera para pagar la suma de \$440.000.000.-; **5.** A la fecha de la presentación de esta demanda, no consta que existan antecedentes fidedignos que comprueben que se ha producido el pago del precio de la compraventa por parte de Los Cardos y/o si Don José ha requerido el pago del precio, y **6.** En el acto de la compraventa, Don José y Los Cardos renunciaron a cualquier resolutoria derivada del contrato, imposibilitando el ejercicio de cualquier acción destinada a resolver el contrato si no se paga el precio.

Lo anterior, mencionan, deberá ser considerado por el Tribunal como indicios o presunciones que habitualmente revelan la existencia de dicha figura, tanto la relación de parentesco existente entre las partes del contrato, como la existencia de un precio por debajo de los valores de mercado en la fecha del contrato, como así también que se hubiera acordado una forma de pago del precio que facilita su elusión.

Así, arguyen que se cumplen todos los requisitos de la simulación, como: **a.** existencia de una declaración que no se conforma con la intención de las partes, resultando aquí incomprensible que el precio de venta fuese el mismo por el que Don José había adquirido el inmueble anteriormente, lo que es incomprensible considerando que la venta de dicho inmueble debía reportar algún margen de ganancia a la sociedad, a lo que se suma el aumento del avalúo fiscal experimentado por éste entre los años 2012 y 2013; **b.** el concierto entre Don José y Los Cardos en torno a celebrar un contrato simulado; **c.** el propósito de la simulación fue perjudicar a terceros, y es por tanto ilícita.

Para fundar su afirmación de que el acto disimulado por las partes es nulo absolutamente, por no cumplir con las solemnidades legales de la insinuación, conforme a lo previsto en el artículo 1401 del Código Civil, y agregan que el acto simulado afectó los derechos de su parte al ver disminuido el patrimonio de la sociedad en que participan con un 10% de los derechos sociales cada una.

Finalizan solicitando se acoja la demanda en todas sus partes, declarando: **i.** que el contrato de compraventa de fecha 08 de mayo de 2013 fue simulado por Inmobiliaria Don José Limitada e Inversiones Inmobiliaria Los Cardos Limitada, para encubrir una donación respecto del inmueble ubicado en calle Chillán nro. 638, de San Fernando; **ii.** Que la donación simulada por las demandadas en dicha compraventa es nula



absolutamente, por no cumplir con la insinuación exigida por ley, esto es, una formalidad prescrita para la validez del contrato en atención a su naturaleza; **iii.** Que una vez pronunciada la nulidad, debe retrotraerse a las partes al estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato de compraventa de autos, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil, dando lugar a las prestaciones mutuas que resulten procedentes, y **iv.** Que se ordene la cancelación de la inscripción de fojas 2179 nro. 2232 del Registro del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, año 2013, y la restitución material del inmueble dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, todo con costas.

- En un otrosí, interpone demanda subsidiaria de nulidad absoluta de contrato de compraventa, contra los demandados ya individualizados, dando por reproducidos todos los argumentos vertidos al deducir la acción principal. Comienzan haciendo referencia a los elementos de la compraventa, y mencionan a este respecto que es posible advertir una inconsistencia en el ya latamente referido contrato, por cuanto señala que quienes comparecen en representación de las partes son todos socios con facultades de administración en Don José, siendo en apariencia todo legítimo, no obstante, la causa ocasional de la venta no lo es. En cuanto al precio, reiteran lo ya dicho en cuanto a que es el mismo por el que dicha sociedad adquirió el inmueble el año anterior, lo que burla los derechos y afectan el patrimonio de los demás socios de Don José, por lo que el móvil de las demandadas es inmorale y contrario a las buenas costumbres, existiendo causa ilícita en el contrato en cuestión, lo que es sancionado con la nulidad absoluta.

En cuanto a quiénes se encontrarían legitimados para intentar la nulidad, afirman que sus representadas tienen el interés que exige la norma, por lo que terminan solicitando se acoja esta acción, declarando: **a.** que el contrato de compraventa de autos es nulo de nulidad absoluta por tener causa ilícita; **b.** que una vez pronunciada la nulidad, debe retrotraerse a las partes al estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato de compraventa de autos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil, dando lugar a las prestaciones mutuas que resulten procedentes, y **c.** que se ordene la cancelación de la inscripción de fojas 2179 nro. 2232 del Conservador ya citado, y la restitución material del inmueble, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, todo con costas.

2.- Los días 12 y 20 de enero de 2017 fue notificada la acción a todos los demandados.

3.- Con fecha 07 de febrero de 2017, los demandados, haciéndose cargo de los dichos de la contraria, solicitan el rechazo de la acción, con costas, y exponen que, al momento de celebrarse el contrato impugnado por las demandantes, el único socio de Don José, con amplias facultades de administración, era el socio don Humberto Mardini Malollan, toda vez que sólo bajo su ausencia o imposibilidad de administración, según el propio estatuto social, la administración podría ejercerla doña Raquel Reyes Fernández, y si ésta tampoco estuviera presente o se imposibilitare la administración, la representación y el uso de la razón social la podrían ejercer actuando siempre en conjunto doña María Verónica Mardini y doña María Angélica Mardini.



