

Rancagua, dos de noviembre de dos mil veintidós.

Vistos:

A folio 1, comparece doña Elizabeth Lafferte González, trabajadora, y don Michael Slim Lafferte Parra, ingeniero en electrónica, ambos domiciliados para estos efectos en Campos 423, Rancagua, interponiendo demanda en juicio ordinario de nulidad de contrato en contra de doña Marta del Carmen Farías Allende, pensionada, domiciliada en calle Halcones N°0571, Tejas de Chena, San Bernardo respecto del contrato de compraventa de nuda propiedad otorgada por escritura pública, repertorio 2000-2013, suscrita ante notario Eduardo De Rodt Espinosa, solicitando que se declare la nulidad absoluta de dicho contrato, atendida la ausencia de voluntad de Slim Herbert Laferte González (Q.E.P.D), disponiendo la cancelación de la inscripción de fojas 2899 vuelta, número 5485 del año 2013 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.

Fundando su demanda señala que don Slim Herbert Laferte González (Q.E.P.D) falleció el 12 de noviembre del 2019. Sus sucesores legales son:

- Elizabeth Lafferte González, en calidad de hija, y
- Michael Slim Lafferte Parra, en calidad de nieto e hijo de Miguel Ángel Laferte González (Q. E. P. D) quien era hijo de Slim Herbert.

Según la posesión efectiva de la herencia, que consta en certificado número 3197 del año 2020 del Registro Civil e Identificación.

Manifiesta que, con fecha 22 de mayo de 2013, por escritura pública, repertorio N° 2000-2013, ante notario Eduardo De Rodt Espinosa, don Slim Herbert Laferte González (Q.E.P.D) celebró contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo con la demandada, en virtud de la cual vendió, cedió y transfirió la nuda propiedad del Lote A-Uno 'g, de una superficie aproximada de 480 metros cuadrados, según plano agregado bajo el N° 718 al final del Registro de Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Rancagua, año 2005, dicha fusión tiene los siguientes deslindes:



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

Código: XBDTXCXFDJB

Norte, en dieciséis metros con camino anterior; Sur, en dieciséis metros con lote A-Uno a; Oriente, en treinta metros con lote A-Uno f a; y, Poniente, en treinta metros con lote A-Uno e.- Adquirió la propiedad singularizada por compra que hizo a don Juan Bautista Vásquez, del Lote A-uno f´a de la subdivisión del resto de la propiedad ubicada en calle California, de la comuna de Doñihue, con la fusión del Lote A-Uno g de la subdivisión del resto de la propiedad ubicada en calle California, de la comuna de Doñihue, el cual se encontraba inscrito a fojas 4274, número 3499 del año 2005 del Registro de propiedad de dicho Conservador.

La compraventa fue inscrita en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua según fojas 2899 vuelta, número 5485 del año 2013

Manifiesta que según la cláusula tercera de dicho instrumento, el precio de la compraventa de la nuda propiedad fue la cantidad de \$4.000.000.-.

Asevera que la veracidad de las anteriores afirmaciones no es tal, pues su padre y abuelo respectivamente, al momento de suscribir el contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo, tenía la edad de 79 años, adoleciendo de facultades mentales alteradas a la fecha del acto referido y desde hacía más de 4 años aproximadamente, debiendo estar al cuidado de terceros, por no estar consciente de sus actos, atendido que padecía desde hace largo tiempo de demencia crónica y la enfermedad de Alzheimer.

En consecuencia, en este estado progresivo de inconciencia de sus actos no pudo haber dado consentimiento válido al acto de enajenación en favor der la demandada, puesto que a la fecha de suscripción del contrato e incluso con anterioridad, su estado de salud mental le impedía tener conciencia de sus actos y los alcances de los mismos, siendo tal su falta de conciencia que incluso jamás le fue pagado el precio de la compraventa que se atestigua por las partes haber sido entregado a la parte vendedora en el acto de suscripción del contrato.



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

Código: XBDTXCFDJB

Hace presente que según cláusula séptima de dicho contrato de compraventa de nuda propiedad, las partes fijaron su domicilio en la ciudad de Rancagua y se someten a la competencia de sus tribunales.

Reitera que su padre y abuelo, atendidas sus capacidades mentales alteradas al momento de la suscripción del contrato, no podía expresar una voluntad sería y real, por lo cual, no podía obligarse al acto que estaba suscribiendo.

