

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 13º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-7010-2018
CARATULADO : INVERSIONES AUTOPRO LIMITADA/PARK

Santiago, veintiocho de Agosto de dos mil veinte

VISTOS:

A folio 1 comparece don Santiago Abel Ceballos Valenzuela, empresario, en representación de **Inversiones Autopro Limitada**, sociedad de giro de su denominación, RUT 76.029.116-1, ambas domiciliadas en calle Arturo Prat N° 673, comuna de Santiago, e interpone demanda en juicio ordinario de nulidad absoluta en contra de don **Choon Sik Park**, empresario, domiciliado en calle Dardignac N° 264, comuna de Recoleta y/o en calle Lo Barnechea N° 1898, comuna de Lo Barnechea, de don **Alejandro Roberto Abarca Retamales**, contador, domiciliado en calle Monjitas 527, oficina 617, comuna de Santiago y/o en Avenida Manquehue Norte N° 444, Depto. 402, comuna de Las Condes, y don **Jun-Hwan Park**, también conocido como **Jun-Hwan Park Park**, consultor, con domicilio en calle Lo Barnechea N° 1898, comuna de Lo Barnechea, solicitando se declare que los contratos de dación en pago de 6 de diciembre de 2013 y compraventa de 26 de diciembre de 2013 celebrados ambos en la 21º Notaría de Santiago, entre Choon Sik Park y Alejandro Abarca Retamales, el primero, y entre éste último con Jun-Hwan Park, el segundo, son nulos de nulidad absoluta por simulación absoluta, falta de objeto y falta de causa, o en subsidio, por causa ilícita, y se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Santiago dejar sin efecto las inscripciones de dominio correspondientes a dichos contratos. En subsidio, interpone demanda de reembolso por enriquecimiento sin causa, en contra de Choon Sik Park, a fin que se le condene a restituirle la suma de \$ 61.700.000.- y que corresponde al monto que consignó por el remate que más adelante se menciona, con intereses, reajustes y costas.

A folio 33 y 34, consta notificación de la demanda a los demandados de autos.



A folio 43, el demandado Choon Sin Park procedió a contestar la demanda, solicitando su total rechazo.

A folio 44, los demandados Jun-Hwan Park y Alejandro Abarca Retamales, mediante apoderado común, procedieron a contestar la demanda, solicitando su rechazo.

A folio 48 y 53, procedió a evacuar el trámite de la réplica respecto de las contestaciones antes singularizadas.

A folio 57, se tuvo por evacuado el trámite de la dúplica en rebeldía de los demandados.

A folio 64, se realizó el llamado a conciliación, la que no se produjo.

A folio 65, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los allí señalados, resolución notificada a las partes a folio 70, 71 y 72.

A folio 99, encontrándose la causa en estado, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1 comparece don Santiago Abel Ceballos Valenzuela, empresario, en representación de Inversiones **Autopro Limitada, sociedad** de giro de su denominación, RUT 76.029.116-1, ambas domiciliadas en calle Arturo Prat N° 673, comuna de Santiago, e interpone demanda en juicio ordinario de nulidad absoluta en contra de don **Choon Sik Park**, empresario, domiciliado en calle Dardignac N° 264, comuna de Recoleta y/o en calle Lo Barnechea N° 1898, comuna de Lo Barnechea, de don **Alejandro Roberto Abarca Retamales**, contador, domiciliado en calle Monjitas 527, oficina 617, comuna de Santiago y/o en Avenida Manquehue Norte N° 444, Depto. 402, comuna de Las Condes, y **don Jun-Hwan Park**, también conocido como Jun-Hwan Park Park, consultor, con domicilio en calle Lo Barnechea N° 1898, comuna de Lo Barnechea, solicitando se declare que los contratos de dación en pago de 6 de diciembre de 2013 y compraventa de 26 de diciembre de 2013 celebrados ambos en la 21° Notaría de Santiago, entre Choon Sik Park y Alejandro Abarca Retamales, el primero, y entre éste último con Jun-Hwan Park, el segundo, son nulos de nulidad absoluta por simulación absoluta, falta de objeto y falta de causa, o en subsidio, por causa ilícita, y se ordene



al Conservador de Bienes Raíces de Santiago dejar sin efecto las inscripciones de dominio correspondientes a dichos contratos. En subsidio, interpone demanda de reembolso por enriquecimiento sin causa, en contra de Choon Sik Park, a fin que se le condene a restituirle la suma de \$ 61.700.000.- y que corresponde al monto que consignó por el remate que más adelante se menciona, con intereses, reajustes y costas, todo ello sustentado en los fundamentos que se reseñan en los párrafos siguientes.