En cuanto a las limitaciones especiales establecidas en la escritura de modificación social no limitan las atribuciones que se confieren a don Humberto Mardini, quien tendrá la total administración con libertad absoluta para ejecutar todas y cada una de las facultades señaladas en dicha escritura; por tanto, no es efectivo lo que aseguran las demandantes en cuanto a que Don José ha sido históricamente administrada por don Humberto Mardini o conjuntamente por doña María Verónica o doña María Angélica, ambas Mardini Reyes, pues a la fecha, sólo don Humberto ha ejercido actos de administración respecto a dicha sociedad.

En relación al capital social de Don José, indican que asciende a la suma de \$302.000.000.-, aportado por los socios, quedando dueña dicha sociedad de las siguientes propiedades ubicadas en San Fernando: **a.** propiedades ubicadas en avenida Manuel Rodríguez nro. 819, 823, 827, 831 y 845, y **b.** propiedad ubicada en avenida Manuel Rodríguez 845; **c.** locales comerciales y departamento del edificio con frente a la calle Chillán, a saber: local B primer piso y departamento B primer piso, local comercial con frente a la calle Chillán nro. 610, 614, 620 y 622 y todos los departamentos y locales comerciales y oficinas existentes en los otros edificios construidos en las propiedades individualizadas precedentemente.

Respecto del contrato objeto de estos autos, expresan que en el año 2011, Don José recibió de parte de la empresa “Corona”, la oferta de arrendar el inmueble de propiedad de dicha inmobiliaria ubicado en Manuel Rodríguez 845 de esta ciudad, el que era arrendado por banco BCI hasta el 2010 en \$5.000.000.-, y agregan que durante las tratativas precontractuales, que duraron aproximadamente 6 meses, la empresa interesada en realizar el contrato de arriendo requería que el inmueble contara con un lugar destinado a estacionamiento. Así, como colindante al inmueble que sería objeto del contrato, refieren que existe la propiedad ubicada en calle Chillán 638 de San Fernando, la que cumplía con todos los requisitos y funcionaba como playa de estacionamiento, en ese entonces inmueble de propiedad de la sociedad Distribuidora y Comercializadora Nortetur S.A.

En este contexto, afirman, la inmobiliaria Don José, el 16 de enero de 2012, compró y adquirió para sí de la Distribuidora y Comercializadora Nortetur S.A. el inmueble ubicado en calle Chillán 638 de San Fernando, y dado que Don José sólo contaba con \$70.000.000.- en caja para efectuar la compraventa, don Humberto Mardini solicitó a los restantes socios de la inmobiliaria préstamos en dinero para pagar el precio de la compraventa; sin embargo, sólo las socias María Verónica y María Angélica, ambas Mardini, aceptaron prestar el dinero para la compraventa a Don José. Así, el dinero de la compraventa, ascendente a la suma de \$40.000.000.-, se pagó al contado por Don José a la mencionada Distribuidora Nortetur.

Manifiestan que, a pesar de todas las tratativas precontractuales para llevar a cabo el arriendo del inmueble de Manuel Rodríguez 845, y especialmente por la oposición de la socia doña Blanca Mardini, el contrato de arrendamiento finalmente no pudo celebrarse, y además, transcurrido el primer desde la compraventa del inmueble playa de estacionamiento, celebrada entre Don José y Comercializadora Nortetur, los ingresos obtenidos con el producto del giro de estacionamiento no permitían devolver los préstamos



efectuados por los socios a Don José, y considerando además que el objetivo de dicha playa de estacionamiento no se había cumplido (arrendar el inmueble a la empresa comercial “Corona”), don Humberto Mardini, en su calidad de administrador de Don José, tomó la decisión de vender el inmueble a Los Cardos, por el precio de \$440.000.000.-, pagado en su totalidad, lo que consta en la cláusula tercera de la escritura pública de fecha 15 de septiembre de 2015.

A mayor abundamiento, indican que jamás un cheque de la cuenta corriente de Don José ha sido firmado ni girado por las socias María Verónica y María Angélica en conjunto, quienes jamás han comparecido ejerciendo actos de administración, todo lo que implica que la aludida venta tuvo como único fin liberar a Don José de las deudas contraídas con sus propios socios.

En consecuencia, manifiestan que no existe una donación disimulada, pues la verdadera voluntad de los demandados fue celebrar el contrato de compraventa y jamás la celebración de un contrato de donación, por lo que en este caso no se cumplirían los requisitos de la simulación, ya que los contratantes tuvieron voluntad de transferir el dominio del inmueble en cuestión, sin que fuera jamás su propósito el engañar a terceros. Ahora, en cuanto a la pérdida de ganancia producto de dicha venta, señalan que entre la fecha de compraventa celebrada entre Don José y Comercializador Nortedur y la venta realizada por Don José a Los Cardos sólo había transcurrido 1 año 3 meses.

En cuanto al precio de la compraventa, arguyen que fueron las socias de Don José, las demandadas María Verónica y María Angélica, quienes prestaron a ésta sociedad dinero para comprar el inmueble en cuestión, y en relación a la supuesta pérdida de patrimonio, añaden que éste no era el único bien social.

Por lo anterior, rechazan la acción de nulidad intentada en su contra por no existir un contrato disimulado, y en consecuencia, no existiendo contrato de donación disimulada, no tienen por qué cumplirse las solemnidades previstas por ley.

