

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Temuco  
CAUSA ROL : C-1230-2021  
CARATULADO : ITAUCORPBANCA/ESPINOZA

Temuco, seis de junio de dos mil veintitrés

### VISTOS:

A folio 1 comparece don Manuel Fernando Mellado Fontenelle, abogado, en representación convencional y mandatario judicial, según se acreditará, de **ITAU CORPBANCA**, sociedad anónima bancaria, representada legalmente por su gerente general don Gabriel Amado de Moura, factor, todos con domicilio en calle Rosario Norte 660 de Santiago y para estos efectos en calle Arturo Prat 743 de Temuco, en los autos rol 1230-2021, seguidos por banco Itaú Corpbanca con Araseli Espinoza y Ariel Salazar, cuaderno principal e indica que de conformidad con lo prescrito en los artículos 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y en la representación que ha anunciado, viene en interponer demanda en juicio ordinario, dirigida está en contra de **ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ**, ingeniera agrónomo, domiciliada en calle El Robledal N° 781 de Temuco, y en contra de **ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA**, ingeniero eléctrico domiciliado en calle Rancagua N° 051, departamento 602, Providencia, Región Metropolitana. La acción que interpone tiene como objetivo obtener la declaración de inexistencia o de nulidad absoluta del contrato de compraventa de una propiedad raíz que pertenece a doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz ya individualizada. La demandada, con la finalidad de eludir el pago de una obligación que tiene a favor de su representado, permitió que dicha propiedad se inscribiera en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de Ariel Antonio Salazar Fuentealba, aparentando de este modo la ausencia de dicho inmueble en el patrimonio de la deudora. Individualiza el inmueble. Corresponde al



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

Código: LYDSXFJEVBS

inmueble ubicado en calle El Robledal 781, que corresponde al sitio 27 del Conjunto Habitacional Bosque del Portal de la ciudad de Temuco, inscrito originalmente a nombre de la demandada Araseli Espinoza a fojas 8193 bajo el número 7589 Correspondiente al año 2016 del Registro de Propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Mediante una falaz compraventa la propiedad figura hoy día inscrita a nombre de Ariel Antonio Salazar fojas 2820 vuelta, bajo el N° 2613 del Registro de Propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2020. Individualiza la compraventa simulada que permitió la nueva inscripción conservatoria. Se trata de un contrato de compraventa – copia de la cual se acompañará oportunamente - en que doña Araseli Espinoza vende y transfiere a Ariel Antonio Salazar el inmueble ya descrito en su individualización jurídica. La escritura pública es de fecha 22 de mayo de 2020 y está otorgada ante la notario interino de Temuco doña Jessica Acuña, notaría Leyton. El derecho. ¿Por qué nulidad absoluta o inexistencia? Contrato simulado. Sostiene que la individualizada compraventa celebrada entre doña Araseli Espinoza y Ariel Salazar Fuentealba, como vendedora la primera y como comprador el segundo, adolece de ser absolutamente nula o inexistente y en cualesquiera de estos casos por falta de consentimiento idóneo para generar cualquier acto o convención. Pasa a explicar. El artículo 1437 del Código Civil dispone que las obligaciones nacen del concurso de dos o más voluntades. Pero agrega este artículo que dicho concurso debe ser “real”, es decir exige que exista verdaderamente. Esto se traduce en que la compraventa debe contener “realmente” la intención de vender, uno, y la intención real, verdadera, de comprar, el otro. Cuando la intención no es real, sino simulada, no hay voluntad ni menos consentimiento y, por consiguiente , conforme al ya citado artículo 1437, falta un elemento que es de la esencia no solo de la compraventa, sino también de todo acto o contrato. Lo recién explicado conduce a una cuestión más general y ella consiste en precisar qué voluntad es la que forma un contrato. O es aquella expresada, aunque falsa, o es aquella que, quedando en el fuero interno del individuo, corresponde verdaderamente a lo que se deseaba. Esta cuestión ya ha sido resuelta por



nuestra doctrina y por numerosos fallos en cuanto a que varias disposiciones del Código permiten concluir que la voluntad, o consentimiento, que forma y da vida al contrato, no es aquella expresada, sino que lo es la verdadera, la real, la que permanece en el fuero interno del contratante. Por eso el artículo 1560 del Código Civil, a propósito de la interpretación de los contratos advierte que “Conocida claramente la intención de los contratantes, deberá estarse a ella más que a lo literal de las palabras”. Y, precisamente, el objeto de esta acción es obtener declaración en cuanto a que el contrato de compraventa de que se trata no tiene consentimiento real, porque el verdadero consentimiento, la intención como lo dice la norma recién citada, lo interno de la vendedora y el del comprador, no es otro que el de eludir una obligación de la supuesta vendedora. Ello implica la nulidad de dicho contrato por faltar el consentimiento y de conformidad con la norma del artículo 1682 del Código Civil. Sin perjuicio que sea procedente la declaración de inexistencia para lo cual basta considerar que faltando consentimiento no existe acto o contrato alguno, situación prevista en el artículo 1444 del recién citado Código. De manera que en la medida que su parte pruebe que el consentimiento que aparece en el mencionado contrato de compraventa es falso, o sea, que no es real, faltará uno de los elementos esenciales de dicha convención y por aplicación del artículo 1444 del Código Civil, dicho contrato resulta inexistente. O, si no se aceptare la teoría de la inexistencia como sanción, el contrato será nulo de nulidad absoluta. Además, probada que sea la verdadera voluntad e intención de las partes aparecerá claramente que “el motivo que indujo al acto o contrato “ no fue otro sino el de perjudicar a la demandante acreedora ocultando un bien del patrimonio de la deudora. Dicha maniobra es contraria a la ley y al ordenamiento jurídico y ello nos lleva a la conclusión de existir causa ilícita, conforme resulta del artículo 1467 del Código Civil. Por consiguiente hay otra razón que lleva a aplicar la sanción de nulidad absoluta de la compraventa de que se trata. Por último, el pretendido contrato de compraventa adolece de objeto ilícito conforme al ya citado artículo 1682. La ilicitud de objeto resulta además de la última frase el artículo 1466. Sobre el interés exigido por el artículo 1683 del Código Civil.