Expone que con fecha 18 de junio de 2013 ante el 9° Juzgado Civil de Santiago en causa Rol: C-4471-1998, caratulada “Dong Seon Special Material Co. con Choon Sik Park”, su representada se adjudicó en pública subasta y por la cantidad de \$61.700.000 la propiedad ubicada en frente a calle Barnechea, correspondiente al Sitio N°78 del Sector Dos a Uno del plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes, inscrita a nombre del ejecutado don Choon Sik Park, a fojas 77761 N°60811 del año 1987 del Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Añade que con fecha 2 de Octubre de 2013, el Señor Juez del 9° Juzgado Civil de Santiago, suscribió en representación del demandado la escritura de adjudicación del inmueble singularizado en el numeral anterior, la que se otorgó en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz. Refiere, que el día 8 de Octubre de 2013, se ingresó al Conservador de Bienes Raíces de Santiago para su inscripción, otorgándole la Carátula N°7874926 y siendo rechazada por existir embargos vigentes.

Señala que con fecha 19 de Noviembre de 2013, se notificó al Conservador ya mencionado, los alzamientos ordenados por el 9° Juzgado Civil de Santiago en causa Rol: C-4471-1998, reingresando la carátula el día 27 de Noviembre de 2013, inscripción que es nuevamente rechazada, pero ahora por aparecer nuevos embargos decretados por el 4° Juzgado Civil de Santiago en Causa Rol: 12.223-2013 y Rol: 12.224-2013. En favor de don Alejandro Roberto Abarca Retamales, e inscritos con fecha posterior al remate.

Continúa su relato, indicando que el 27 de agosto de 2013, muy posterior al remate, don Alejandro Abarca Retamales presentó dos demandas en contra del ejecutado Choon Sik Park. Ambas acciones se fundaron en la supuesta existencia de letras de cambio cuyo deudor era,



supuestamente, el Sr. Park, y que fueron endosadas en comisión de cobranza a la abogada Paula Guzmán Sajuria, quien patrocinó al Sr. Abarca Retamales. Esos juicios fueron caratulados “Guzmán con Park”, ambos conocidos por el 4º Juzgado Civil de Santiago, otorgándoseles el Rol N° C-12.223- 2013 y C-12.224-2013, respectivamente. Menciona que, en esos pleitos se procedió a embargar el inmueble adjudicado por su parte, los que provocaron el rechazó por segunda vez la inscripción de la compraventa en remate.

Refiere que su representada, a fin de poder realizar la inscripción de su adjudicación, solicitó el alzamiento de los embargos ante el 4º Juzgado Civil de Santiago, en razón de que fueron ordenados con posterioridad al remate, a lo que dicho tribunal accedió con fecha 7 y 9 de enero de 2014 respectivamente. Transcurrieron aproximadamente cuatro meses en poder solicitar nuevamente al Conservador de Bienes Raíces de Santiago la inscripción en el Registro de Propiedad de la escritura pública de venta en remate ya que hubo que reconstruir ambos expedientes sospechosamente extraviados luego de la resolución que ordenó los alzamientos.

Señala que con fecha 27 de marzo del año 2014, su representada finalmente ingresó nuevamente al citado Conservador, la escritura de adjudicación en remate para su inscripción, siendo nuevamente rechazada pero ya no por existir embargos vigentes, sino por el hecho de haberse transferido el inmueble por don Choon Sik Park (ejecutado en causa del 9º Juzgado Civil de Santiago, Rol: 4471-1998) a don Alejandro Roberto Abarca Retamales, en cuyo favor fueron decretados los embargos por el 4º Juzgado Civil de Santiago, mediante escritura de dación en pago por la suma de \$ 68.000.000.- de fecha 6 de diciembre de 2013, otorgada ante don Pedro Aylwin Valenzuela. Notario Interino de la 21º Notaría de Santiago. Repertorio N°59914.

Así, sostiene que el Sr. Choon Sik Park completamente de mala fe, aprovechándose que momentáneamente no habían otras limitaciones al dominio que se encontraran afectando al inmueble, firmó una Dación en Pago transfiriendo la propiedad, la que se inscribió a fojas 82.783, N°125.216 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al 2013 a nombre del Sr. Abarca Retamales.