Refiere, terminando, que las demandantes omiten consignar que la mayor parte de su patrimonio y que han vivido siempre de los que forjaron a partir de los negocios de don Humberto, donde ellas tomaron parte accesoria de diversos modos, y hacen presente que don Humberto Mardini ha celebrado actos y contratos cumpliendo con todos los requisitos legales, y a modo de ejemplo citan la donación realizada por éste en favor de doña Blanca Mardini en el año 2001, por la suma de \$30.000.000.-, tramitándose la correspondiente insinuación ante este mismo tribunal.

- En un otrosí de la contestación contestan la acción de nulidad absoluta intentada en su contra y solicitan el rechazo de ésta, con costas, reiterando los fundamentos de su acción principal, los que se tienen por íntegramente reproducidos. Junto con ello, señalan que las demandantes carecen de legitimidad activa, por cuanto el artículo 1683 estatuye que el interés alegado por el tercero no puede ser meramente moral, sino que debe ser de carácter pecuniario o patrimonial. En este caso, argumentan que las demandantes carecen del interés patrimonial necesario para incoar la acción sub lite, toda vez que el contrato en cuestión en nada afectó el patrimonio de Don José, así como tampoco dicho interés se encuentra vinculado a un perjuicio pecuniario.



4.- Evacuando el trámite de réplica el demandante, con fecha 16 de febrero de 2017, reitera lo expuesto en la demanda, y adiciona como argumento la existencia de un concierto absoluto entre las demandadas, junto con señalar que la contestación de la acción de simulación es la prueba más evidente de que ésta encubre una donación. Además, indican que las demandadas ni siquiera tuvieron el cuidado de contestar por separado y esgrimir argumentos propios.

Por otra parte, niegan que sólo don Humberto Mardini tenga facultades de administración respecto de Don José, ya que también ésta es ejercida por doña María Verónica y doña María Angélica, ya mencionadas, considerando además que la ausencia o imposibilidad de don Humberto Mardini no requiere ser acreditada ante terceros, con lo que dichas socias podrían ejecutar actos de administración sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos sociales. Por último, manifiestan que a la fecha de la modificación, don Humberto tenía 93 años y doña Raquel 70, por lo que cabe suponer razonablemente que su movilidad se encontraba reducida y Don José era administrada principalmente por las aludidas socias.

Mencionan que es inverosímil la historia de la contraria, toda vez que exige creer que se compró un inmueble por un valor millonario sin respaldo o garantía de celebración del contrato de arrendamiento, sin que tampoco indiquen el plazo y “canon” que justificaba comprar un inmueble de más de \$440.000.000.- Y en cuanto al préstamo de dinero, señalan que serán las demandadas quienes acrediten la entrega de dinero.

Advierten, de igual forma, que entre la compraventa impugnada y el pago de las deudas a los socios de Don José existe un conflicto de interés, ya que el contexto de la compraventa impugnada fue preparado por doña María Angélica y doña María Verónica, cuyo verdadero propósito fue adquirir el inmueble para Los Cardos, con fondos de Don José, todo lo que implica una orquestada simulación.

En cuanto a la escritura de recibo, cancelación y pago invocada por la contraria, expresan que las declaraciones en ella contenidas no constituyen antecedente suficiente para probar que no hubo simulación entre los demandados, más aun si dicha escritura es sólo corolario de la compraventa simulada.

Reiteran que la venta del inmueble no reportó ganancia alguna para Don José, pues el precio del inmueble había experimentado un alza aproximada de 33%, por lo que fue un muy mal negocio para Don José.

Respecto a la falta de legitimación activa alegada por la contraria, enuncian que sus representada sí se encuentran legitimadas para accionar, por tratarse de dos personas distintas de la sociedad, al tenor del artículo 2053 del Código Civil, cumpliendo además el resto de los requisitos legales para ello.

5.- La parte demandada, con fecha 24 de febrero de 2017, evacua el trámite de réplica, reiterando los mismos argumentos esgrimidos al contestar la acción, y negando igualmente las afirmaciones vertidas por la contraria en su escrito de réplica.

6.- El 28 de marzo de 2017 se lleva a efecto audiencia de conciliación, con la comparecencia de ambas partes, oportunidad en que, llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.



7.- Con fecha 17 de abril de 2017 el tribunal dicta la resolución que recibe la causa a prueba, complementada el 17 de mayo de 2017.

8.- El 13 de junio de 2017 la demandante objeta los documentos acompañados por la contraria con fecha 07 de junio, por faltos de integridad y por ser incompletos.

9.- Con fecha 13 de junio de 2017 se lleva a efecto audiencia de exhibición de documentos respecto de ambas partes, oportunidad en que tanto demandante como demandada formularon observaciones a la documental exhibida por la contraria.

10.-El 20 de junio de 2017 se efectúa audiencia de percepción documental, con la asistencia de ambas partes.

11.- Con fecha 23 de junio de 2017 se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que con fecha 13 de junio de 2017, la demandante objetó los siguientes documentos: Pieza del libro diario de la sociedad Don José Limitada, por las causales de falta de integridad y de ser incompletos, y los documentos de la demandada la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, referentes a piezas del Libro Diario de dicha sociedad, por falta de integridad y por ser incompletos, los que fueran acompañados con fecha 07 de junio.

SEGUNDO: Que con fecha 15 de junio de 2017, se resolvió dar traslado de la incidencia de objeción, evacuándose el traslado por las demandadas con fecha 19 de junio, quienes, al unísono, señalaron que estimaron innecesario acompañar los libros en su totalidad, por la naturaleza del juicio, acompañando sólo los folios para informar al tribunal, respecto de los movimientos contables. Posteriormente, por resolución de fecha 21 de junio del corriente, esta incidencia se dejó para definitiva.