Solicita declarar en definitiva, la nulidad absoluta del contrato, atendida la ausencia de voluntad de Slim Herbert Lafertte González (Q.E.P.D), disponiendo la cancelación de la inscripción de fojas 2899 vuelta, número 5485 del año 2013 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, con costas.

En el primer otrosí, en subsidio de la acción deducida en lo principal, para el evento que se considere que su padre y abuelo tenía plena conciencia de sus actos al momento de suscribir la escritura pública de Compraventa de nuda propiedad y usufructo, repertorio N° 2000-2013, de fecha 22 de mayo del 2013, suscrita ante notario Eduardo De Rodt Espinosa, demanda en juicio ordinario de nulidad de dicho contrato por tratarse de un acto simulado, en el cual no existió realmente una venta ni un precio, esto por cuanto tal precio jamás fue pagado por la parte compradora y por ende tampoco recibido por la parte vendedora, y en definitiva se trató de una donación encubierta carente de los requisitos legales que la validen.

Asevera que el supuesto precio de la supuesta compraventa de nuda propiedad, que consta en la cláusula tercera de la escritura pública, nunca fue pagada por la demandada, pues ha de entenderse que la “parte vendedora” consintió en tal acto con el ánimo de beneficiar a la “parte compradora” en perjuicio de sus derechos, ya que no habiendo pago, lo que se encubre es una donación.



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

Código: XBDTXCXFDJB

Dice que la cláusula tercera del contrato, la cual da cuenta de un pago, no tiene sustento real, y es una mera declaración, no existiendo antecedente respecto del origen y destino de tales fondos.

Expresa que en el caso de autos se está ante una simulación relativa, consistente en aquella que tras el acto aparente se esconde otro diverso, dado que se trata disfrazar una donación como compraventa, siendo de carácter ilícita, en cuanto se tiene la intención de perjudicar a terceros o violar la ley.

Solicita que en definitiva se declare la nulidad absoluta del contrato, por tratarse de un acto simulado, disponiendo la cancelación de la inscripción de fojas 2899 vuelta, número 5485 del año 2013 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, sin obligación de restitución de precio alguno por no haber existido pago de tal, con costas.

En lo principal de folio 13, la parte demandada contesta la demanda rechazando, controvirtiendo, refutando y negando los hechos contenidos en la demanda, a excepción de aquellos que pueda reconocer como efectivos.

Asevera que efectivamente celebró el contrato de autos, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Eduardo De Rodt Espinosa, Repertorio N°200-2013, mediante el cual don Slim Herbert Laferte González le vendió, cedió y transfirió la nuda propiedad del Lote A-Uno`g, de una superficie aproximada de 480 metros cuadrados y según plano agregado bajo el N° 718 al final del Registro de Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Rancagua, año 2005, dicha fusión tiene los siguientes deslindes: Norte, en dieciséis metros con camino anterior; Sur, en dieciséis metros con lote A-Uno a; Oriente, en treinta metros con lote A-Uno f a; y, Poniente, en treinta metros con lote A-Uno e.

Arguye que la demandante pareciera ignorar los requisitos que exige la ley para que una persona sea declarada demente y por consiguiente absolutamente incapaz, toda vez que el estado de demencia debe ser



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

Código: XBDTXCXFDJB

determinado por un tribunal en un juicio contencioso, luego de haberse formado tal convencimiento, y mientras lo anterior no se verifique, la legislación reconoce plenamente que los actos y contratos ejecutados sin previa interdicción serán válidos, a menos de probarse que el que los ejecutó o celebró estaba entonces demente, lo que debe fundarse en elementos categóricos, precisos y que provoquen en el sentenciador convicción. En consecuencia, debe demostrarse que quien ejecutó el acto estaba demente, esto es, si el estado de demencia era habitual a esa época, presupuesto que no concurre en la especie pues el vendedor, no se encontraba demente en ningún grado.

Sostiene que según el certificado médico inserto en la cláusula novena del contrato de compraventa, emitido por el doctor Alex Bajana Vivanco, médico del CESFAM de Doñihue, con fecha 17 de abril de 2013, a menos de un mes de la fecha de celebración del contrato de compraventa de la nuda propiedad del inmueble y que da cuenta solamente que el vendedor presentaba la patología de Hipertensión Arterial, detallando además que “dicho paciente se encuentra con sus controles totalmente al día, lo cual se hace portador de excelente salud física y psicológica”. Dicho certificado descarta la posibilidad de que haya existido privación de razón alguna, la cual al momento del contrato debe ser total. A mayor abundamiento, destaca que la escritura pública fue autorizada por un ministro de fe, cumpliendo su obligación legal de dar plena fe de que quien suscribe es plenamente capaz.

Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1445 del Código Civil para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario, entre otros presupuestos, que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. Acorde a lo preceptuado en el artículo 1446 del mismo Código, toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces y, según lo normado en el artículo 1447 de dicho ordenamiento, son absolutamente



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

Código: XBDTXCXFDJB

incapaces los dementes y sus actos no producen ni aun obligaciones naturales y no admiten caución.

Manifiesta que el presupuesto principal de la demanda corresponde a la incapacidad de don Slim Herbert Lafertte González, para celebrar el contrato de Compraventa de Nuda Propiedad y Reserva de Usufructo, sin embargo, de acuerdo al inciso 2° del artículo 465 del Código Civil, los actos y contratos ejecutados sin previa interdicción serán válidos, a menos de probarse que el que los ejecutó o celebró estaba entonces demente, lo que debe fundarse en elementos categóricos, precisos y que provoquen en el sentenciador convicción. De este modo, debe demostrarse que quien ejecutó el acto estaba demente, esto es, si el estado de demencia era habitual a esa época, presupuesto que no concurre en la especie pues la cedente no se encontraba demente en ningún grado, por el contrario, a días de la celebración del referido contrato, el médico del Centro de Salud Familiar de la Ilustre Municipalidad de Doñihue, da cuenta del excelente estado de salud físico y psicológico que poseía el vendedor a la época de celebración del contrato. Además, la privación de razón al momento del contrato debe ser total, es decir, la imposibilidad de manifestar la voluntad debe ser completa.

En el primer otrosí contesta la demanda subsidiaria de simulación deducida en su contra por los demandantes, señalando como cuestión preliminar que mediante este acto rechaza, controvierte, refuta y niega todos y cada uno de los hechos contenidos en la demanda subsidiaria, a excepción de aquellos que reconozca como efectivos.

Conforme al principio de economía procesal, da por reproducidos todos los antecedentes señalados en la contestación de la demanda, en lo principal.

Destaca la confusión de la parte demandante respecto a interponer o la acción de nulidad absoluta o bien la de simulación, a tal punto que en el petitorio de la demanda subsidiaria señala “Pido a SS. en virtud de lo expuesto, tener por interpuesta demanda de nulidad del acto o contrato



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

Código: XBDTXCXFDJB

(...)"'. También confunde la simulación con uno de los requisitos de todo contrato de compraventa, esto es, el pago del precio, toda vez que en la suma de la demanda se señala "PRIMER OTROSÍ: EN SUBSIDIO NULIDAD DE CONTRATO POR FALTA DE PRECIO". En efecto, de la sola lectura de la demanda subsidiaria, los demandantes parecieran reiterar redundantemente lo solicitado en la demanda principal, toda vez que la nulidad absoluta puede ser uno de los efectos que eventualmente se podría deducir en caso que se accediera a una acción de simulación debidamente interpuesta.

Que para el evento de que se considere que lo deducido por los demandantes es efectivamente una acción de simulación, hace presente, que la acción simulación sigue las reglas generales de nuestra legislación, siendo una acción personal, declarativa, transmisible y prescriptible. Lo anterior se hace relevante ya que la acción interpuesta por los demandantes se encuentra prescrita, por haber transcurrido más de cinco años, respecto a los terceros demandantes, desde que tuvieron conocimiento del acto disimulado u oculto, como se acreditará posteriormente en autos. Señala que dicha acción no podría entablarse en la especie, debido a que cualquiera fuese el caso, habría operado en este caso la prescripción adquisitiva respecto del inmueble objeto del contrato de compraventa de la nuda propiedad.

En el evento de que no se acoja la excepción de prescripción deducida precedentemente, señala que los hechos descritos por los demandantes sobre que el precio de la compraventa de la nuda propiedad jamás fue pagado, son absolutamente falsos y resultan ficticios, toda vez que, según consta en la cláusula tercera del contrato, los \$4.000.000.- fueron pagados al contado en la misma notaría frente a un ministro de fe, así se señala en dicha cláusula; "(...) declarando el vendedor recibirlos en este acto en dinero efectivo a su entera conformidad, de parte de la compradora. - De esta forma, el vendedor declara el precio por total y absolutamente pagado". En consecuencia el pago se produjo frente a un



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

Código: XBDTXCFDJB

ministro de fe, quien, cumpliendo con su obligación legal, da plena fe de haberse enterado el precio en ese mismo acto.