Menciona que, como consta en dicha escritura, Alejandro Abarca en su calidad de ejecutante de la causa del 4° Juzgado Civil, autorizó expresamente la enajenación que cedía en su favor, de modo de poder inscribir su dación en pago, pero dejar vigentes los embargos ordenado en sus causas, para que su representada no pudiera inscribir la adjudicación.

Agrega que, no conforme con ello, el “testaferro”, don Alejandro Roberto Abarca Retamales, solo veinte días después transfiere nuevamente la propiedad a don Jun-Hwan Park, con domicilio en Seúl, República de Korea, quien es hijo de Choon Sik Park, mediante compraventa por la suma de \$ 70.000.000.- pagaderos al contado y en dinero efectivo, conforme a escritura de 26 de Diciembre de 2013, celebrada en la misma Notaría que la Dación, la 21° Notaría de Santiago, Repertorio N° 63.155. Esta compraventa se encuentra inscrita a Fojas 1195 N°1800 del Registro de Propiedad del año 2014. Actualmente vigente.

Destaca, además, que el día 10 de enero de 2014, ante la misma Notaría, mediante escritura pública, Repertorio N° 1555, Jun - Hwan-Park, actual propietario del Inmueble, otorgó Mandato General de Administración de sus bienes a su madre, doña Yoong Sook Park Woo. Este mandato es general para la administración de sus bienes, y concede amplias facultades para que venda, ceda y transfiera toda clase de bienes, Incluso bienes raíces. Pudiendo con ello incluso volver a transferírselo a Choon Sik Park, padre del actual propietario del Inmueble subastado y cónyuge de la mandataria.

Refiere que, para asegurar esta operación, don Jun – Hwan Park, representado por su madre, doña Yoong Sook Park Woo, arrendó el inmueble por 10 años en favor de doña Misuk Kim, mediante escritura pública del 13 de Marzo de 2014, también otorgada en la 21° Notaría de Santiago. En este contrato, se dio por pagado el total del arriendo por todo el periodo en ese mismo acto, en la suma de \$ 24.009.474, al contado y en dinero en efectivo, inscribiéndose el arriendo a Fojas 11.874 N° 13.686 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2014 del citado Conservador.

Añade que, su parte con fecha 7 de noviembre de 2014 inició un procedimiento voluntario Rol V-219-2014 ante el 30° Juzgado Civil de Santiago, con la finalidad de que se ordene al Conservador de Bienes



Raíces de Santiago inscribir la propiedad adjudicada en pública subasta efectuada en la causa C-4471-1998, remate que fue realizado por el 9° Juzgado Civil de Santiago el 18 de junio de 2013, y asimismo, dejar sin efecto inscripciones fraudulentas que transfirieron el dominio de dicho inmueble inscrito a fojas 77761 N°60811 del año 1987 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, por Dación en Pago, todo ello en conformidad a los artículos 14 y 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.-

En esta causa, doña Misuk Kim (arrendataria del inmueble), patrocinada por el abogado don Gino Sturla Muza se opuso a dicha solicitud efectuada por esta parte al Conservador de Bienes Raíces, misma acción que ejecutó el día 11 de marzo de 2015 don Alejandro Abarca Retamales, mientras que don Jun Hwan Park, se hizo parte y solicitó la nulidad de todo lo obrado con fecha 15 de enero del año 2016, incidente de nulidad que es conocido por su Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, la que rechazó la solicitud de Nulidad. En atención a estas oposiciones, el procedimiento se transforma en contencioso, en conformidad a las normas del juicio ordinario según lo dispone el artículo 823 del C.P.C., otorgándosele el Rol C-7974-2015, continuándose con su tramitación. Finalmente se dicta sentencia con fecha 15 de enero del año en curso la que rechaza la demanda y agrega que la forma o ardid de cómo se han obtenido los títulos por los oponentes no es de competencia del Sr. Conservador y si de los Tribunales de justicia, que en todo caso requerirán acciones idóneas que al efecto se ejerzan y no en este especial procedimiento, pues excede su competencias, razón por la que se han visto obligados a deducir la demanda de marras.