TERCERO: Que independiente de la tributación de las partes, el artículo 61 del Decreto Ley n.º 825, permite ilustrar que la función del libro diario es la de contemplar todas las compras, ventas y servicios utilizados y prestados por el contribuyente, lo que permite, en parte, determinar el movimiento económico de las personas, sean naturales o jurídicas, cuestión a la que también se refiere el artículo 27 del Código de Comercio. En cuanto a su naturaleza, se trata de un instrumento privado, y por lo tanto, carece de la presunción de veracidad que le asiste a los instrumentos públicos, por lo que no procede ningún tipo de objeción, por emanar de la misma parte que los presentó, sin perjuicio de la valoración que haga el tribunal en definitiva.

CUARTO: Que además de lo anterior, cualquier alteración de los libros, *vr. gr.*, que estos se encuentren incompletos, que corresponde en este caso a uno de los fundamentos de la objeción, acarrea las consecuencias contenidas en el artículo 38 del Código de Comercio, asunto más bien vinculado con el análisis y ponderación de prueba, como ya se señaló, y no de objeción documental, teniendo presente, además, que no procede exigir la manifestación general de los libros ni mucho menos fundar una objeción por ese motivo, por disposición expresa de la norma contenida en el artículo 42 del Código de Comercio.

QUINTO: Que por lo expuesto en los considerandos precedentes, se rechazará la objeción deducida, sin costas.



EN CUANTO A LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN, EXPUESTA EN LOS PRINCIPAL DE LA DEMANDA:

SEXTO: Que la institución de la “*Simulación*”, correspondiente al fundamento de la acción deducida en lo principal, fue definida por el profesor de Derecho Civil de la Universidad de Pisa, don Francisco Ferrara, seguido en este punto por gran parte de la doctrina en nuestro país, como: “*la declaración de un contenido 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*” (Así lo señalan, Victorio Pescio Vargas, Manual de Derecho Civil, Teoría General de los Actos Jurídicos y Teoría General de la Prueba Tomo II, pág. 25; Enrique Alcalde Rodríguez, profesor de Derecho Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile, Revista Chilena de Derecho, Vol. 27 n.º 2, pp. 265-289, sección estudios; Carlos Ducci Claro, Derecho Civil, Parte General, Primera Edición, año 1980, pág. 484, y; Jorge López Santa María, Los Contratos, Parte General, Abeledo Perrot, Quinta Edición, pág. 326, entre otros).

SÉPTIMO: Que como lo propone el profesor don Raúl Diez Duarte, el propósito que se persigue en la simulación es *fraudulento*, ya que el perjuicio a terceros es el motivo o móvil que induce a las partes a recurrir a esta figura, por lo que si no existe dicho perjuicio, es decir, si no hay ilicitud en el fin perseguido, se trataría de una simulación tolerada o lícita. (En ese sentido, Francisco Ferrara, citado por don Raúl Diez Duarte, “*La Simulación de Contrato en el Código Civil Chileno*” Teoría Jurídica y Práctica Forense, Editorial Metropolitana, 3ª edición actualizada, pág. 78 y Victorio Pescio, ob. cit. Pág. 255).

OCTAVO: Que en cuanto a la forma en que puede plantearse la simulación, esta puede ser absoluta o relativa; la primera, es una vana apariencia, es decir, un acto que no encubre ninguna realidad, por lo que el acto debe ser declarado nulo, como lo disponen los artículos 1445, 1467, 1682 y 1683 del Código Civil; la segunda o relativa, implica la existencia de un acto real, pero disfrazado de la forma de un contrato distinto, distinguiéndose con la anterior, en un punto fundamental, que la simulación relativa no siempre es ilícita (Carlos Ducci Claro, ob. cit., pág. 486).

NOVENO: Que en consecuencia, corresponde determinar los siguientes elementos de la acción intentada: 1) si nos encontramos frente a un acto jurídico; 2) si dicho acto fue simulado; 3) si dicha simulación, fue lícita o ilícita; 4) si es absoluta o relativa, y; 5) si existió fraude en perjuicio de un tercero.

DÉCIMO: Que el primer elemento a determinar, es decir, si nos encontramos frente a un acto jurídico, según se desprende de lo expuesto en el período de discusión, se encuentra contenido en la copia de escritura pública de compraventa titulada “*Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada A Inmobiliaria Don José Limitada*”, repertorio notarial n.º 1157/2013, suscrita ante don Daniel Mondaca Pedrero, por don Humberto Mardini Malollan, en representación de la Inmobiliaria Don José Limitada, como vendedora, y doña María Angélica Mardini Reyes y doña María Verónica Mardini Reyes, en representación de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, acompañada por el actor en el segundo otrosí de su demanda.



En dicho instrumento, se acordó la venta del inmueble ubicado en calle Chillán n.º 638, por la suma de \$440.000.000.- que se enterarían de la siguiente forma: a) con la suma de \$140.000.000.- que se pagarían a más tardar el día 30 de junio de 2013; b) con la suma de \$140.000.000.- los que se pagarían, a más tardar, el día 30 de junio de 2014, y c) con la suma de \$140.000.000.-, que se pagarían, a más tardar, el día 30 de junio de 2015, por lo que en consecuencia, el acto jurídico realizado por las demandadas, al menos formalmente, es el de una compraventa.

