

Santiago, diecisiete de julio de dos mil veinticuatro.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, previa eliminación de sus fundamentos décimo sexto a décimo noveno, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que los presentes autos se inician con la acción revocatoria concursal deducida por Banco Consorcio en contra de la Sociedad Agrícola y Frutícola León Limitada, y Frio Bueno SpA., hoy Agroindustrial Frio Bueno Limitada, de conformidad con lo establecido en el artículo 287 de la Ley N° 20.720, solicitando se revoquen las compraventas indicadas en el libelo, declarando inoponibles las ventas de los inmuebles y activos señalados, ordenando la cancelación de las inscripciones de dominio a nombre de la última sociedad señalada, disponiendo la restitución y entrega material de los bienes referidos y la restitución de los activos y frutos conforme a las normas de las prestaciones mutuas.

Segundo: Que, debido al desistimiento parcial, la acción incoada solo persiste respecto del inmueble denominado Sitio N° 9, del Proyecto de Parcelación Casas Grandes, ubicado en la comuna y provincia de Curicó, inscrita a fojas 4821 vta., N° 2990, del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, propiedad que fue transferida mediante la escritura pública Repertorio N° 2200-2019.

Tercero: Que las acciones revocatorias concursales tienen por objeto declarar inoponibles frente a la masa los actos o contratos ejecutados o celebrados por la empresa deudora o por una persona deudora, para que vuelvan a su patrimonio los bienes que han salido en virtud de ellos, logrando así su reintegración. (Ricardo Sandoval López, Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas: Derecho Concursal. Editorial Jurídica de Chile, 2015, P g. 253.).

Las acciones revocatorias permiten privar de efectos a negocios jurídicos que el deudor ejecutó de manera válida, pero en perjuicio de sus acreedores, por lo que su finalidad es recuperar los bienes que fueron extraídos de su patrimonio, para cautelar la igualdad entre los créditos salvaguardando los derechos de los acreedores de la masa.



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

Código: DXZMXXHNNDV

El procedimiento aplicable a las acciones revocatorias concursales se encuentra regulado en el artículo 291 de la Ley N° 20.720, que regula los procedimientos concursales de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, el cual dispone que éstas acciones se entablan en el interés de la masa y en contra del deudor y contratante. Ello ratifica que, por su intermedio, se resguarda el interés satisfactorio colectivo de los acreedores, evitando el perjuicio a la masa, que se configura por una disminución patrimonial efectiva del activo de la empresa deudora o por una alteración de la posición de igualdad que deben tener los acreedores en el concurso.

Cuarto: Que la Ley N° 20.720 regula las acciones revocatorias concursales aplicables a las empresas deudoras, asentando, en el artículo 287, una revocabilidad objetiva, mientras que, en el artículo 288, se establece la revocabilidad subjetiva. Si bien en ambas se requiere que se hayan celebrado, entre la empresa deudora y el acreedor, ciertos actos o contratos dentro de un tiempo determinado, anterior a la fecha de apertura del procedimiento concursal, la diferencia radica en que en la acción revocatoria objetiva sólo se precisa que dichos actos hayan producido un perjuicio a la masa, mientras que, para la subjetiva, además, es necesario acreditar que el acreedor haya conocido el mal estado de los negocios del deudor.

En el caso concreto se ejerció la acción prevista en el artículo 288, norma que dispone: “Revocabilidad subjetiva. Serán también revocables todos aquellos actos ejecutados o contratos celebrados por la Empresa Deudora con cualquier persona, dentro de los dos años inmediatamente anteriores al inicio del Procedimiento Concursal de Reorganización o de Liquidación, siempre que se acredite en juicio la concurrencia de los siguientes requisitos:

1) Conocimiento del contratante del mal estado de los negocios de la Empresa Deudora, y

2) Que el acto o contrato cause un perjuicio a la masa o altere la posición de igualdad que deben tener los acreedores en el concurso. Se entenderá que existe perjuicio cuando las estipulaciones contenidas en el acto o contrato se alejen de las condiciones y precios que normalmente prevalezcan en el mercado para operaciones similares a la época del acto o contrato. Tratándose de la venta o permuta de



activos, sólo se considerarán como ingresos los montos efectivamente percibidos por la Empresa Deudora producto de la transacción a la fecha de la interposición de la acción de revocabilidad o el valor que el tribunal asigne respecto de los bienes dados en permuta”.

En consecuencia, la revocabilidad subjetiva requiere para su concurrencia la verificación de los siguientes requisitos copulativos:

a.- Que se trate de actos ejecutados o celebrados por la empresa deudora, dentro de los dos años inmediatamente anteriores al inicio del procedimiento concursal de reorganización o de liquidación;

b.- Conocimiento del contratante del mal estado de los negocios de la empresa deudora; y

c.- Que el acto o contrato cause un perjuicio a la masa o altere la posición de igualdad que deben tener los acreedores en el concurso.