Agrega que, llama la atención que todas las escrituras indicadas fueron realizadas por el mismo funcionario y en la 21° Notaría de Santiago, y revisados los antecedentes de dicha Notaría, se puede observar que todas las escrituras públicas mencionadas precedentemente (dación en pago de 6 de diciembre de 2013, compraventa de 26 de diciembre de 2013, mandato de 10 de enero de 2014 y contrato de arriendo de 13 de marzo de 2014), fueron otorgadas a requerimiento del mismo abogado, don Gino Sturla Muza.



Este mismo abogado además aparece como mandatario de Alejandro Abarca Retamales y Jun-Hwan Park en la escritura de compraventa de 26 de Diciembre de 2013 para obtener su inscripción, y luego compareció como abogado patrocinante de la arrendataria Misuk Kim en la causa del 30° Juzgado Civil ya mencionada. Es decir aparece asesorando a todas las partes involucradas en todos los actos cuestionados e impugnados en esta demanda.

Asimismo, señala respecto de don Alejandro Abarca Retamales, que tiene o tuvo en esa época una relación o vínculo estrecho con el abogado Gino Sturla Muza, mencionado en el punto anterior. En efecto, sostiene que de la revisión de la página web www.sturla.cl se observa que figura dentro del equipo el abogado Gino Sturla Muza y dentro de los colaboradores permanentes una empresa llamada Alejandro Abarca Retamales y Contadores Asociados”.

Así las cosas, sostiene que la transferencia de la propiedad efectuada por don Chook Sik Park mediante una dación en pago, y posterior compraventa, quedando finalmente a nombre de su hijo, quien además le otorga un mandato de administración y disposición amplio a su madre y cónyuge del primero, es totalmente fraudulenta ya que esa venta se efectuó con pleno conocimiento de que el inmueble había sido vendido en pública subasta por el 9° Juzgado Civil de Santiago solo unos meses antes y, aprovechándose de una maquinación, a todas luces ilícita, ha buscado maliciosamente mediante contratos simulados entorpecer que la adjudicataria, pueda inscribir la propiedad adjudicada en la subasta, quedándose con la propiedad a nombre de su hijo, y aprovechado en su favor el pago del precio por el remate consignado por esta parte, dejando a su representada en el peor de los escenarios, ya que pagó la compraventa por adjudicación en remate, pero sin que se le haya entregado el inmueble, ni que haya tomado posesión jurídica ni material de la propiedad.

Por último, expone que ratifica lo expuesto precedentemente, y demostraría que es su “modus operandi” para defraudar la ley, que los demandados y todas las personas señaladas en esta relación, realizaron la misma operación respecto de otra propiedad que se le remató a Choon Sik Park el mismo día y en la misma causa.



Atendido lo expuesto, alega que tanto la Dación en Pago, como la compraventa, y las respectivas inscripciones efectuadas por los demandados son títulos simulados y fueron realizadas con posterioridad a que el remate estuviere absolutamente perfeccionado, en evidente fraude a los derechos como adjudicataria. En efecto, señala que todos estos actos jurídicos fueron simulados, jamás se quisieron celebrar, la única finalidad era perjudicar los derechos de la adjudicataria del inmueble y evitar que el ejecutado perdiera su propiedad. Así, menciona que el contrato celebrado por Choon Sik Park y Alejandro Abarca Retamales y cuya nulidad se pide, se realizó únicamente con el objeto de que la propiedad “saliera” del patrimonio del ejecutado, para posteriormente transferir está al hijo del señor Park, a través de una compraventa simulada, apenas 20 días después. Así la referida compraventa se realizó simplemente para crear una apariencia destinada a engañar a terceros y defraudar los derechos de su representada, jamás existiendo la intención de producir efectos jurídicos verdaderos, nunca existió esa voluntad.

Añade que, al existir simulación absoluta el contrato es nulo de nulidad absoluta por cuanto no existía voluntad real de celebrarlo, careciendo de la intención de obligarse por dicho acto jurídico, celebrando un acto totalmente ficticio y con los únicos fines ya señalados, lo que conduce, a que adolezca de un vicio de nulidad absoluta, y así debe ser declarado. Asimismo, señala que éstos además carecían de objeto, toda vez que jamás existió un precio real y no existió la intención de ceder cosa alguna. Agrega que en el caso del Contrato de Dación en pago, no existe deuda real, ésta fue simulada, por lo cual dar en pago una propiedad respecto de una deuda inexistente, carece de causa.

Mediante el primer otrosí de su presentación, opone en subsidio, demanda de reembolso por enriquecimiento sin causa en contra de don Choon Sik Park, solicitando se le condene a restituirle la suma de \$ 61.700.000.- monto que corresponde a la consignación efectuada por la adjudicación en remate del inmueble antes singularizado, con más reajustes e intereses.