UNDÉCIMO: Que el segundo requisito, es determinar si efectivamente nos encontramos frente a un contrato de compraventa, una donación encubierta, como lo propone la demandante o, por el contrario, el acto cuestionado tuvo por finalidad solucionar la deuda que mantenía la sociedad demandada Inmobiliaria Don José Limitada con doña María Verónica Mardini Reyes, doña María Angélica Mardini Reyes y don Humberto Mardini Malollán, como lo reconocen las demandadas.

DUODÉCIMO: Que para calificar la compraventa, de la cual deriva la acción de simulación, es preciso tratar de descifrar la intención de las partes y los efectos entre ellas, para concluir, eventualmente, si se dan los presupuestos del artículo 1793 del Código Civil. En este punto, llama poderosamente la atención, que las demandadas reconozcan que la venta se realizó con el fin de pagar una deuda que mantenía la sociedad Inmobiliaria Don José con algunos de sus socios, como consta en el párrafo final del título “B1. Contexto y ambiente en que nació el contrato de compraventa entre DON JOSE Y LOS CARDOS”, de su contestación, por lo que, en rigor, y atento a esta espontánea confesión, está claro que el acto denominado “compraventa”, en realidad correspondió a una “*Dación en pago*”

DÉCIMO TERCERO: Que como se desprende del inciso 2 del artículo 1569 del Código Civil, la dación en pago es una modalidad de pago, es decir, un acto jurídico bilateral que extingue una obligación pendiente, totalmente distinta de la compraventa, que por naturaleza es una convención creadora de obligaciones, siendo imposible confundir o asimilar ambas instituciones, ya que en la dación en pago no existe un precio, el que según el artículo 1793 del Código Civil, corresponde al dinero que el comprador da por la cosa vendida, sino que lo que en realidad ocurre, es que se entrega una cosa a cambio de otra, con el fin de extinguir una obligación, lo que ocurrió en este caso, como lo reconocen las demandadas y que permite concluir que el contrato celebrado sí fue simulado.

DÉCIMO CUARTO: Que la conclusión anterior, se ve reforzada por los antecedentes que constan en la copia de escritura de compraventa acompañada por la demandante, y no objetada, suscrita por la sociedad Inmobiliaria Don José Limitada y la Distribuidora y Comercializadora Nortedur S.A., ante don Daniel Mondaca Pedrero, Notario de la Primera Notaría de esta ciudad, en que se indica que el precio de compra del inmueble ubicado en calle Chillán 638, ascendió a la suma de \$440.000.000.- de los cuales, según lo indican las demandadas, la sociedad Don José solo disponía de \$70.000.000.-.

De lo anterior, y como lo señalan las demandadas, si los socios don Humberto Mardini Malollán, doña María Angélica Mardini Reyes y doña María Verónica Mardini



Reyes, entregaron a título de mutuo o préstamo, la suma de \$370.000.000.-, para realizar la compra de la propiedad de calle Chillán, y la venta de este inmueble, que hiciera la sociedad Inmobiliaria Don José a la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, se verificó en la suma de \$440.000.000.-, de esa cantidad, \$370.000.000.- correspondía al pago del préstamo al que aluden las demandadas, situación que corresponde, como ya se anticipó, **a un acto distinto de la compraventa.**

DÉCIMO QUINTO: Que para justificar su actuar, la demandada Inmobiliaria Don José Limitada, acompañó, con fecha 06 de junio del corriente, copias de 3 documentos denominados “*Mutuo y Pagaré*”, que corresponden a las sumas de dinero entregadas por doña María Angélica, María Verónica, ambas de apellidos Mardini Reyes y don Humberto Mardini Malollán, documentos que, en conjunto, ascienden a la suma de \$320.000.000.-, los que no fueron objetados.

DÉCIMO SEXTO: Que corresponde ahora determinar, si la simulación fue lícita o ilícita, sirviendo como presupuesto de distinción, lo expresado por la Exc. Corte Suprema, por sentencia de fecha 19 de enero de 2011, en la causa rol ingreso n.º 2545-2009, donde en su considerando Vigésimo Tercero, se proponen los requisitos de la simulación ilícita: a) disconformidad entre la voluntad interna y la voluntad declarada; b) la disconformidad debe ser consiente y deliberada; c) debe existir concierto entre las partes, y; supone el interés de perjudicar a terceros.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que el tribunal considera que los tres primeros requisitos establecidos en el considerando precedente concurren, ya que se estableció que las demandadas buscaron extinguir un préstamo supuestamente otorgado con el fin de adquirir la propiedad de calle Chillán, existiendo un claro concierto entre ellas, quedando por determinar, **si las demandantes tienen la calidad de terceros en la compraventa sub lite y si existió un perjuicio respecto de ellas.**

DÉCIMO OCTAVO: Que **son partes del contrato** “...*aquellos que lo han celebrado, intercambiando sus voluntades con un destino normativo, asumiendo sus obligaciones y atribuyéndose sus créditos. También son los representantes, desde que les afectan los resultados del contrato, como si fueren los que hubiesen celebrado el contrato.*” (Profesor don Ramón Domínguez Águila, profesor Derecho Civil, Universidad de Concepción, Los Terceros y el Contrato, Revista de Derecho. Universidad de Concepción, n.º 174, año LI (Jul-Dic, 1983)).