Oportunamente se acreditará que, tal como ya expresó, La demandada Espinoza Galaz es deudora del Banco demandante. La obligación se origina en documento mercantiles de los cuales se dará debida cuenta en el curso del juicio, pero desde ya aseguro que la existencia de las obligaciones, así como su exigibilidad y falta de cumplimiento, constituyen el interés coetáneo con el vicio, según lo exige el artículo 1683 referido. En efecto, declarada la inexistencia o nulidad, y toda vez que ambas operan con efecto retroactivo, se hará cuenta que el inmueble nunca abandonó el patrimonio de la deudora Espinoza y, por consiguiente, quedará en condiciones de responder por sus obligaciones. En resumen: 1º. La individualizada compraventa celebrada entre doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz y Ariel Antonio Salazar Fuentealba de fecha 22 de mayo de 2020 y otorgada ante la notario interina de Temuco doña Jessica Acuña, es inexistente por faltar el consentimiento de las pretendidas partes y por aplicación del artículo 1444 del Código Civil; o subsidiariamente. 2º Que dicha individualizada compraventa es nula de nulidad absoluta por faltar el consentimiento real de las partes y por disposición de los artículos 1437 y 1682 , ambos del Código Civil; y, además, o en subsidio, 3º Que es nula de nulidad absoluta por tener una causa ilícita, y de conformidad con los artículos 1467 y 1682 del ya citado Código; y que 4º Es nula de nulidad absoluta por ilicitud del objeto, según resulta de los artículos 1466 y 1682 del Código Civil. 5º Que la demandante cumple la exigencia del interés que exige el artículo 1683 del Código Civil, por lo que pide tener por interpuesta esta demanda en contra de **ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ y ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA**, acogerla a tramitación y en definitiva declarar: A.- ) Que la compraventa celebrada entre Araseli Yolanda Espinoza Galaz y Ariel Antonio Salazar Fuentealba según escritura pública ya indicada es inexistente por falta de consentimiento real de las partes; en subsidio, que es absolutamente nula por faltar consentimiento real de las partes; en subsidio de las peticiones anteriores, que dicho contrato es nulo de nulidad absoluta por ilicitud de la causa; también en forma subsidiaria de las peticiones anteriores, que dicho individualizado contrato es nulo absolutamente por ilicitud del objeto. B.- ) Que como consecuencia de



acoger cualquiera de las peticiones que anteceden ordenar que el Conservador de Bienes Raíces proceda a cancelar la inscripción de la compraventa en cuestión, inscripción que consta en el Registro de Propiedad que lleva el indicado Conservador de Temuco, según fojas 2820 vuelta número 2613 correspondiente al Registro respectivo del año 2020, reponiendo la inscripción anterior o practicando una nueva inscripción en la que conste el mérito de la sentencia y que C.- ) Que los demandados deben ser condenados a pagar las costas de esta causa. **PRIMER OTROSÍ.** Conforme a la norma del inciso 2º del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil y toda vez que su parte en este juicio no litigará sobre la especie y monto de los perjuicios causados por el delito cometido por las personas naturales indicadas, solicito se conceda a la demandante el derecho que le otorga el citado artículo 173, por lo que pide así declararlo.

A folio 10 consta notificación personal sustitutiva del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil de la demanda a la demandada doña **ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ**.

A folio 27 consta notificación personal sustitutiva del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil de la demanda al demandado don **ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA**.

A folio 30 comparece doña Roxana Saavedra Valdés, Abogada, domiciliada en calle La cumbre 02623, Temuco, en representación, según se acredita, de don **ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA**, ingeniero eléctrico domiciliado en calle Rancagua N° 051, departamento 602, Providencia, Región Metropolitana y de doña **ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ**, ingeniera agrónomo, domiciliada en calle Rancagua N°1549 Temuco, en autos sobre demanda de nulidad absoluta de contrato caratulados “**ITAUCORPBANCA/ESPINOZA**”, ROL C- 1230-2021 e indica que en la representación que inviste viene en contestar la demanda de nulidad de contrato interpuesta por don Manuel Fernando Mellado Fontenelle en representación del Banco **ITAU CORPBANCA**, solicitando desde ya su total rechazo, con expresa condenación en costas ello en base a los siguientes antecedentes de hecho y de derecho que expone: 1.- El contrato de compraventa celebrado entre sus representados con fecha 22 de



mayo del año 2020, cuya nulidad impetra la contraparte es irreprochable desde el punto de vista jurídico porque cumple con todos los requisitos legales que le otorgan plena eficacia. 2.- Es falso que existe una simulación de cualquier naturaleza en la celebración de dicho contrato. 3.- Que, sus representados, y contratantes, cumplieron con todos los requisitos que la normativa legal exige para que la convención que celebraron alcanzara los objetivos que le son propios y pudiera así surtir todos sus efectos jurídicos. 4.- No existen en la especie los requisitos y elementos propios de una simulación por lo que es impertinente declarar la nulidad de contrato sublite. Así, la acción ejercida debe ser completamente rechazada en su totalidad por carecer de asidero tanto en los hechos como en el derecho invocado con condenación en costas, por lo que pide tener por contestada la demanda de autos en los términos expresados y se sirva rechazarla en definitiva en todas sus partes, con costas.

A folio 35 consta réplica del demandante quien señala que los demandados han contestado la demanda escuetamente, negando la existencia de simulación, aseverando que “los contratantes cumplieron con todos los requisitos que la normativa legal exige para que la convención que celebraron alcanzara los objetivos que les son propios y pudiere surtir sus efectos jurídicos.” Si bien formalmente han contestado la demanda, en ella nada dicen del fondo del asunto.- Han guardado silencio y no han se han opuesto a las pretensiones del demandante argumentando en ese sentido. Nada ha dicho la demandada Espinoza sobre sus créditos impagos a Banco Itaú Corpbanca y como tras esta enajenación se ha quedado con un patrimonio vacío. Nada han dicho de que el inmueble fue vendido cuando ya era buscada por el receptor judicial y pocos días antes de su notificación. Nada dicen del ínfimo precio que aparece como pagado en la compraventa. Nada dicen que vendido el inmueble la demandada Espinoza sigue viviendo en él. Nada dicen de la relación de parentesco que tienen vendedora y comprador. Nada dicen del perjuicio que se ha ocasionado a Itau Corpbanca al sustraer del patrimonio el inmueble de autos.- En nada han desvirtuado la falta de consentimiento que se reclama a la compraventa celebrada. Lo cierto es que el estado de insolvencia personal de la



demandada Espinoza se concretó después de la supuesta compraventa.- La demandada no posee inmuebles ni otros bienes, estando su patrimonio vacío con lo que ha conseguido hacer incobrables los créditos existentes en su contra. Cabe notar que la compraventa aparece redactada por la misma abogada que representó en la causa ejecutiva a la demandada Asesorías Cartográficas y otros limitada y a la demandada Araseli Espinoza, misma abogada que ahora aparece en representación de los demandados en esta causa. La voluntad es el principal elemento de todo negocio jurídico. Esa voluntad se exterioriza mediante la declaración, que es simplemente uno de sus medios de revelación. Así, cuando la voluntad y la declaración entran en conflicto, debe prevalecer aquélla, puesto que la declaración de una voluntad no verdadera no es más que una mera apariencia de declaración, por lo que pide tener por evacuado el traslado concedido para la réplica.