SEGUNDO: Que, a folio 43, el demandado Choon Sin Park, mediante apoderado designado al efecto, procedió a contestar la demanda,



solicitando su total rechazo, con costas, conforme las alegaciones y defensas que se reseñan en los párrafos siguientes.

En primer lugar, expone que, no es cierto que la dación en pago celebrada entre el señor Abarca y el señor Choon Sik Park, sea un contrato afecto a simulación y, por ende, nulo. En efecto, sostiene que entre ambos contratantes efectivamente hubo una deuda, que, ante la falta de pago, dio lugar a que se iniciara sendos juicios ejecutivos en que se trabó embargo sobre el inmueble objeto del juicio, cuyos títulos ejecutivos fueron las letras de cambio aceptadas por el señor Choo Sin Park en los meses de enero y febrero del 2013, ante notario, habiéndose pagado los impuestos respectivos y solo 8 meses después, ante la falta de pago de éstas, se dio inicio a los cobros ejecutivos, sin saber el señor Abarca que el inmueble materia de este juicio, había sido subastado y menos, que estaba afecto a alguna medida precautoria o prohibición de venta o embargo emanado de otro juicio o título. De ahí que mal puede estimarse que haya habido simulación, esto es, una contratación ficticia e irreal, pues el crédito existió como igualmente la mora del señor Choo Sin Park en pagarle al señor Abarca, que dio lugar a procedimientos ejecutivos.

Añade que, es igualmente falso que el contrato de compraventa entre el señor Abarca y el señor Ju-Hwa, haya sido celebrado de manera simulada, ya que lo cierto es que éste último ofreció comprar el inmueble, por razones afectivas, y después de haberse enterado del que había mediado una dación en pago. El señor Abarca no tenía obstáculo ni impedimento alguno, de ninguna especie, para venderle el inmueble al hijo de quien se lo dio en pago, menos tenía condición o plazo suspensivo que hubiera sido óbice para celebrarlo. El señor Abarca no hizo más que ejercer su derecho a la libre contratación en la forma que libremente determinó y como producto de su autonomía de la voluntad, que lo habilitaba para decidir por sí y ante sí cuando vender, cómo vender y a quien vender lo suyo, y al hacerlo en la forma que lo hizo respecto del inmueble, no ha podido la grave imputación, por cierto falsa, de que medió un contrato simulado o afecto a sendos vicios de nulidad absoluta, que solo han estado en la imaginación de la demandante.



Los antecedentes que la parte demandante expone en los numerales 12, 13, 14 y 15 del libelo, ni por asomo pueden ser estimados como indicios o elementos que den cuenta de una contratación irreal o ficticia y menos, fraudulentas, que, en ningún caso, ha tenido por fin lo que supone la sociedad demandante, que no es otra cosa que impedir que se inscribiera la propiedad adjudicada a su nombre y evitar que el señor Choo Sin Park perdiera la propiedad que le fue subastada que, hasta donde se sabe, el ignoraba que haya sido así y solo por eso la ofreció dar en pago, no existiendo óbice para ello.

Agrega que los diferentes actos se celebraron habiendo entre ellos largos lapsos de tiempo, es así estos ocurrieron entre enero y octubre del año 2013, considerando que las letras se aceptaron en enero y febrero de ese año, esto es, mucho antes siquiera que hubiera la subasta del 9º Juzgado Civil, en la causa rol C-4471-1998; en agosto se incoaron los juicios de cobro de las mismas, en diciembre se celebró la dación en pago y el mismo mes se vendió por el señor Abarca el inmueble al señor Ju Hwa, sin que hubiese impedimento alguno para celebrar los mismos, razón por la cual, suponer una suerte de maquinación fraudulenta o una suerte de contratación ficticia o irreal entre las partes, es una aserto temerario y osado, que linda en lo injurioso o calumnioso.

Así, sostiene que concurren respecto de los contratos cuya nulidad absoluta se persigue, todos los requisitos de existencia y validez exigidos para todo acto jurídico y, específicamente, los de la dación en pago y las compraventas que, consecuentemente, configuraron sendos títulos traslaticios del dominio, produciendo todos sus efectos, generando derechos y obligaciones entre los contratantes demandados, razón que impide que se declare la nulidad de estos. Con todo, enfatiza que para el evento que se hiciera lugar a la declaración de nulidad, no es procedente que se cancelen las inscripciones practicadas pues, éstas forman parte de las prestaciones reciprocas restitutorias que debiera haber entre las partes, considerando las prestaciones que median entre ellas, como lo sería, la restitución de los precios o de los frutos.