DÉCIMO NOVENO: Que **por su parte, los terceros:** “...*son aquellas personas a quienes ni une ni unirá con las partes contratantes ninguna relación obligatoria...para ellos se ha instituido el principio de la relatividad de las convenciones: el contrato en que no han participado, en que no han estado representados, no puede hacerlos ni acreedores ni titulares de un derecho real, como tampoco podría despojarlos de una propiedad o de un derecho cualquiera: por más que se verifique una venta o un préstamo de dinero entre Primus y Secundus, yo no tengo por qué preocuparme de ello; éste no es asunto mío, es un asunto del prójimo; no debo, pues, en lógica y equidad sentir ningún contragolpe, por lo menos de orden jurídico*”. (Teoría General de las Obligaciones. Louis Josserand. Editorial Parlamento Ltda. Año 2008. Pág. 150).



VIGÉSIMO: Que en la escritura pública de compraventa, donde se contiene el acto objeto de la acción de simulación, se estableció que la demandada sociedad Inmobiliaria Don José Limitada, fue representada por don Humberto Mardini Malollan, quien, como consta en la cláusula denominada “**PERSONERÍAS**”, compareció en representación de dicha sociedad, en virtud del mandato otorgado en la escritura pública de fecha 01 de julio de 2011, suscrita ante el Notario Público de la ciudad de Santiago, don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio 19828/2011, acompañada por la misma sociedad Don José, la que no fuera objeto de impugnación, que en su cláusula tercera, dispuso que las demandantes doña Blanca Elcira Mardini Reyes y María Carolina Mardini Reyes, en su calidad de socias de la señalada sociedad Don José Limitada, junto con doña Raquel Reyes Fernández; María Verónica Mardini Reyes y María Carolina Mardini Reyes, confirieron, al también socio, don Humberto Mardini Malollan, la administración, la representación y el uso de la razón social, sin limitación ni restricción alguna, como se indica en el acápite denominado “**LIMITACIONES ESPECIALES**”, de dicha cláusula tercera.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la disposición contractual, suscrita por las demandantes y los demás socios de las sociedades demandadas, donde se le otorga a don Humberto Mardini Malollán, la administración, representación y el uso de la razón social, constituye un mandato comercial, regulado principalmente, por los artículos 237, 325, 326 del Código de Comercio.

De la lectura de las referidas normas, es posible desprender que, en el ámbito de sus facultades, el mandatario o factor de comercio siempre obliga a sus comitentes al cumplimiento de los contratos que celebren, ya que, en ese caso, se actúa por “cuenta y riesgo de otro”, como lo indica el artículo 2116 del Código Civil.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que atento a lo señalado, de los considerandos décimo octavo al vigésimo primero, es posible asegurar que, en rigor, las demandantes doña Blanca Elcira y María Carolina, no son terceros o ajenos a la celebración del contrato de compraventa objeto de la acción de simulación, suscrito por don Humberto Mardini Malollan, en representación de la sociedad Inmobiliaria Don José y la Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, pues su actuación fue tolerada, consentida y autorizada por las demandantes, a quienes les afectan todos los actos suscritos por dicho apoderado, como lo consagran los artículos 2116 del Código Sustantivo y 233 y siguientes del Código de Comercio, teniendo la calidad de parte y contratante, como se desprende del artículo 2160 del Código Civil.

VIGÉSIMO TERCERO: Que al no tener las demandantes la calidad de terceros del contrato de compraventa celebrado por las demandadas, no pueden solicitar la declaración de simulación de la referida convención, por tratarse de un acto jurídico que crea un vínculo contractual ineludible, de conformidad al artículo 1545 del Código Civil, sin perjuicio de los derechos que se pudieren hacer valer, en los términos del artículo 2155 de dicho cuerpo normativo o las acciones por fraude, en la forma indicada por el artículo 400 del Código de Comercio, si se estima procedente.

VIGÉSIMO CUARTO: Que finalmente, y con el mérito de lo expuesto, procede decretar el rechazo de la acción de simulación, por no darse los presupuestos enunciados



en el considerando noveno de este fallo y por lo tanto, la solicitud de declaración de nulidad, interpuesta en forma conjunta y fundada en la simulación, ya referida, tampoco puede prosperar.

EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA DE NULIDAD ABSOLUTA:

VIGÉSIMO QUINTO: Que en forma subsidiaria, la demandante interpuso acción de nulidad absoluta de la compraventa, ya que, a su juicio, la compraventa suscrita entre las demandadas, la sociedad Inmobiliaria Don José y la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Los Cardos Limitada, respecto del inmueble ubicado en calle Chillán n.º 638, adolece de “Causa ilícita”, lo que funda en la cuantía del precio, la circunstancia de haber renunciado a las acciones resolutorias, lo que en su opinión implica burlar los derechos de las actoras, y que implica incurrir en un actuar inmoral y contrario a las buenas costumbres.