A folio 57 consta acta de audiencia de conciliación, sin resultado positivo.

A folio 58 se recibió la causa a prueba.

A folio 68 consta notificación por cédula de la sentencia interlocutoria de prueba al demandante.

A folio 69 consta notificación de la sentencia interlocutoria de prueba a la parte demandada.

A folio 114 se citó a las partes a oír sentencia.

## CONSIDERANDO:

**PRIMERO:** Que a folio 1 comparece don Manuel Fernando Mellado Fontenelle, abogado, en representación convencional y mandatario judicial, según se acreditará, de **ITAU CORPBANCA**, sociedad anónima bancaria, representada legalmente por su gerente general don Gabriel Amado de Moura, en los autos rol 1230-2021, seguidos por banco Itaù Corpbanca con Araseli Espinoza y Ariel Salazar, cuaderno principal e indica que de conformidad con lo prescrito en los artículos 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y en la representación que ha anunciado, viene en interponer demanda en juicio ordinario, dirigida está en contra de



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

Código: LYDSXFJEVBS

**ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ** y en contra de **ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA**. La acción que interpone tiene como objetivo obtener la declaración de inexistencia o de nulidad absoluta del contrato de compraventa de una propiedad raíz que pertenece a doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz ya individualizada. La demandada, con la finalidad de eludir el pago de una obligación que tiene a favor de su representado, permitió que dicha propiedad se inscribiera en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de Ariel Antonio Salazar Fuentealba, aparentando de este modo la ausencia de dicho inmueble en el patrimonio de la deudora. Individualiza el inmueble. Corresponde al inmueble ubicado en calle El Robledal 781, que corresponde al sitio 27 del Conjunto Habitacional Bosque del Portal de la ciudad de Temuco, inscrito originalmente a nombre de la demandada Araseli Espinoza a fojas 8193 bajo el número 7589 Correspondiente al año 2016 del Registro de Propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Mediante una falaz compraventa la propiedad figura hoy día inscrita a nombre de Ariel Antonio Salazar fojas 2820 vuelta, bajo el N° 2613 del Registro de Propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2020. Individualiza la compraventa simulada que permitió la nueva inscripción conservatoria. Se trata de un contrato de compraventa – copia de la cual se acompañará oportunamente - en que doña Araseli Espinoza vende y transfiere a Ariel Antonio Salazar el inmueble ya descrito en su individualización jurídica. La escritura pública es de fecha 22 de mayo de 2020 y está otorgada ante la notario interino de Temuco doña Jessica Acuña, notaría Leyton. El derecho. ¿Por qué nulidad absoluta o inexistencia? Contrato simulado. Sostiene que la individualizada compraventa celebrada entre doña Araseli Espinoza y Ariel Salazar Fuentealba, como vendedora la primera y como comprador el segundo, adolece de ser absolutamente nula o inexistente y en cualesquiera de estos casos por falta de consentimiento idóneo para generar cualquier acto o convención. Pasa a explicar. El artículo 1437 del Código Civil dispone que las obligaciones nacen del concurso de dos o más voluntades. Pero agrega este artículo que dicho concurso debe ser “real”, es decir exige que exista





verdaderamente. Esto se traduce en que la compraventa debe contener “realmente” la intención de vender, uno, y la intención real, verdadera, de comprar, el otro. Cuando la intención no es real, sino simulada, no hay voluntad ni menos consentimiento y, por consiguiente, conforme al ya citado artículo 1437, falta un elemento que es de la esencia no solo de la compraventa, sino también de todo acto o contrato. Lo recién explicado conduce a una cuestión más general y ella consiste en precisar qué voluntad es la que forma un contrato. O es aquella expresada, aunque falsa, o es aquella que, quedando en el fuero interno del individuo, corresponde verdaderamente a lo que se deseaba. Esta cuestión ya ha sido resuelta por nuestra doctrina y por numerosos fallos en cuanto a que varias disposiciones del Código permiten concluir que la voluntad, o consentimiento, que forma y da vida al contrato, no es aquella expresada, sino que lo es la verdadera, la real, la que permanece en el fuero interno del contratante. Por eso el artículo 1560 del Código Civil, a propósito de la interpretación de los contratos advierte que “Conocida claramente la intención de los contratantes, deberá estarse a ella más que a lo literal de las palabras”. Y, precisamente, el objeto de esta acción es obtener declaración en cuanto a que el contrato de compraventa de que se trata no tiene consentimiento real, porque el verdadero consentimiento, la intención como lo dice la norma recién citada, lo interno de la vendedora y el del comprador, no es otro que el de eludir una obligación de la supuesta vendedora. Ello implica la nulidad de dicho contrato por faltar el consentimiento y de conformidad con la norma del artículo 1682 del Código Civil. Sin perjuicio que sea procedente la declaración de inexistencia para lo cual basta considerar que faltando consentimiento no existe acto o contrato alguno, situación prevista en el artículo 1444 del recién citado Código. De manera que en la medida que su parte pruebe que el consentimiento que aparece en el mencionado contrato de compraventa es falso, o sea, que no es real, faltará uno de los elementos esenciales de dicha convención y por aplicación del artículo 1444 del Código Civil, dicho contrato resulta inexistente. O, si no se aceptare la teoría de la inexistencia como sanción, el contrato será nulo de nulidad absoluta. Además, probada que sea la verdadera voluntad e intención de las