Argumenta que no existe ninguna certeza en lo solicitado por los demandantes, siendo sólo acciones que se confunden entre unas y otras, incluso contradictorias e incongruentes en su mismo petitorio.

A folio 16 la parte demandante evacua el trámite de réplica.

A folio 20 la parte demandada evacua el trámite de duplica.

Llamadas las partes a conciliación a folio 40, esta no se produce.

A folio 43 se recibió la causa a prueba.

A folio 108 se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

I.- En cuanto a la demanda principal:

1.- Que, a folio 1 comparecen doña Elizabeth Lafferte González y don Michael Slim Lafferte Parra interponiendo demanda sobre declaración de nulidad absoluta de contrato de compraventa de nuda propiedad otorgada por escritura pública, repertorio N°2000-2013, suscrita ante notario Eduardo De Rodt Espinosa, en contra de doña Marta del Carmen Farías Allende, en virtud de los fundamentos señalados en la parte expositiva de la presente sentencia, los cuales se dan por reproducidos.

2.- Que, contestando la demanda la parte demandada solicita su rechazo, en virtud de las excepciones, alegaciones y defensas reseñadas en la parte expositiva de la presente sentencia.

3.- Que, conforme al artículo 1.445 del Código Civil, *“para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1° que sea legalmente capaz; 2° que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3° que recaiga sobre un objeto lícito; 4° que tenga una causa lícita. A su vez, el artículo 1681 del Código Civil dispone “Es nulo todo acto o contrato a que falta algunos de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato,*



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

Código: XBDTXCXFDJB

según su especie y la calidad o estado de las partes” y el artículo 1682 del mismo cuerpo legal dispone que “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas”.

4.- Que, a fin de acreditar sus asertos los actores acompañan a folio 1 de la carpeta electrónica, la siguiente prueba documental:

1) Copia de escritura pública de compraventa nuda propiedad y reserva de usufructo, Repertorio N° 2000-2013, otorgada en la Notaria de Eduardo de Rodt Espinosa, entre Marta del Carmen Farías Allende y Slim Herbert Lafertte González, cuyas estipulaciones son las siguientes: “... **PRIMERO.-** Don **SLIM HERBERT LAFERTTE GONZALEZ** es dueño del Lote A - Uno'g, de una superficie aproximada de 480 metros cuadrados y según plano agregado bajo el N° 718 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, año 2005, dicha fusión tiene los siguientes deslindes: **Norte**, en dieciséis metros con camino interior; **Sur**, en dieciséis metros con lote A-Uno a; **Oriente**, en treinta metros con lote A-Uno f-a; y, **Poniente**, en treinta metros con lote A-Uno e.- Adquirió la propiedad singularizada por compra que hizo a don Juan Bautista Vásquez, del Lote A - Uno f'a de la subdivisión del resto de la propiedad ubicada en calle California, de la comuna de Doñihue, con la fusión del Lote A - Uno g de la subdivisión del resto de la propiedad ubicada en calle California, de la comuna de Doñihue, según consta de escritura suscrita ante el Notario de Rancagua, don Jaime Bernales Larraín, suplente del titular don Jaime Bernales Valenzuela, de fecha 16 de marzo de 2005.- El título de dominio es la inscripción de fojas **4.274 N° 3.499** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Rancagua** del año **2005**.- Para todos los efectos legales, la propiedad figura bajo el Rol de Avalúos