Asimismo, procedió a contestar la demanda subsidiaria de reembolso, solicitando su total rechazo, conforme los antecedentes ya expuestos al



contestar la demanda principal. Enfatiza, en este punto, en que contrariamente a lo dicho por el actor, su mandante no obtuvo beneficio alguno en su patrimonio con ocasión del pago del precio del remate, en la suma señalada, y no es cierto que con dicha suma se haya extinguido parte de las obligaciones cuyo pago se perseguía en el juicio mencionado.

TERCERO: Que, a folio 44, los demandados Alejandro Abarca Retamales y Jun-Hwan procedieron a contestar la demanda a través de apoderado común, solicitando su total rechazo, conforme las alegaciones y defensas incorporadas en su presentación, las que son idénticas a las ya consignadas en el motivo precedente respecto de la contestación del demandado Sink Park.

CUARTO: Que, a folio 53, el demandante evacuó el trámite de la réplica, reiterando lo dicho en su demanda, y precisando respecto de las contestaciones de los demandados, que don Choon Sik Park enajenó el inmueble mediante la dación en pago mencionada a sabiendas de que el inmueble había sido rematado en el 9° Juzgado Civil de Santiago, y que este había sido adjudicado en la subasta por su representado de buena fe. Es más, la ejecución respecto del cobro de letras de cambio, deuda que finalmente se dio por pagada con la dación en pago, se inició en agosto de 2013, esto es más de 2 meses después de que el inmueble había sido incluso rematado y adjudicado por terceros, quienes pasaron a ser legítimos dueños de dicho inmueble. Así, sostiene que Choon Sik Park siempre estuvo en conocimiento del remate al efectuar las operaciones con el Sr. Abarca. Agrega a fin de reforzar la teoría del manifiesto actuar fraudulento y malicioso por parte de los demandados, que en la causa llevada ante el 9° Juzgado Civil de Santiago, causa rol C-4471-1998 caratulados “Dong Seon Special Material Co. Con Choon Sik Park”, se remató con la misma fecha otro inmueble propiedad del ejecutado, el cual fue adjudicado por un tercero, doña Ximena González y otra en la suma de \$142.600.000.- En una situación análoga a la planteada en autos, dicho inmueble adjudicado fue dado en pago por parte de Choon Sik Park a Alejandro Abarca Retamales en pago de las deudas provenientes del cobro ejecutivo de las mismas letras de cambio, por juicios ejecutivos seguidos ante el 4° Civil de



Santiago, roles C-12.223-2013 y C-12.224-2013, ambos caratulados “Guzmán con Park”.

QUINTO: Que, mediante resolución de 22 de enero de 2019, escrita a folio 57, se tuvo por evacuado el trámite de la dúplica en rebeldía de los demandados.

SEXTO: Que, a folio 64, se efectuó el llamado a conciliación, la que no se produjo.

SÉPTIMO: Que, a folio 67, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sobre los que deberá recaer, los siguientes: 1) Efectividad de haberse otorgado los siguientes contratos: a) Dación en pago entre Choon Sik Park y Alejandro Roberto Abarca Retamales, por escritura pública de 6 diciembre 2013; b) Compraventa entre Alejandro Abarca Retamales y Jun-Hwan Park, por escritura pública de 26 de diciembre 2013. En la afirmativa, intervinientes y estipulaciones; 2) Hechos que configurarían un vicio de nulidad de los referidos contratos; 3) Antecedentes que constituyen un enriquecimiento sin causa de los demandados, en perjuicio de la demandante. Hechos, circunstancias y monto; 4) Existencia de un juicio entre las mismas partes, por la misma causa de pedir y cosa pedida, tramitada bajo el rol V-219-2014 ante el 30° Juzgado Civil de Santiago. En la afirmativa, estado procesal.