partes aparecerá claramente que “el motivo que indujo al acto o contrato “ no fue otro sino el de perjudicar a la demandante acreedora ocultando un bien del patrimonio de la deudora. Dicha maniobra es contraria a la ley y al ordenamiento jurídico y ello nos lleva a la conclusión de existir causa ilícita, conforme resulta del artículo 1467 del Código Civil. Por consiguiente hay otra razón que lleva a aplicar la sanción de nulidad absoluta de la compraventa de que se trata. Por último, el pretendido contrato de compraventa adolece de objeto ilícito conforme al ya citado artículo 1682. La ilicitud de objeto resulta además de la última frase el artículo 1466. Sobre el interés exigido por el artículo 1683 del Código Civil. Oportunamente se acreditará que, tal como ya expresó, La demandada Espinoza Galaz es deudora del Banco demandante. La obligación se origina en documento mercantiles de los cuales se dará debida cuenta en el curso del juicio, pero desde ya aseguro que la existencia de las obligaciones, así como su exigibilidad y falta de cumplimiento, constituyen el interés coetáneo con el vicio, según lo exige el artículo 1683 referido. En efecto, declarada la inexistencia o nulidad, y toda vez que ambas operan con efecto retroactivo, se hará cuenta que el inmueble nunca abandonó el patrimonio de la deudora Espinoza y, por consiguiente, quedará en condiciones de responder por sus obligaciones. En resumen: 1º. La individualizada compraventa celebrada entre doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz y Ariel Antonio Salazar Fuentealba de fecha 22 de mayo de 2020 y otorgada ante la notario interina de Temuco doña Jessica Acuña, es inexistente por faltar el consentimiento de las pretendidas partes y por aplicación del artículo 1444 del Código Civil; o subsidiariamente. 2º Que dicha individualizada compraventa es nula de nulidad absoluta por faltar el consentimiento real de las partes y por disposición de los artículos 1437 y 1682 , ambos del Código Civil; y, además, o en subsidio, 3º Que es nula de nulidad absoluta por tener una causa ilícita, y de conformidad con los artículos 1467 y 1682 del ya citado Código; y que 4º Es nula de nulidad absoluta por ilicitud del objeto, según resulta de los artículos 1466 y 1682 del Código Civil. 5º Que la demandante cumple la exigencia del interés que exige el artículo 1683 del Código Civil, por lo que pide tener por interpuesta esta demanda en contra



de **ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ** y **ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA**, acogerla a tramitación y en definitiva declarar: A.- ) Que la compraventa celebrada entre Araseli Yolanda Espinoza Galaz y Ariel Antonio Salazar Fuentealba según escritura pública ya indicada es inexistente por falta de consentimiento real de las partes; en subsidio, que es absolutamente nula por faltar consentimiento real de las partes; en subsidio de las peticiones anteriores, que dicho contrato es nulo de nulidad absoluta por ilicitud de la causa; también en forma subsidiaria de las peticiones anteriores, que dicho individualizado contrato es nulo absolutamente por ilicitud del objeto. B.- ) Que como consecuencia de acoger cualquiera de las peticiones que anteceden ordenar que el Conservador de Bienes Raíces proceda a cancelar la inscripción de la compraventa en cuestión, inscripción que consta en el Registro de Propiedad que lleva el indicado Conservador de Temuco, según fojas 2820 vuelta número 2613 correspondiente al Registro respectivo del año 2020, reponiendo la inscripción anterior o practicando una nueva inscripción en la que conste el mérito de la sentencia y que C.- ) Que los demandados deben ser condenados a pagar las costas de esta causa. **PRIMER OTROSÍ.** Conforme a la norma del inciso 2º del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil y toda vez que su parte en este juicio no litigará sobre la especie y monto de los perjuicios causados por el delito cometido por las personas naturales indicadas, solicito se conceda a la demandante el derecho que le otorga el citado artículo 173, por lo que pide así declararlo.

**SEGUNDO:** Que a folio 30 comparece doña Roxana Saavedra Valdés, Abogada, en representación, según se acredita, de don **ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA** y de doña **ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ**, en autos sobre demanda de nulidad absoluta de contrato caratulados “**TTAUCORPBANCA/ESPINOZA**”, ROL C- 1230-2021 e indica que en la representación que inviste viene en contestar la demanda de nulidad de contrato interpuesta por don Manuel Fernando Mellado Fontenelle en representación del Banco **ITAU CORPBANCA**, solicitando desde ya su total rechazo, con expresa condenación en costas ello en base a los siguientes antecedentes de hecho y de derecho que



expone: 1.- El contrato de compraventa celebrado entre sus representados con fecha 22 de mayo del año 2020, cuya nulidad impetra la contraparte es irreprochable desde el punto de vista jurídico porque cumple con todos los requisitos legales que le otorgan plena eficacia. 2.- Es falso que existe una simulación de cualquier naturaleza en la celebración de dicho contrato. 3.- Que, sus representados, y contratantes, cumplieron con todos los requisitos que la normativa legal exige para que la convención que celebraron alcanzara los objetivos que le son propios y pudiera así surtir todos sus efectos jurídicos. 4.- No existen en la especie los requisitos y elementos propios de una simulación por lo que es impertinente declarar la nulidad de contrato sublite. Así, la acción ejercida debe ser completamente rechazada en su totalidad por carecer de asidero tanto en los hechos como en el derecho invocado con condenación en costas, por lo que pide tener por contestada la demanda de autos en los términos expresados y se sirva rechazarla en definitiva en todas sus partes, con costas.

**TERCERO:** Que a folio 35 consta réplica del demandante quien señala que los demandados han contestado la demanda escuetamente, negando la existencia de simulación, aseverando que “los contratantes cumplieron con todos los requisitos que la normativa legal exige para que la convención que celebraron alcanzara los objetivos que les son propios y pudiere surtir sus efectos jurídicos.” Si bien formalmente han contestado la demanda, en ella nada dicen del fondo del asunto.- Han guardado silencio y no han se han opuesto a las pretensiones del demandante argumentando en ese sentido. Nada ha dicho la demandada Espinoza sobre sus créditos impagos a Banco Itaú Corpbanca y como tras esta enajenación se ha quedado con un patrimonio vacío. Nada han dicho de que el inmueble fue vendido cuando ya era buscada por el receptor judicial y pocos días antes de su notificación. Nada dicen del ínfimo precio que aparece como pagado en la compraventa. Nada dicen que vendido el inmueble la demandada Espinoza sigue viviendo en él. Nada dicen de la relación de parentesco que tienen vendedora y comprador. Nada dicen del perjuicio que se ha ocasionado a Itau Corpbanca al sustraer del patrimonio el inmueble de autos.- En nada han desvirtuado la falta de consentimiento que se reclama a la compraventa



celebrada. Lo cierto es que el estado de insolvencia personal de la demandada Espinoza se concretó después de la supuesta compraventa.- La demandada no posee inmuebles ni otros bienes, estando su patrimonio vacío con lo que ha conseguido hacer incobrables los créditos existentes en su contra. Cabe notar que la compraventa aparece redactada por la misma abogada que representó en la causa ejecutiva a la demandada Asesorías Cartográficas y otros limitada y a la demandada Araseli Espinoza, misma abogada que ahora aparece en representación de los demandados en esta causa. La voluntad es el principal elemento de todo negocio jurídico. Esa voluntad se exterioriza mediante la declaración, que es simplemente uno de sus medios de revelación. Así, cuando la voluntad y la declaración entran en conflicto, debe prevalecer aquélla, puesto que la declaración de una voluntad no verdadera no es más que una mera apariencia de declaración, por lo que pide tener por evacuado el traslado concedido para la réplica.