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

Código: XBDTXCXFDJB

89-69 de la comuna de Doñihue.- **SEGUNDO.**- Por el presente instrumento, don SLIM HERBERT LAFERTTE GONZALEZ vende, cede y transfiere la nuda propiedad del Lote A-Uno'g, singularizado en la cláusula primera precedente, a doña MARTA DEL CARMEN FARIAS ALLENDE quien compra, adquiere y recibe para sí, la nuda propiedad.- Se deja expresa constancia que el precio de esta compraventa que por este acto paga la compradora, se entera con dineros propios y provenientes de su peculio personal en su calidad de pensionada, de tal forma que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 150 del Código Civil, se la debe considerar totalmente separada de bienes, para todos los efectos legales a que dé lugar, lo que se acredita al final de la presente escritura.- **TERCERO.**- El precio de compraventa de la nuda propiedad, es la suma de Cuatro millones de pesos (\$4.000.000.-), al contado, declarando el vendedor recibirlos en este acto en dinero efectivo a su entera conformidad, de parte de la compradora.- De esta forma, el vendedor declara el precio por total y absolutamente pagado.- **CUARTO.**- El vendedor, don **SLIM HERBERT LAFERTTE GONZALEZ** se reserva para sí, el usufructo vitalicio sobre el inmueble individualizado en la cláusula primera.- Bastará la exhibición del Certificado de Defunción del usufructuario para que el Conservador de Bienes Raíces respectivo, alce y cancele el usufructo mencionado, desde cuyo momento, doña **MARTA DEL CARMEN FARIAS ALLENDE** adquirirá el dominio pleno de la propiedad singularizada en la cláusula primera de esta escritura.- Queda liberado el usufructuario, don **SLIM HERBERT LAFERTTE GONZALEZ**, de la obligación de rendir caución de conservación y restitución y de practicar inventario solemne.- **QUINTO.**- La nuda propiedad se vende como especie o cuerpo cierto, con todo lo edificado y plantado, en el estado en que actualmente se encuentra, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de gravámenes y prohibiciones, respondiendo el vendedor del saneamiento en conformidad a la ley, declarando la compradora doña **MARTA DEL CARMEN FARIAS ALLENDE** aceptar el usufructo que da cuenta la cláusula



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

Código: XBDTXCXFDJB

anterior... **NOVENO.**– A requerimiento del Notario que autoriza, se protocoliza al final del presente Registro y bajo el mismo número de Repertorio de esta escritura, con esta fecha, Certificado Médico del vendedor, otorgado por el doctor Alex Bajana Vivanco, medico Cesfam Doñihue, de fecha 17 de abril de 2013...”.

2) Copia de la inscripción de fojas 2899 Vuelta N° 5485 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, la cual señala: “MARTA DEL CARMEN FARIAS ALLENDE... compro la Nuda propiedad del Lote A–Uno’g resultante de la fusión de dos propiedades ubicadas en la comuna de Doñihue, de una superficie aproximada de cuatrocientos ochenta metros cuadrados, y que deslinda: NORTE, en dieciséis metros con camino interior; SUR, en dieciséis metros con lote A–Uno a; ORIENTE, en treinta metros con lote A–Uno e.– Lo anterior consta en compraventa que hizo a SLIM HERBERT LAFERTTE GONZALEZ, viudo, con domicilio en Doñihue, en el precio de \$4.000.000, como se indica, según escritura de fecha veintidós de mayo del año dos mil trece, en la Notaria de Rancagua de Eduardo de Rodt Espinosa...”.

3) Certificado de Defunción, Circunscripción Independencia, N° de inscripción 920, Registro S3, del año 2019, de Slim Herbert Lafertte González, nacido el 05 de noviembre de 1934 y fallecido el 12 de noviembre de 2019 a las 21:50 horas en el Hospital San José.

5.– Que, mediante la ponderación en forma legal de la prueba documental singularizada en el considerando precedente, es posible tener por acreditados los siguientes hechos en la causa:

1) Que, con fecha 22 de mayo del 2013, la parte demandada celebró mediante escritura pública otorgada en la misma fecha, contrato de compraventa con Slim Herbert Lafertte González, sobre la nuda propiedad de un inmueble singularizado como el Lote A – Uno’g de una superficie aproximada de 480 metros, cuyos deslindes particulares constan en la cláusula primera de dicho instrumento. El precio pactado fue la suma de



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

Código: XBDTXCXFDJB

\$4.000.000.- pagado al contado en ese acto, declarando el vendedor haberlos recibido a su entera satisfacción.

2) Que, el vendedor Slim Herbert Lafertte González se reservó para sí el usufructo vitalicio sobre el inmueble individualizado en la cláusula primera, bastando para su cancelación la exhibición del certificado de defunción del usufructuario ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

3) Que, con fecha 28 de mayo del 2013 se practicó la inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, a fojas 2899 Vta. N° 5485 del año 2013, quedando inscrita la nuda propiedad del inmueble a nombre de la compradora, es decir, de la demandada de autos.

4) Que, el vendedor falleció el 12 de noviembre del 2019 a las 21:50 horas en el Hospital San José.

6.- Que, en relación a los fundamentos facticos de la acción deducida en lo principal, los demandantes aducen que el contrato de compraventa singularizado precedentemente, adolecería de consentimiento, ya que - según dicen - el vendedor a la época de celebración del mismo tenía 79 años de edad y presentaba una alteración en sus facultades mentales desde hace cuatro años, pues padecía demencia crónica y Alzheimer.