VIGÉSIMO SEXTO: Que el artículo 1467 del Código Civil, dispone en su inciso 2, que: “*Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.*”, por lo que los casos en que la causa de un acto o contrato se ve afectada por ilicitud, sería en tres eventos: **a)** Causa prohibida por la ley; **b)** causa contraria a las buenas costumbres, y; **c)** causa contraria al orden público. En este caso, las demandantes invocan como fundamento de la ilicitud la circunstancia que la causa de la compraventa suscrita entre las demandadas, sería contraria a las buenas costumbres.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que la determinación de lo que debe entenderse por “*contrario a las buenas costumbres*” es complejo, ya que, como lo reconoce incluso el destacado profesor don Arturo Alessandri Besa, este concepto tiene un carácter esencialmente variable e impreciso, por lo que debe determinarse según el criterio de buenas costumbres que prevalecen al momento de celebrarse el contrato, dando como ejemplo, la venta que realizan mandatarios que vendieron acciones a un mayor valor que el de adquisición, quedándose con la diferencia, en perjuicio de sus mandantes, o celebrar un acto con un tercero en perjuicio de un acreedor ejecutante, alterando el precio en una subasta. (Arturo Alessandri Besa, *La Nulidad y La Rescisión en el Derecho Civil Chileno*, Tomo I, 3ª. Edición, Editorial Jurídica, pág 203 y ss.).

VIGÉSIMO OCTAVO: Que asimismo, el profesor Alessandri nos ilustra respecto de la forma en que debe determinarse si la causa de un acto es contraria a las buenas costumbres, proponiendo en la página 206 de su obra ya citada, que deberá atenderse a los motivos psicológicos que se tuvieron a la vista para celebrar la convención; en la especie, la compraventa celebrada entre las demandadas la Inmobiliaria Don José e Inversiones e Inmobiliaria Los Cardos. Es decir, si dicho título de enajenación se haya revestido de un mínimo contenido ético y de un sustrato moral que lo justifica, lo que debe analizarse desde la lógica del acto y su contenido, o por el contrario, se buscó a través de una aparente compraventa, burlar los derechos de las actoras.

VIGÉSIMO NOVENO: Que como lo estableció el tribunal en los considerandos duodécimo al décimo quinto, la compraventa del inmueble, entendida en los términos del artículo 1793 del Código Civil, no existió, sino que nos encontramos a un acto celebrado



entre las demandadas para extinguir una obligación. En este punto, el tribunal se plantea si este sólo hecho basta para teñir de ilicitud la convención, lo que debe responderse negativamente, por lo además corresponde, como ya se anticipó, analizarse si concurren elementos básicos de lógica y coherencia ética, entre las estipulaciones del contrato y el fin propuesto, que, como reconocieron las demandadas, era extinguir una deuda.

TRIGÉSIMO: Que en el contrato suscrito por las demandadas, que consta en la escritura pública de fecha 08 de mayo de 2013, se pactó que el precio ascendería a la suma de \$440.000.000.-, que se pagaría de la siguiente forma: a) con la suma de \$140.000.000.-, que se pagarían el 30 de junio de 2013; b) con la suma de \$150.000.000.-, que se pagarían el 30 de junio de 2015, y c) con la suma de \$150.000.000.-, que se pagarían el 30 de junio de 2015. En este entendido, cabe señalar que dicho precio es idéntico al pactado entre la sociedad Don José y la sociedad Distribuidora y Comercializadora Nortedur S.A, correspondiente al contrato de compraventa en virtud del cual se adquirió el bien de calle Chillán, con fecha 16 de enero de 2012, de los cuales \$135.000.000.- se pagaron con anterioridad, en el acto de firma de la promesa de compraventa celebrada con fecha 15 de diciembre de 2011.

Asimismo, consta en la cláusula quinta que las partes renunciaron a las acciones resolutorias.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que el precio y el contrato en sí mismo, se justificó por las demandadas, por la existencia de deudas sociales y el frustrado arriendo a la empresa Corona. En cuanto al recibo de cancelación de pago de precio, la demandada sociedad Don José señala en su dúplica, que dicho instrumento posee un “*vigoroso valor probatorio*” (sic), sin embargo, no aprecia la demandada que la fuerza probatoria de dicho instrumento sucumbe frente a la concurrencia de un eventual vicio de nulidad absoluta, que corresponde a lo debatido en este juicio, sin perjuicio de lo que se dirá más adelante.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que aun cuando la prueba de la inexistencia de los presupuestos válidos del acto eran de cargo de las actoras, específicamente la existencia del vicio de ser la convención contraria a las buenas costumbres, la demandada Inmobiliaria Don José justificó su actuar con tres copias de mutuo y pagaré, suscritas por el representante de dicha sociedad y don Humberto Mardini, María Angélica y María Verónica, quienes, en conjunto, entregaron a la primera, a título de préstamo, la suma de \$210.000.000.-, instrumento cuyas firmas aparecen autorizadas ante notario, con fecha 16 de enero de 2012. Relacionado con lo anterior, don Pedro González Hidalgo, testigo de la demandante, quien se encontraba a cargo de la contabilidad de la Inmobiliaria Don José hasta el 31 de diciembre de 2011, expresamente señala que la compra no podía efectuarse al contado, debido al flujo de caja, precisando que se elevó una solicitud al banco [para un préstamo] la que se rechazó, indicando además, al ser contrainterrogado, que el flujo de caja, al momento de la firma de la promesa de compraventa, ascendía a \$135.000.000.-

TRIGÉSIMO TERCERO: Que relativo a la existencia de la deuda, declaró doña Matilde del Carmen Ormazábal Rojas, testigo de las demandadas, quien también se refirió al mutuo al que se recurrió por la sociedad Don José, y su debida inclusión en el sistema contable de la sociedad, lo que sabe porque atendía a las demandadas



“contablemente”, por lo que, al explicar el manejo contable de éstas, se refirió a las circunstancias en las cuales se gestó el préstamo y su constatación en los asientos contables.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que en cuanto a los documentos exhibidos en la audiencia de fecha 13 de junio de 2017, para estos efectos se considerará especialmente la copia del libro diario de la sociedad Inmobiliaria Don José, consta el registro del mutuo otorgado por don Humberto, María Angélica y María Verónica Mardini. Asimismo, fueron exhibidos por ésta parte tres formularios de declaración y pago de impuestos y estampillas, además de cinco cartolas históricas emitidas por Banco de Chile en los períodos 2011-2012.