**CUARTO:** Que el actor acompañó al proceso e incorporó a la carpeta digital, los siguientes documentos en apoyo de su pretensión: 1.- A folio 1 del Cuaderno de Medida Prejudicial Precautoria: a) Copia de Inscripción de dominio de fojas 2820 vuelta N° 2313 año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco a nombre del demandado don Ariel Antonio Salazar Fuentealba, respecto del inmueble ubicado en calle El Robledal Nro.- 0781, correspondiente al sitio 27 del Conjunto Habitacional Bosques del Portal, Temuco; b) Copia de Inscripción de dominio de fojas 8193 N° 7589 año 2016 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco a nombre de la demandada doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz, respecto del inmueble sub lite, constando anotación marginal de transferencia de dominio; c) Certificado de avalúo fiscal al primer semestre de 2021 del inmueble sub lite por la suma de \$110.437.0274 y d) Copia de pagaré Nro.- 045494, Operación Nro.- 205711508 de fecha 30 de julio de 2013, por la suma de \$14.400.000, con vencimiento al 26 de noviembre de 2019; 2.- A folio 64 del Cuaderno Principal: a) certificado de deuda de contribuciones de la propiedad ubicada en el Robledal N° 781 Bosques del Portal de Temuco; 3.- A folio 66: a) Imagen de pantalla de Presidente Junta de Vecinos Martín Lutero,



indicándose a la demandada con vigencia del 6 de enero de 2022 al 6 de enero de 2025 y 4.- A folio 71: a) Certificado de avalúo fiscal de la propiedad ubicada en el Robledal 781 Bosques del Portal de Temuco Rol de Avalúo 04220 – 00030, para el segundo semestre de 2022; b) copia de Escritura pública de compraventa celebrada ante la Notario Público Interino Jessica Acuña Gómez repertorio N° 2689-2020 de fecha 22 de mayo del año 2020; c) Copia de inscripción del inmueble de calle el Robledal 781 Bosques del Portal de Temuco a nombre de Ariel Salazar Fuentealba de fojas 2820 vuelta número 2613 correspondiente al año 2020; d) set de fotografías y e) set fotografía satelital.

**QUINTO:** Que rinde además prueba testimonial a folio 35 del Cuaderno de Medida Prejudicial Precautoria, declarando como testigos: 1.- doña Vanessa Paola Rain Ñancuvil, quien señala: Al punto uno : Sí, efectivamente hay contrato, de compraventa del año 2020, Aracely le vendió la casa del Robredal 0781 a don Ariel Salazar. El precio de venta fue de \$55.000.000. Se pagó en efectivo con anterioridad, según señala la escritura. Al punto dos: Sí, carece de consentimiento, ella le vendió a su cuñado una propiedad en \$55.000.000, una casa, que por lo bajo sale en \$400.000.000, en el año 2020. El valor comercial de la propiedad es el que señaló. Repreguntada para que diga, en que barrio se encuentra emplazada la casa del Robredal 0781. Responde, se encuentra emplazada en el Portal de la Frontera, el barrio más caro de Temuco. Para que diga, cómo le consta que las propiedades de ese sector son de alto valor. Responde, le consta por dos hechos, uno porque ha visitado el sector, el barrio, la edificación de cada casa son gigantes, y dos, porque ha revisado en el conservador de bienes raíces las inscripciones aledañas, y el valor de cada compraventa son de \$500.000.000 hacia arriba.- Para que diga, si vio la inscripción de la propiedad del Robledal 0792, en Temuco, y para que diga si recuerda el valor de U.f. de dicha casa y cuanto equivale en pesos. Responde, sí, vio la inscripción, el precio de la venta en u.f. era de 9.960, en el año 2022, y el valor en pesos es de \$400.000.000.- Para que diga, si ha visto propaganda de corredores de propiedades ofreciendo casas en ese sector. Responde, sí, vio uno de propiedades Rachel, en donde doña Ninette sauterel, sale foto de



la casa que se vendía en ese sector. Y la vendían en \$500.000.000. Vio el precio en U.f. Para que diga cuando se construyó la casa del Robledal. Responde, se construyó el año 2015, lo vio en el mapa satelital google hearth. Para que diga si las fotos que rolan a folio 71, corresponden a la casa del Robledal 0781. Responde sí, corresponde a la casa del Robledal 0781, casa de dos pisos. Para que diga cómo le consta que corresponde a esa casa, porque fue al Robledal 0781, y es la misma casa. Para que diga cuando fue a la casa del Robledal 0781. Responde el 05 de julio de este año acompañada del abogado Enrique Sandoval. Para que diga quién la atendió en esa visita. Responde, la atendió doña Aracely Espinoza, sabe que era ella porque le pregunté su nombre y se identificó como Aracely Espinoza. Ha visto fotos de ella en internet y coincide con la persona que le atendió la puerta. Para que diga si conversó con vecinos del Robledal 0781 y que le dijeron. Sí, conversó con dos vecinos, un hombre joven que le dijo que ella doña Aracely Espinoza, vivía en esa casa y se la señaló con su Mano, y otra señora que dijo que ella doña Aracely Espinoza era la encargada de enviar información al grupo de wattsapp, que le entregaba la municipalidad respecto de su vecindario. Para que diga quién es la presidenta y vicepresidenta de la junta de vecinos barrio. Responde la presidenta es doña Aracely Espinoza, y el vicepresidente es su marido, no recuerda el nombre. Para que diga si los vecinos le dijeron si la señora Aracely habría vivido en forma ininterrumpida en el robledal. Responde, los vecinos dicen que ella siempre ha vivido ahí, y nunca se ha ido. Para que diga si parecía si doña Aracely estaba de visita o como dueña de casa. Responde, estaba como dueña de casa, andaba con pantuflas y se notaba que estaba haciendo almuerzo. Para que diga cómo se veían las terminaciones de la casa. Responde, terminadas, muy lujosa por dentro y por fuera. Al punto tres : Es nulo, ya que ella le vendió al cuñado una propiedad que claramente no vale \$55.000.000.- Además le consta que la compraventa del inmueble es solo para que no le embarguen la casa por la deuda que tiene con el banco Itaú. Ella tenía conocimiento de la deuda que tiene con el banco, antes de vender la casa.- Para que diga si sabía si la habían buscado para notificarla los días previos a la compraventa. Responde, sí sabía, vio los estampes del receptor