7.- Que, en relación a lo anterior el artículo 465 del Código Civil dispone que *“Los actos y contratos del demente, posteriores al decreto de interdicción, serán nulos; aunque se alegue haberse ejecutado o celebrado en un intervalo lúcido.*

Y por el contrario, los actos y contratos ejecutados o celebrados sin previa interdicción, serán válidos; a menos de probarse que el que los ejecutó o celebró estaba entonces demente”. Comentando la presente norma, la Corte Suprema ha señalado



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

Código: XBDTXCXFDJB

que “... con el decreto de interdicción se presume de derecho el estado de demencia y el que alegue la nulidad del acto, nada habrá de acreditar, sino únicamente que cuando el interviniente ejecutó el acto estaba declarado en interdicción.

Diferente es la situación de los actos celebrados antes del decreto de interdicción, porque **en este caso el acto es válido, salvo que se pruebe que el interviniente estaba demente al momento de ejecutarlo**” (CS, 19-10-2017. Rol N° 9245-2017, C. 4°). En consecuencia, al tenor de la norma precitada, se debe señalar que en principio el contrato de compraventa sub lite sería válido, a menos que los demandantes acrediten que el vendedor se encontraba en estado de demencia a la fecha de otorgamiento del contrato respectivo.

8.- Que, a folio 13 la parte demandada acompañó prueba documental consistente en copia autorizada de instrumento protocolizado bajo el N° 2000, al final del Registro de Instrumentos Públicos del año 2013, en la Notaria de Eduardo de Rodt Espinosa, consistente en certificado suscrito por el médico del CESFAM de Doñihue Alex Bajana Vivanco, de fecha 17 de abril del 2013, el cual consigna: “El profesional que suscribe certifica que el paciente Sr. Slim Laferte González Rut: 3.069.237 se controla en nuestro Centro de Salud Familiar Doñihue, presentando la siguiente patología:

- Hipertensión arterial

Dicho paciente se encuentra con sus controles totalmente al día, lo cual se hace portador de excelente salud física y psicológica.

Se extiende el presente certificado a petición del interesado para los fines que estime pertinentes”.

9.- Que, por su parte en el folio 55 la parte demandante acompañó la siguiente prueba documental a la carpeta electrónica:



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

Código: XBDTXCXFDJB

1) Ficha clínica de Slim Herbert Lafertte González, emitida por Centro de Salud Familiar (CESFAM) de Doñihue, en cuya pagina 14 consta “Solicitud de interconsulta o derivación”, realizada el 12 de septiembre del 2013, por los siguientes fundamentos: “hombre de 78 años, hipertenso con diagnóstico de demencia tipo Alzheimer hace más menos un año en tratamiento con nemantina 10 mg por día, familiar refiere hace cuatro años disminución de la concentración, pérdida de objetos, aunque se mantiene activo, conduce vehículo, vive solo sin mayores problemas solicito evaluación y optimización de tratamiento”. Se señala como hipótesis diagnóstica o diagnóstico: obs. Demencia tipo Alzheimer.

2) Informe médico emitido por el médico Héctor Zambrano González, neurólogo, respecto a Slim Lafertte González, con fecha 15 de julio del 2014, el cual indica: **“2. DIAGNOSTICO(S)”**

1) Demencia Cortical

2) Probable enfermedad de Alzheimer.

Breve historia con fundamentos clínicos y/o laboratorio y/o de imagenología en que se basa el diagnóstico:

Cuadro de deterioro progresivo de sus capacidades mentales/memoria, orientación, juicio, no puede valerse por sí mismo.

Requiere tratamiento neurológico y apoyo permanente de terceros.

Evolución, tratamientos médicos y/o quirúrgicos efectuados (fecha de operación, si procede), resultados obtenidos:

La evolución es hacia el empeoramiento y dependencia total de asistente, solo tiene tratamiento paliativo con fármacos.

Indicar pronóstico de la enfermedad desde el punto de vista laboral y fecha probable de alta.

No puede trabajar y no mejorará...”.

3) Ficha clínica emitida con fecha 05 de marzo de 2013 por doctora María Esther Meroni, especialista de Centro Médico Español, respecto a Slim Lafertte González, donde se señaló el día 05 de marzo del 2013: “...



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

Código: XBDTXCXFDJB

Trastorno severo de memoria oscilante. Pierde dinero, llaves, documentos, hipertenso de reciente diagn.

Lleva 3 años con trastornos de memoria.

Trae RNM de cerebro: Disminución difusa del volumen encefálico...

Demencia tipo Alzheimer”.