Quinto: Que se debe consignar que en autos se encuentran asentadas las siguientes circunstancias fácticas:

1.- En causa Rol 1957- 2020, del 25° Juzgado Civil de Santiago, por resolución de con fecha 23 de enero de 2020, se declaró la liquidación forzosa de la empresa deudora: “Sociedad Agrícola y Frutícola León Limitada”.

2.- Banco Consorcio forma parte de la masa de acreedores en la referida liquidación concursal.

3.- Por escritura pública de fecha 7 de mayo de 2019, otorgada en la Segunda Notaría de Curicó, se celebró un contrato de compraventa entre Sociedad Agrícola y Frutícola León Limitada, en calidad de vendedora, y Frío Bueno SpA., en calidad de compradora.

4.- En el otorgamiento de la escritura referida en el numeral precedente ambas sociedades concurrieron representadas por don Jaime Enrique León Moreno.

5.- Entre los bienes vendidos, se encuentra el Sitio N° 9 del proyecto de parcelación Casas Grandes, ubicado en la comuna de Curicó, de una superficie aproximada de 0,63 hectáreas físicas.

6.- El precio pactado por el total de los inmuebles que en dicha escritura se venden corresponde al precio total de \$10.195.735.442, pagadero en una sola cuota con vencimiento el 1 de abril de 2022.



Además, se declaró en dicha escritura que el precio unitario del predio denominado Sitio N°9, materia de este juicio, es la suma de \$1.275.283.109.

Sexto: Que, con el mérito de los hechos asentados en el fundamento precedente, se encuentra acreditada la primera exigencia referida en el considerando cuarto para que la acción revocatoria subjetiva pueda prosperar, toda vez que el acto jurídico cuestionado – contrato de compraventa- fue celebrado por la empresa deudora dentro de los dos años inmediatamente anteriores al inicio del procedimiento concursal de liquidación.

Séptimo: Que, en relación a la segunda exigencia, esto es, el conocimiento del contratante del mal estado de los negocios de la empresa deudora, se debe tener presente que es la propia demandada quien reconoce que la Sociedad Agrícola y Frutícola León Limitada, son empresas relacionadas y que tal acuerdo fue celebrado en el contexto de una solicitud de reorganización concursal de la primera empresa, por lo que resulta evidente que existía pleno conocimiento de parte de la compradora respecto del mal estado de los negocios de la vendedora que posteriormente fue sometida a un procedimiento concursal, máxime si, ambas sociedades concurren al otorgamiento del acto cuestionado representadas por la misma persona.

Octavo: Que, respecto del tercer requisito, esto es, que el acto o contrato cause un perjuicio a la masa o altere la posición de igualdad que deben tener los acreedores, que en el caso concreto constituye el punto central a dilucidar, cabe consignar que el legislador ha precisado en qué casos se entiende que el acto o contrato causa perjuicio a la masa de acreedores. En efecto, el artículo 288 de la Ley N° 20.720 establece que existe perjuicio cuando las estipulaciones contenidas en el acto o contrato se alejan de las condiciones y precios que normalmente prevalezcan en el mercado para operaciones similares a la época del acto o contrato.

En el caso concreto, consta en la escritura pública de fecha 7 de mayo de 2019, en la cláusula tercera, que se estableció que el precio del total de los inmuebles que se venden ascendía a la suma total de \$10.195.735.442.-, que el comprador pagaría en una sola cuota con vencimiento el uno de abril de dos mil veintidós.



Además, se asigna valor particular a cada uno de los inmuebles, estableciendo para aquél individualizado en la letra e) de la cláusula primera anterior, esto es, el Sitio N° 9, la cantidad de \$1.275.283.109.

Luego, en la cláusula sexta, la vendedora renuncia expresamente a la acción resolutoria que se pudiera entablar, en caso de incumplimiento de una o más de las obligaciones de la parte compradora. En la cláusula séptima, se dispone un finiquito, estableciendo que con la celebración de la escritura, las partes dan por cumplido cualquier contrato celebrado entre las partes en relación a los inmuebles objeto de la compraventa.

Noveno: Que las condiciones de venta descritas precedentemente dejan en evidencia que, efectivamente, el contrato celebrado causó un perjuicio a los acreedores concursales, en la medida que salió del patrimonio del deudor un bien inmueble con un valor ascendente a \$1.275.283.109 -precio acordado que tiene sustento, además, en las tasaciones incorporadas en autos- sin que ingresara contraprestación alguna a su respecto. En efecto, se estableció que el precio de venta se pagaría en una única cuota pagadera en el plazo de tres años, cláusula que no es usual en este tipo de contrato, máxime si se considera la situación en la que se encontraba la vendedora, quien lógicamente no estaba en condiciones de enajenar bienes sin recibir en un breve o mediano plazo los dineros que le permitieran obtener liquidez. En este contexto, atendido el largo plazo entregado para pagar el precio del bien objeto de la compraventa, resulta llamativo que las partes hayan renunciado expresamente a la acción resolutoria por no pago del precio, circunstancia que determinaba que el bien saliera irrevocablemente del patrimonio de la vendedora, lo que es relevante, toda vez que ante el no pago del precio los acreedores de la empresa deudora no podrían ejercer la acción ordinaria para obtener la restitución del inmueble, cuestión que ocurrió, toda vez que, hasta la vista de la causa, no se acompañaron antecedentes que dieran cuenta del cumplimiento de la obligación de la compradora, pese a que el plazo venció el 1° de abril del año 2022.