Al punto cuatro : No la presenta y 2.- don Braulio Enrique Sandoval Trujillo, quien indica: Al punto uno: Sí, sabe que habían celebrado un contrato de compraventa, ella como vendedora y él como comprador, pero no conoce su contenido exacto. Al punto dos: Al respecto lo único que puedo afirmar es que dicho contrato al parecer, es aparente, ya que la vendedora continúa viviendo en la propiedad vendida. Eso le consta porque a principios del mes de julio del presente año acompañó al abogado Fernando Mellado Fontenelle a un barrio ubicado por avenida Martín Lutero al poniente de avenida Los Pablos, allí se detuvieron en una calle perpendicular a Los Pablos. Del vehículo, se bajó una dama de nombre Vanessa la cual tocó el timbre en una casa de la calle el Robledal. Se quedó detrás de ella a unos tres o cuatro metros de distancia. Al llamado salió una dama y doña Vanesa le preguntó si ella era doña Aracely Espinoza, recibiendo la respuesta afirmativa. Debe aclarar que la casa es un inmueble de dos pisos de concreto, de color claro con grandes ventanales y con un garaje al lado. Con posterioridad al volver al vehículo se encontraron con el abogado Mellado, que estaba conversando con un señor, cuyo nombre ignora, dicha persona, dijo que doña Aracely siempre había vivido en esa casa y que tenía entendido que ella era la presidenta de la junta de vecinos del barrio. Debe agregar, que dicho barrio ubicado de avenida Los Pablos hacia el poniente es actualmente uno de los más acomodados de la ciudad de Temuco, cuyas viviendas, tienen todas un valor comercial superior a 10.000 u.f., esto le consta porque le ha tocado ver escrituras de compraventas de propiedades del sector con valores que llegan hasta el equivalente de 12.000 u.f., al año 2020 la u.f. calcula que estaba aproximadamente en \$30.000. Hoy las casas tendrían un valor no inferior a \$350.000.000.- Al punto tres y cuatro : no lo presenta.

**SEXTO:** Que rinde además prueba confesional, absolviendo posiciones los demandados, así 1.- A folio 40, constando el pliego a folio 82, absolviendo posiciones la demandada doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz, quien responde a preguntas interrogativas: que en cuanto al destino del inmueble de El Robledal cree está arrendado; en cuanto a quien administra la propiedad: indica el dueño; señala que recibió el dinero en cuotas, antes de





la compra y otras cuotas después; en cuanto al destino inmediato del dinero señala pagó deudas laborales a personas que trabajaban para ellos, la Universidad de su hija y otras deudas a personas naturales, familiares; que su domicilio al momento de firmar era Rancagua 1549 de Temuco; que su actividad es dueña de casa, no tiene trabajo con contrato, es de profesión agrónoma; que tiene dos hijos, uno estudia en la Universidad de La Frontera y otro en el Armando Dufey; que se encuentra casada y su marido es Germán Salazar Fuentealba y vive en calle Rancagua 1549; que toma locomoción colectiva y su marido en vehículo de trabajo; que vive en calle Rancagua 1549 y arrienda; que la vivienda de El Robledal tiene dos pisos; que la casa la construyeron maestros, no una persona jurídica; que hubo varios arquitectos; que el estilo de la casa es mediterráneo; que don Ariel Antonio Salazar Fuentealba es hermano de su marido; que tiene una empresa de servicios y trabaja a nivel nacional; que el sitio se vendió en \$55.000.000 que tenía una casa en construcción que no estaba recepcionada por la Municipalidad; que forma parte de la directiva en la Junta de Vecinos del inmueble de calle El Robledal, que se constituyó en 2019, se hizo en diciembre y en marzo reuniones de constitución; que su perro se llama Toto y 2.- A folio 63, absolviendo posiciones el demandado con Ariel Antonio Salazar Fuentealba, quien reconoce como efectivos los siguientes hechos: que doña Aracelly Espinoza Galaz es su cuñada; que no ha pagado las contribuciones, agregando porque es un sitio con una casa en construcción y por lo tanto no ha sido recepcionada porque falta terminar; ante pregunta interrogativa de en qué lugar hizo el pago de los \$55.000.000, señala que lo hizo en efectivo, le pasó el dinero a su cuñada y a su hermano; que llevó el dinero en efectivo; que la propiedad se la arrendó a Luis López; que tiene dos pisos la casa en construcción en el sitio; que en cuanto al tipo de construcción se imagina que es de concreto el radier con el fierro antisísmico con la densidad del concreto adecuada, se imagina que las columnas son antisísmicas; que en cuanto a los problemas económicos de la demandada señala que tuvieron una empresa y como toda empresa a veces saca trabajo y a veces no y por lo tanto como no sacaban



trabajos obviamente trajo problemas económicos; que vive en calle Rancagua 051, departamento 602 de la comuna de Providencia.

**SÉPTIMO:** Que rinde además prueba pericial a folio 106, evacuado por doña Elena Pilar Fritz Agüero, constructor civil, como perito tasadora, quien concluye “...*Para la valorización del inmueble, se consideraron valores de mercado de propiedades similares y emplazadas en el entorno cercano. 10.- PROPIEDAD A TASAR - TERRENO: SUPERFICIE 404,58 M2 - EDIFICACION: SUPERFICIE 286,96 M2 - QUINCHO : SUPERFICIE 19,43 M2 10.1.- VALOR COMERCIAL PROPIEDAD AÑO 2020 A LA FECHA DE LA COMPRA VENTA, 1ER SEMESTRE 2020 U.F. 8.303,48.- Equivalentes a \$295.543.336.- Valor U.F al 15-03-2023 \$ 35.592,71 10.2.- VALOR COMERCIAL PROPIEDAD AÑO 2023 U.F. 11.183,98.- Equivalentes a \$ 398.068.157. Valor U.F al 15-03-2023 \$ 35.592,71... ”*

**OCTAVO:** Que por su parte los demandados acompañaron al proceso e incorporaron a la carpeta digital el siguiente documento en apoyo de su excepción: 1.- Copia de contrato de arrendamiento de inmueble, suscrito con fecha 01 de septiembre del año 2020, celebrado por instrumento privado sin firmas autorizadas ante Notario Público.