4) Certificado médico emitido por doctor Rafael Aránguiz Loyola, respecto a Slim Lafertte González, con fecha 27 de abril del 2015, que indica: “Se certifica que paciente se atiende por cuadro de deterioro cognitivo de 4-5 años de evolución (desde octubre del 2014) en Clínica Dávila.

Inicio sintomatología: 2010.

Inicio de control clínica Dávila: 2014”.

5) Copia autorizada ante Notario Pedro Reveco Hormazabal de certificado médico emitido con fecha 26 de septiembre de 2013 por Doctora María Esther Meroni, respecto a Slim Lafertte González, el cual: “Certifico que el Sr. Slim Lafertte González consultó en este centro médico, por trastorno severo de memoria y se planteó sospecha de demencia tipo Alzheimer el 5 de marzo de 2013”.

10.- Que, a partir de la ponderación en forma legal de la prueba documental singularizada precedentemente, no objetada por la contraria, es posible tener por acreditado en autos que el vendedor Slim Lafertte González fue diagnosticado por demencia de tipo Alzheimer el 05 de marzo del 2013. Diagnostico por el cual fue derivado desde el CESFAM de Doñihue al Hospital Regional de Rancagua, para confirmación diagnóstica, el 12 de septiembre del 2013. Posteriormente, se informó con fecha 15 de julio del 2014 por el neurólogo Héctor Zambrano González, que el vendedor presentaba un cuadro de deterioro progresivo de sus capacidades mentales, memoria, orientación, juicio y que no puede valerse por sí mismo.

11.- Que, a mayor abundamiento de lo anterior, es posible deducir a partir de lo consignado en la ficha clínica del paciente emitida por el



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

Código: XBDTXCXFDJB

CESFAM de Doñihue y el informe médico otorgado por el Dr. Zambrano, que el vendedor Slim Lafertte González al 12 de septiembre del 2013 se mantenía como una persona activa, quien incluso conducía su vehículo, pese a presentar hace cuatro años disminución de la concentración y pérdida de objetos. Sin embargo, ya al 15 de julio del 2014 presentaba un deterioro progresivo de sus facultades mentales, al punto de no poder valerse por sí mismo, con un pronóstico negativo de la enfermedad, pues no presentara mejoría ni podrá trabajar.

12.- Que, de los hechos expuestos precedentemente 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 de este juez para formar el convencimiento legal de que a la fecha de celebración del contrato de compraventa de nuda propiedad, a saber, el 22 de mayo de 2013, el vendedor Slim Lafertte González se encontraba en un estado de demencia, entendida en su sentido natural y obvio como un “deterioro progresivo de las facultades mentales que causa graves trastornos de conducta”, pues como bien da cuenta la abundante prueba documental acompañada por los demandantes, en un lapso inferior a un año, que comprende las fechas desde el 12 de septiembre del 2013 al 15 de julio del 2014, las facultades mentales del vendedor presentaron un ostensible deterioro, pues pasó de una pérdida de la concentración y memoria, que le permitía valerse por sí mismo a depender de terceros, requiriendo de asistencia permanente por el grave deterioro de sus facultades mentales.

13.- Que, por otra parte, es menester señalar que la prueba documental acompañada por los demandantes se encuentra en contradicción con aquella acompañada a folio 13 por la demandada, consistente en certificado médico emitido por Alex Bajana Vivanco, de fecha 17 de abril del 2013. En este sentido, se debe tener presente que la protocolización de dicho instrumento sólo le otorga fecha cierta respecto de terceros, conforme a lo previsto en el artículo 1703 del Código Civil, de



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

Código: XBDTXCXFDJB

tal manera que es posible controvertir las afirmaciones contenidas en dicho documento, a través de otros medios de prueba.

14.- Que, en relación a la apreciación comparativa de los medios de prueba, el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil dispone que *“Entre dos o más pruebas contradictorias, y a falta de ley que resuelva el conflicto, los tribunales preferirán la que crean más conforme con la verdad”*. En consecuencia, y conforme a las facultades conferidas por dicha norma a este juzgador, ha de preferir la prueba aportada por la parte demandante, para efectos de acreditar el estado de demencia del vendedor a la época de celebrar el contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo, pues se trata de certificaciones emanadas de tres médicos distintos que dan cuenta de un mismo diagnóstico, esto es, demencia tipo Alzheimer. En segundo lugar, porque dichos documentos dan cuenta de que dichos síntomas comenzaron con anterioridad al 17 de abril del 2013, pues datan del año 2010. Y por último, considerando que en la ficha clínica del paciente emitida por el CESFAM de Doñihue, no se hace mención a esta patología, sino hasta el 12 de septiembre del 2013, es posible inferir que el certificado suscrito por el médico Alex Bajana Vivanco pudo ser realizado considerando los antecedentes médicos del paciente contenidos en la ficha clínica hasta esa fecha, es decir, el 17 de abril del 2013.