OCTAVO: Que, la demandante con la finalidad de acreditar el sustrato fáctico de su acción incorporó a los autos los siguientes medios de prueba:

I.- Prueba Instrumental, la que corresponde a los siguientes documentos:

A folio 79: 1) Copia de Acta de remate de fecha 18 de junio de 2013 ante el 9° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol: C-4471-1998, caratulada “Dong Seon Special Material Co. Con Choon Sik Park”; 2) Copia de escritura de adjudicación en favor de Autopro Limitada, de fecha 2 de Octubre de 2013, que se otorgó en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz; 3) Copia fotostática de carátula N° 7874926 del rechazo del Conservador de Bienes Raíces, en que consta que se ingresó la escritura de adjudicación para su inscripción, con fecha 8 de octubre del



2013, reingresada el 27 de noviembre de 2013; 4) Copia fotostática de carátula N° 8366727, del rechazo del Conservador de Bienes Raíces, por “inmueble transferido”; 5) Copia Certificado de hipotecas y gravámenes, de fecha 3 de Julio del 2013, del inmueble inscrito a fs. 77761, N° 60811 del año 1987 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; 6) Certificado de hipotecas y gravámenes, de fecha 19 de diciembre del 2013, del inmueble inscrito a fs. 77761, N°60811 del año 1987 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; 7) Certificado de Dominio, de fecha 3 de abril del 2014, en que consta que el inmueble adjudicado en remate fue transferido a Alejandro Roberto Abarca Retamales, mediante escritura dación en pago, de fecha 6 de diciembre del 2013, inscribiéndose a fs. 82783, N° 125216 del Registro de Propiedad del año 2013; 8) Certificado de Dominio, de fecha 3 de abril del 2014, en que consta que el inmueble fue a JUN-HWAN PARK, conforme escritura de 26 de diciembre del 2013, inscribiéndose ésta a fs 1195, N°1800 del Registro de Propiedad del año 2014; 9) Certificado de nacimiento de JUN-HWAN PARK, actual propietario y en que consta que es hijo Choon Sik Park; 10) Certificado de hipotecas y gravámenes, de fecha 8 de abril del 2014, del inmueble inscrito a nombre de don JUN-HWAN PARK, en que constan los embargos decretados por el 4° Juzgado Civil de Santiago, en juicios Roles 12223-2013 y 12224-2013 y arriendo por 10 años a favor de doña Misuk Kim, a contar del 13 de marzo del 2014, limitación inscrita a fs. 11874, N° 13686 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2014 del citado Conservador; y, 11) Informe emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago en causa seguida ante el 30° Juzgado Civil de Santiago, Rol 7974-2015. 12) Copia de Escritura Pública de Dación en Pago, otorgada en la 21° Notaría de Santiago con fecha 6 de Diciembre de 2013, celebrada entre Choon Sik Park y Alejandro Abarca Retamales; 13) Copia de Escritura Pública de Compraventa, otorgada en la 21° Notaría de Santiago, con fecha 26 de Diciembre de 2013, celebrada entre Alejandro Abarca Retamales y Jun-Hwan Park; 14) Copia de Escritura Pública de Arrendamiento, otorgada en la 21 Notaría de Santiago, con fecha 13 de Marzo de 2014, celebrada entre Jun-Hwan Park, representado y doña Misuk Kim; y 15) Certificado notarial emitido por el



Notario Público de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, respecto del sitio web www.sturla.cl en el que se certifica la presencia de “Alejandro Abarca Retamales y Contadores Asociados” como colaborador permanente del abogado Gino Sturla Muza.

A folio 90: 1) Copia simple de sentencia definitiva dictada por el 9° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-4471-1998 caratulados “DONG SEON SPECIAL MATERIAL CO. LTDA con CHOON SIK PARK”, en donde éste último es condenado a pagar la cantidad de US \$1.156.105,32 (un millón ciento cincuenta y seis mil ciento cinco dólares con treinta y dos centavos), más reajustes e intereses según lo establecido en los fundamentos 11° y 12° de dicha sentencia; 2) Copia simple de documentos acompañados por el demandante en la causa anteriormente citada, consistentes el fallo de la I. Corte de Apelaciones de Santiago que confirma la sentencia de primera instancia y de la Corte Suprema que rechaza el recurso de casación en la forma y fondo interpuesta en contra de ella; 3) Copia simple de acta de remate en causa rol C-4471-1998 de fecha 18 de junio de 2013, la que da cuenta que Inversiones Autopro Limitada se adjudicó la propiedad correspondiente al sitio número 68 del Sector Dos a Uno del plano de Subdivisión respectivo, comuna de Las Condes, en la suma de \$ 61.700.000; 4) Copias simple de solicitud de giro de cheque del demandante en dicha causa por la suma de \$ 204.300.000.- y resolución del tribunal de fecha 14 de Octubre de 2013 que ordena el giro de cheque por ese monto con cargo a los fondos consignados por esta parte; y, 5) Constancia de ese tribunal dando cuenta de haberse girado el cheque por la suma antes indicada con cargo a los fondos consignados.