Por su parte, Inmobiliaria Los Cardos exhibió, entre otros, copia del libro diario 2013-2015, así como una cartola emitida por banco BCI por el período agosto-septiembre de 2015 respecto de la cuenta corriente de Inversiones Los Cardos, donde consta la suma de \$250.000.000.-

TRIGÉSIMO QUINTO: Que de igual forma, de la prueba confesional rendida por ambas partes, no es posible concluir la existencia de un acto ilícito detrás de la celebración del ya latamente mencionado contrato de compraventa, toda vez que los dichos de los absolventes apuntan a establecer otras circunstancias de la causa, no atinentes a este punto en particular.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que el resto de la prueba rendida se dirigió más bien a determinar el caudal económico de los socios, lo que no guardó relación con el asunto controvertido ni con la causal con la que se intentó acreditar el vicio de “Causa Ilícita”.

TRIGÉSIMO SEPTIMO: Que al respecto, puede el tribunal criticar la circunstancia que dice relación con que se haya buscado solucionar una deuda, mediante la suscripción de un contrato de compraventa, pues no era el medio idóneo para ello; sin embargo, y a pesar del desacierto, no implica una liberalidad o “donación encubierta”, como lo propone la demandante, ya que la donación, por su naturaleza, encierra un desprendimiento patrimonial sin la obtención de rédito de ninguna especie, lo que no ocurre en este caso, en que, al menos documentalmente, se acreditó que la deuda que mantenía la sociedad Inmobiliaria Don José, con algunos de sus socios, efectivamente existía, por lo que el acto celebrado por las demandadas no transgrede las buenas costumbres, por encontrarse la figura empleada, aunque con sus reparos, dentro de los márgenes de libertad en que actúan las partes, sin perjuicio de que las actoras tampoco han sido vulneradas en sus derechos, como se explicará más adelante.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que en relación a lo expuesto en el considerando precedente, se tendrá presente que las demandantes son socias de la demandada Sociedad Inmobiliaria Don José Limitada, y en tal calidad, efectivamente pudieron haber constatado perjuicios a la masa común, sin embargo, ese asunto no formó parte de este juicio. Es así que, en tal evento, se les generaban dos opciones, instar por el nombramiento de un coadministrador o solicitar la disolución de la sociedad, cuestiones que escapan a la competencia de este tribunal, como se desprende de los artículos 400 del Código de Comercio y 227 del Código Orgánico de Tribunales.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que asimismo, y relacionado con el interés en la declaración de nulidad – contenido en el artículo 1683 del Código Civil- , la demandante



lo justifica, principalmente, en los siguientes aspectos: Precio de venta del inmueble inferior al de mercado y empobrecimiento de la sociedad. Sin embargo, ninguno de estos elementos fueron objeto de prueba por parte de las actoras, y no puede el tribunal, fundado en apreciaciones de orden personal, determinar si el valor de enajenación del inmueble no se condice con su valor de mercado o si efectivamente existió un empobrecimiento de la sociedad, cuestión que pudo determinarse mediante el correspondiente informe pericial o, al menos, con la correspondiente declaración de renta, la que hubiese podido ilustrar al tribunal respecto de si, efectivamente, la sociedad Inmobiliaria Don José Limitada, sufrió una pérdida patrimonial producto de la transferencia de la propiedad de calle Chillán.

CUADRAGÉSIMO: Que en consecuencia, no habiéndose probado los elementos constitutivos de la causa ilícita invocada, es decir, que el acto celebrado por las demandadas efectivamente fue contrario a las buenas costumbres, y no existiendo interés de parte de las demandantes, por no existir un perjuicio pecuniario concreto, el que, en rigor, debería determinarse con mayor precisión en un proceso de liquidación social, corresponde decretar el rechazo de la acción subsidiaria, como se indicará en lo resolutivo de este fallo.

Y visto lo dispuesto en los artículos 1386, 1400, 1401, 1682 y siguientes del Código Civil, artículos 254 y siguientes, 342, 384 y 426 del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DOCUMENTAL:

I.- Que se rechaza la objeción de documentos intentada por la demandante con fecha 13 de junio de 2017, sin costas.

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

II.- QUE SE RECHAZA la demanda de Simulación deducida conjuntamente con la acción de nulidad absoluta, en todas sus partes.

III.- Que se condena en costas a la demandante por haber resultado completamente vencida.

EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA:

IV.- QUE SE RECHAZA la demanda de Nulidad Absoluta interpuesta en forma subsidiaria a la acción principal, en todas sus partes.

V.- Que se condena en costas a la demandante por haber resultado totalmente vencida.

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