15.- Que, del artículo 1681 del Código Civil se desprende que la nulidad absoluta es la sanción a todo acto o contrato a que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie. Conforme al artículo 1682 del mismo cuerpo legal, son causales de nulidad absoluta: el objeto ilícito, la causa ilícita, la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de los mismos, la incapacidad absoluta de alguna de las partes, la falta de voluntad, la falta



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

Código: XBDTXCXFDJB

de objeto, la falta de causa y la falta de solemnidades requeridas para la existencia de los actos jurídicos.

16.- Que, la doctrina ha señalado que *“El artículo 1682, inciso 2º, del Código Civil, sanciona con la nulidad absoluta los actos celebrados por los absolutamente incapaces, personas a quienes **la ley considera como carentes en absoluto de voluntad capaz de producir efectos jurídicos**; por tanto, en los actos que ellos puedan celebrar falta la manifestación de voluntad respectiva, circunstancia que vicia de nulidad los actos en que tengan intervención directa”* (Arturo Alessandri Besa (2008). La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno. Tomo I. 3ª edición. p. 450), de manera tal que tratándose de un acto celebrado por un incapaz absoluto, a saber, un demente que no fue declarado en interdicción, es posible concluir que efectivamente el contrato de compraventa de nuda propiedad objeto del presente litigio, presenta un vicio de nulidad absoluta, por haber sido celebrado por una persona que a la época de celebración del contrato presentaba un deterioro progresivo de sus facultades mentales, de carácter irreversible y con una tendencia al empeoramiento de su condición.

17.- Que, por lo anterior, debe ser descartada la alegación de la parte demandada referente a que *“la privación de razón al momento del contrato debe ser total, la imposibilidad de manifestar la voluntad debe ser completa”*, ya que el inciso 2º del artículo 465 del Código Civil establece una presunción simplemente legal de validez de los actos realizados por el demente con anterioridad a la declaración de interdicción, la cual ha sido desvirtuada por los demandantes, en virtud de la prueba documental singularizada y pormenorizada en el considerando noveno, la cual permite concluir que en definitiva don Slim Lafertte González, se encontraba en un estado de demencia, que con el devenir del tiempo, afectaría en forma regresiva la autonomía del vendedor.



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

Código: XBDTXCXFDJB

18.- Que, por estas consideraciones será acogida la demanda deducida en lo principal de folio 1.

19.- Que, en nada altera lo resuelto las demás probanzas rendidas por las partes, no pormenorizadas en la presente sentencia.

Y visto lo dispuesto en las normas citadas precedentemente, y lo dispuesto en los artículos 1.437, 1.439, 1.440, 1.441, 1.443, 1.444, 1.445, 1.460, 1.467, 1.681, 1.682, 1.683, 1.698, 1.701, 1.708, 1.709, 1.712 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; 144, 174, 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que, **se acoge** la acción de nulidad absoluta por falta de consentimiento deducida en lo principal de folio 1, por Elizabeth Lafferte González y Michael Slim Lafferte Parra, todos debidamente individualizados, y por consiguiente se declara nulo por falta de consentimiento el contrato de compraventa de nuda propiedad suscrito con fecha 22 de mayo del 2013 mediante escritura pública Repertorio N° 2000-2013 del Notario Público de Rancagua Eduardo de Rodt Espinosa, ordenando la cancelación de dicha escritura pública y la inscripción de dominio vigente practicada por el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua en el Registro de Propiedad con fecha 28 de mayo del 2013, rolante a fojas 2899 Vta. N° 5485 del Registro de Propiedad del año 2013, debiendo recobrar vigencia la inscripción anterior.

II.- Que, se omite pronunciamiento respecto a la acción de simulación relativa deducida con carácter de subsidiario por los demandantes.

III.- Que, no se condena en costas a la parte demandada por haber sido representada por la Corporación de Asistencia Judicial.

Rol C-6416-2020

Dictada por don **CRISTIÁN FERNÁNDEZ GONZÁLEZ**, Juez Titular.



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

Código: XBDTXCXFDJB



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

Código: XBDTXCXFDJB