**NOVENO:** Que rinde además prueba testimonial a folio 91, declarando como testigo: 1.- don Luis Fernando López Sotomayor: Al punto uno: Responde, no sabe. Repreguntado para que diga, si es efectivo que celebró un contrato de arriendo con don Ariel Salazar Fuentealba, respecto de la casa ubicada en el Robledal 781. Responde, sí. Para que diga en qué fecha celebró este contrato de arriendo. Responde, por un año, entre septiembre del año 2020 y septiembre del año 2021. Para que diga quién aparecía como dueño de la propiedad. Responde, Ariel Salazar. Contrainterrogado para que diga, cuales son las estipulaciones del contrato de arriendo entre Ud. y el señor Salazar. Responde le arrendaba una casa, canon de renta \$500.000 mensuales. Contrato por un año. Mantener la integridad de la casa y pagar dentro de los cinco primeros días del mes. El pago era en efectivo, y le pagaba a don Ariel. La casa la ocupaban su familia y él. Su familia era su esposa y su hijo. Contrainterrogada para que diga la edad de



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

Código: LYDSXFJEVBS

su hijo y a qué se dedicaba en el año 2020. Responde, 17 años, y era estudiante. Para que diga a que se dedicaba su señora el año 2020. Responde, era profesora, y clases por computador, estaban en pandemia. Para que diga cómo se llaman los vecinos que tenía el año del contrato de arriendo. Responde, estuvieron encerrados no conocieron a nadie, solo a Getche, que lo ubica de antes. Para que diga los metros cuadrados de la casa. Responde, no lo sabe, era grande. Para que diga las características de la casa. Responde, living, comedor cocina, lavadero, pieza de servicio, una sala de estar, dos baños en el primer piso, en el segundo piso tiene cuatro piezas, tres baños y una sala de estar. Un patio grande y una bodega que no usaban. Para que diga que negocio quedaba cerca de la casa. Responde un supermercado y un centro comercial. Para que diga cuáles son las calles aledañas a la casa que arrendaba. Responde, avenida portal de la frontera y la calle la Roblería. Al punto dos: No lo presenta. Al punto tres: Le arrendaba a don Ariel, él le pasó las llaves de la casa y se la mostró, entendía que él era el dueño. Al punto cuatro: No lo presenta.

**DÉCIMO:** Que el actor interpone en forma principal acción de inexistencia del contrato de compraventa de inmueble celebrado por la demandada en calidad de vendedora y el demandado en calidad de comprador, por escritura pública otorgada ante Notario Público de Temuco, con fecha 22 de mayo de 2020 por falta de consentimiento real entre las partes; en subsidio nulidad absoluta por falta de consentimiento real entre las partes; en subsidio nulidad absoluta por ilicitud de la causa y en subsidio nulidad absoluta por ilicitud del objeto.

**UNDÉCIMO:** Que en cuanto a la acción principal de inexistencia del contrato, encontrándose expresamente regulada en el Código Civil, como máxima sanción civil de un acto o contrato la nulidad absoluta del mismo, en sus artículos 1681 y siguientes del texto legal citado, no se oirá al actor en cuanto a la acción principal interpuesta.

**DUODÉCIMO:** Que en relación a la acción subsidiaria de nulidad absoluta del contrato, el actor sostiene la falta de consentimiento real entre las partes contratantes, debiendo en primer término analizarse el interés del



actor en la interposición de la acción, que se condice con la legitimidad activa para ejercerla.

**DÉCIMO TERCERO:** Que al efecto, de documental aportada por éste a folio 1 consistente en Copia de pagaré Nro.- 045494, Operación Nro.- 205711508 de fecha 30 de julio de 2013, por la suma de \$14.400.000, con vencimiento al 26 de noviembre de 2019 aparece que el actor es acreedor de la demandada doña Araseli Espinoza Galaz, concurriendo claramente interés en la acción, pues pretende como beneficio jurídico que el inmueble enajenado ingrese nuevamente al patrimonio de la actora, a fin de hacer efectiva su acreencia, constando además que se ha demandado a ambos contratantes, pudiendo concluirse que el actor ostenta legitimidad activa en la acción y los demandados por su parte legitimidad pasiva en la misma, requisitos de la acción que aun cuando no sean alegados por las partes, el órgano jurisdiccional debe siempre examinar, por tratarse de presupuestos esenciales de la misma.

**DÉCIMO CUARTO:** Que el actor funda la nulidad absoluta impetrada en el vicio civil de falta de consentimiento real de los contratantes para celebrar el contrato, por cuanto las partes contratantes no habrían tenido la voluntad de vender por una lado y comprar por el otro, tratándose de un contrato simulado absolutamente, pues las partes contratantes no habrían tenido la voluntad de vincularse jurídicamente.

**DÉCIMO QUINTO:** Que tratándose de la simulación absoluta, resulta de especial importancia la prueba de presunciones, a fin de determinar si los contratantes tuvieron voluntad real de vincularse jurídicamente o si dicha vinculación fue solo aparente y en el caso de autos es posible colegirla de un cúmulo de presunciones derivadas de las siguientes circunstancias que se analizarán, reuniendo tales indicios los requisitos señalados en el artículo 1712 inciso tercero del Código Civil, con especial referencia a la celebración misma del contrato, como asimismo a la ejecución que los contratantes dieron al contrato, que no se condice con la voluntad real de vincularse jurídicamente, a saber:

- a) En referencia a la voluntad del comprador de celebrar el contrato, de confesional rendida a folio 63, aparece que el demandado don



Ariel Antonio Salazar Fuentealba, en su calidad de comprador del inmueble desconocía características mínimas de la cosa que pensaba adquirir, lo que no se condice con el interés y diligencia de todo comprador para adquirir un bien, en especial un bien raíz, así al absolver la Posición Nro.- 3 referida a la dirección, calle o avenida y número de la propiedad que adquirió, señala “*No me acuerdo*”; luego al absolver la Posición Nro.- 10 en cuanto a indicar el objetivo o razón por la cual adquirió la propiedad en Temuco ( él vive en Santiago) manifestó “*Porque me gusta la propiedad*”, sin embargo desconoce o indica no recordar características básicas del inmueble que sostuvo le gustaba, así señala que no recuerda la antigüedad de la vivienda ( Posición Nro.- 15), ignorando los metros cuadrados de la vivienda, así indica “*Ignoro los metros del sitio y casa en construcción, no me acuerdo de eso*” ( Posición Nro.- 17), ignora asimismo cuánto debe pagar por contribución de bienes raíces ( Posición Nro.- 21) tributo cuyo cargo es del dueño), ignora asimismo el avalúo fiscal del propiedad ( Posición Nro.- 22); luego en cuanto a la celebración misma del contrato y subsiguiente inscripción conservatoria como modo de adquirir, expresa no recordar circunstancias importantes del mismo, así no recuerda cuánto pagó por el otorgamiento de la escritura de compraventa ( Posición Nro.- 25) ni por la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces ( Posición Nro.- 26), agregando en referencia a quién requirió la inscripción “*no sé cómo se llama la persona, no recuerdo*” ( Posición Nro.- 27 ) constando de documental rendida por el actor a folio 1 del Cuaderno de Medida Prejudicial Precautoria e inobjetada por la contraria, consistente en inscripción de dominio a nombre del demandado, mención expresa del requirente de dicha inscripción, así se lee al final del documento: “*Requiere: el comprador*”; seguidamente y ahora en cuanto a elementos esenciales del contrato sostiene no recordar la fecha en que pagó el precio ( Posición Nro.- 5), luego en cuanto donde guardaba los



\$55.000.000 que pagó como precio, señala “*Banco, en la casa y cobro de trabajo no me recuerdo tengo que verlo*” y por último en relación a la fecha de entrega material de la propiedad que adquirió sostiene no recordarlo ( Posición Nro.- 30).