Décimo: Que las demandadas han esgrimido la ausencia de perjuicio, señalando que la masa de acreedores, en representación de la empresa deudora Sociedad Agrícola y Frutícola Leon Limitada, tiene



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

Código: DXZMXXHNNDV

un crédito respecto de la compradora Frio Bueno SpA (Agroindustrial Frio Bueno Limitada), cuestión que si bien es efectiva, no tiene la virtud de configurar el efectivo perjuicio a la masa, toda vez que lo relevante es que en este caso un activo de la sociedad, esto es un inmueble de gran valor, salió del patrimonio de la empresa deudora sin contraprestación real efectiva, privándosele además del ejercicio de la acción de resolución de contrato, quedando en una situación desmejorada, no sólo porque se debían esperar años para obtener el pago, sino porque además, una vez que transcurrió éste, ante el incumplimiento, sólo le cabe el ejercicio de la acción de cumplimiento, cuyo resultado es incierto, al desconocerse el estado patrimonial de la compradora.

Por otro lado, las demandadas han aseverado en estrados que, al tratarse de sociedades relacionadas y, por ser la empresa deudora (vendedora del inmueble), accionista de la sociedad compradora, la masa se ha visto beneficiada, toda vez que ha concurrido al reparto de dividendos generados en los ejercicios comerciales posteriores a la incorporación del inmueble al patrimonio de la última sociedad señalada, aserto que carece de sustento en la prueba rendida en autos, por lo que no puede ser objeto de análisis.

Asimismo, se esgrimió que el acuerdo cuestionado en autos tiene su origen en la solicitud de reorganización de la empresa que posteriormente fue sometida al procedimiento de liquidación, siendo aprobado expresamente por la demandante, circunstancia que tampoco fue acreditada, lo que es relevante, toda vez que se desconoce si tal enajenación se autorizó para obtener la continuidad de giro y los términos de la misma, para efectos de evaluar la actividad desplegada con posterioridad a tal acuerdo por parte de ambas empresas relacionadas, puesto que, se insiste, a través del acto cuestionado no se obtuvo inyección de recursos líquidos y, si bien el abogado que concurrió a estrados por la parte demandada esgrimió que ello se pactó con el objeto de facilitar una venta como unidad económica de todos los activos involucrados, lo cierto es que el Sitio N° 9, no se incorporó en el acto en que se aduce, pues solo se transfirió el resto de los bienes que fueron objeto de la misma compraventa.



Undécimo: Que, en consecuencia, acreditadas las exigencias del artículo 288 de la Ley N° 20.070, procede acoger la acción en los términos que se dirán en lo resolutive, debiendo destacarse en este aspecto, que la naturaleza de la acción incoada solo permite realizar las declaraciones que se vinculan con la privación de efectos del acto jurídico objeto de la Litis, sin que sea procedente realizar un análisis respecto de los términos de la restitución en relación a las mejoras introducidas, como tampoco en relación a una eventual indemnización de perjuicios.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y 291 y siguientes de la Ley 20.720, **se revoca** la sentencia en alzada de fecha veintisiete de Julio de dos mil veintitrés y, en su lugar, **se declara:**

I.- Que **se hace lugar** a la demanda revocatoria concursal subjetiva interpuesta en representación de los intereses y derechos de la masa de acreedores de la empresa deudora Sociedad Agrícola y Frutícola León Limitada en contra de Frutícola León limitada y Frio Bueno SpA., hoy Agroindustrial Frio Bueno Limitada.

II.- Que, en consecuencia, **se revoca y declara inoponible a la masa de acreedores** la enajenación del Sitio N° 9, del proyecto de parcelación Casas Grandes, ubicado en la comuna de Curicó, de una superficie aproximada de 0,63 hectáreas físicas, pactada -mediante escritura pública de siete de mayo de 2019 otorgada ante el Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Curicó don Rene León Maniu.

III.- **Se ordena la cancelación** de la inscripción de fojas 4821 vta, N° 2990, del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó.

IV.- Se ordena la restitución y entrega material del inmueble antes singularizado a la masa concursal.

IV.- Estimándose que existió motivo plausible para litigar, cada parte soportará sus costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Ministra señora Sandra Araya Naranjo.

N°Civil-19.868-2023.



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

Código: DXZMXXHNNDV

Pronunciada por la **Primera Sala de esta Corte de Apelaciones**, presidida por el ministro señor Hernán Crisosto Greisse e integrada, además, por la Ministra señora Sandra Araya Naranjo y el abogado integrante señor Jorge Gómez Oyarzo. No firma el ministro señor Crisosto, quien concurrió a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse con permiso administrativo.



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

Código: DXZMXXHNNDV

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Sandra Lorena Araya N. y Abogado Integrante Jorge Gomez O. Santiago, diecisiete de julio de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a diecisiete de julio de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