- b) En referencia a la voluntad de la vendedora de enajenar su propiedad y cumplir la esencial obligación de entrega al comprador, aparece que los contratantes estipularon en la Cláusula Quinta: “...*La entrega material de la propiedad objeto de este contrato, se efectuó con anterioridad a este acto*”, siendo la fecha de otorgamiento de dicho instrumento público el 22 de mayo de 2020, sin embargo consta que la actora fue notificada personalmente en la forma sustitutiva del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el 22 de junio de 2021 en calle El Robledal N° 781 comuna de Temuco ( folio 10) , esto es, en el inmueble sublite, habiendo certificado previamente el Ministro de Fe que es su domicilio y se encuentra en el lugar del juicio, conforme dan cuenta certificaciones receptoriales de fecha 19 y 20 de mayo de 2021 ( folios 3 y 4), notificación plenamente válida y efectiva, habiendo contestado la demanda, sin alegar nulidad procesal alguna; en el mismo sentido de documental de folio 66 consistente en impresión de pantalla que da cuenta que doña Araseli es miembro de la directiva la Junta de Vecinos del sector en que se encuentra ubicado el inmueble, en calidad de Presidenta hasta el 6 de enero de 2025; habiendo el actor además rendido testimonial de folio 35 del Cuaderno de Medida Prejudicial, encontrándose contestes, sin tacha, legamente examinados y que dan razón de sus dichos en cuanto al hecho que la demandada permanece en el inmueble que aparentemente enajenó.
- c) Informe pericial rendido por el actor de folio 106, evacuado por doña Elena Pilar Fritz Agüero, constructor civil, como perito tasadora se concluye una enorme diferencia del precio convenido y la tasación comercial del inmueble, reflejando asimismo una voluntad contraria a vincularse jurídicamente en forma real.



**DÉCIMO SEXTO:** Que los elementos de juicio analizados en el Fundamento precedente permiten arribar a esta sentenciadora a la convicción que las partes contratantes en el contrato de compraventa celebrado por la demandada doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz en calidad de vendedora y el demandado don Ariel Antonio Salazar Fuentealba, en calidad de comprador fue aparente y sin consentimiento real de obligarse.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que no muda la convicción arribada la prueba aportada por los demandados, así la documental de folio 83 consistente en un contrato de arrendamiento entre don Ariel Antonio Salazar Fuentealba como arrendador y un tercero como arrendatario, se trata sólo de un instrumento privado que carece de fecha cierta de otorgamiento, al no encontrarse ni aun las firmas de los contratantes autorizadas ante Notario Público, instrumento privado que además se encuentra claramente contradicho con los antecedentes analizados en el Fundamento Décimo Quinto, así la fecha de vigencia de dicho contrato se señala desde el 1 de septiembre de 2020 al 1 de septiembre de 2021, constando que la demanda fue notificada a la demandada en dicho inmueble con fecha 22 de junio de 2021 ( esto es durante la vigencia de tal contrato en que se habría encontrado detentado como arrendatario un tercero) habiéndose previamente certificado por el Ministro de Fe que el domicilio de la demandada se encuentra calle El Robledal N° 781 comuna de Temuco y que encontraba en el lugar del juicio, y respecto de la testifical de folio 91, de un único testigo que solo refiere a las estipulaciones de dicho contrato, claramente carecen de mérito probatorio.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que en consecuencia y conforme se ha latamente analizado, se acogerá la demanda de nulidad absoluta del contrato de compraventa, por falta de consentimiento real de contratar, como se dirá.

**DÉCIMO NOVENO:** Que no se emitirá pronunciamiento respecto de las acciones subsidiarias, por haberse acogido la de nulidad absoluta por falta de consentimiento real de contratar.



**VIGÉSIMO:** Que se dará lugar a la petición del primer otrosí del libelo pretensor, en cuanto a la reserva a que se refiere el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, como se dirá.

En mérito de lo expuesto y lo dispuesto en el artículos 1437 y siguientes, 1681, 1683, 1698, 1712, 1793 y siguientes del Código Civil y artículos 144, 160, 170, 173, 342 Nro.- 3, 346 Nro.- 3, 384 Nro.- 2, 399, 426 y 427 del mismo texto legal citado, **SE RESUELVE:**

**I.-** Que **HA LUGAR** a la demanda declarativa en juicio ordinario de nulidad absoluta por falta de consentimiento real interpuesta a folio 1 por don Manuel Fernando Mellado Fontenelle, abogado, en representación de **ITAU CORPBANCA** en contra de doña **ARASELI YOLANDA ESPINOZA GALAZ** y en contra de don **ARIEL ANTONIO SALAZAR FUENTEALBA** y en consecuencia:

**1.- SE DECLARA LA NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de compraventa celebrado por escritura pública otorgada ante la Notario Público Interino Jessica Acuña Gómez Repertorio N° 2689-2020 de fecha 22 de mayo del año 2020 por la demandada doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz en calidad de vendedora y el demandado don Ariel Antonio Salazar Fuentealba como comprador, respecto del inmueble ubicado en calle El Robledal Nro.- 0781, que corresponde al sitio Nro.- 27 del Conjunto Habitacional Bosques del Portal de esta ciudad.

**2.-** El Sr. Conservador de Bienes Raíces de Temuco **DEBERÁ CANCELAR** la inscripción de dominio rolante a fojas 2820 vuelta, Nro.- 2613 del Registro de Propiedad a su cargo, correspondiente al año 2020, reviviendo así la inscripción anterior rolante a fojas 8193 F, Nro.- 7589 del Registro de Propiedad a su cargo del año 2016 a nombre de la demandada doña Araseli Yolanda Espinoza Galaz. Procédase en su oportunidad conforme lo dispuesto en el artículo 56 inciso tercero del Código de Procedimiento Civil, modificado por Ley 21.394.

**II.-** Que se reserva al actor acción para discutir el monto y especie de los perjuicios causados en la etapa de cumplimiento del fallo o en otro juicio diverso, conforme lo dispuesto en el artículo 173 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil.





**III.-** Que se condena en costas a los perdedores.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.-

Rol Nro.- **1230 - 2021**

Dictada por doña **MARIA CRISTINA DE LA CRUZ ARRIAGADA**,  
Jueza Titular del Tercer Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco, seis de junio de dos mil veintitrés**



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

Código: LYDSXFJEVBS



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

Código: LYDSXFJEVBS