A folio 94: Certificación emitida por la Notario titular de la 21° Notaría de Santiago, doña Myriam Amigo Arancibia, respecto a que las escrituras allí señaladas, fueron otorgadas en dicha Notaría y a requerimiento del abogado don Gino Sturla.

A folio 95: Copia simple de diversas piezas de los autos Rol C 1425-2015, caratulada “Sung Mook Choi con González” del 12° Juzgado Civil de Santiago: a) Copia de audiencia testimonial en la causa antes individualizada, en la cual declararon los testigos don Santiago Ceballos



Valenzuela y don Chitwan Rivas Sius, b) Copia simple de audiencia testimonial del testigo don Francisco Javier Barriga Villarino en el mismo juicio individualizado; c) Copia simple de audiencia testimonial del testigo don Ricardo Alfredo Abuaud Dagach en el mismo juicio individualizado, d) Copia simple de audiencia testimonial del testigo don Carlos Javier Silva Lowick-Rusell en el mismo juicio individualizado; e) Copia simple de escrito de contesta demanda y de demanda reconvenicional en dicho juicio, presentado por don Carlos Dávila Izquierdo, abogado de doña Ximena González Alcaide y doña Ximena Rojas González; f) Certificación emitida por la Notario Público titular de la 21° Notaría de Santiago doña Myriam Amigo Arancibia, que certifica que las escrituras públicas allí individualizadas fueron extendidas a requerimiento del mismo Abogado don Gino Sturla, situación idéntica a la que ha ocurrido en estos autos; g) Escrito presentado por la parte demandada y demandante reconvenicional en dichos autos, en representación de doña Ximena González Alcaide y doña Ximena Rojas González, en que explica el estado del proceso criminal por delito de estafa en las cuales son querellantes. Esta querella fue interpuesta en contra de Alejandro Abarca Retamales, don Choon Sik Park y Yoong Park Woo, quienes también son demandados en el presente juicio e involucrados en los contratos cuya nulidad absoluta se persigue en estos autos, h) Acta de formalización de Choon Sik Park y Yoong Park Woo en la causa 2237-2016 ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, i) Acta de formalización de Alejandro Abarca Retamales en la causa 2237-2016 ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago.-

A folio 96: Certificado de Matrimonio de don Choon Sik Park, demandado en estos autos y doña Young Sook Woo, celebrado con 26 de Noviembre de 1979 en Seúl, Corea, el cual está inscrito en Chile de conformidad a la ley según se señala en el propio documento.

III. Asimismo, solicitó oficiar al 30 Juzgado Civil de Santiago, con la finalidad que el requerido envíe causa Rol 7.974-2015 y sus custodias, para efectos de tenerla a la vista, diligencia a la que se accedió mediante resolución de folio 73, siendo enviada por el tribunal requerido mediante Oficio de folio 76, y custodiándose en este tribunal bajo el N° 4140-2019,



copias de los expedientes Rol 4471-1998 del 9° juzgado Civil de Santiago, y causas Rol 12.223-2013 y 12.224-2013 ambas del 4° Juzgado Civil de Santiago.

NOVENO: Que, los demandados no rindieron prueba en estos autos.

DÉCIMO: Que, analizados los escritos introducidos al debate por las partes en la etapa de discusión, aparecen como hechos pacíficos en estos autos, los que además tienen sustento en la prueba documental incorporada, los siguientes:

1) Que, mediante escritura pública de fecha 6 de diciembre de 2013, otorgada ante don Pedro Aylwin Valenzuela, Notario Interino de la 21° Notaría de Santiago. Repertorio N° 59914, se celebró dación en pago entre Choon Sik Park y Alejandro Roberto Abarca Retamales, a través del cual, el primero dio en pago la propiedad ubicada frente a calle Barnechea, correspondiente al Sitio N° 78 del Sector Dos del plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes, la que se inscribió a nombre del Sr. Abarca a fojas 82.783 N° 125.216 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2013.

2) Que, a través de escritura pública de fecha 26 de diciembre de 2013, celebrada en la 21° Notaría de Santiago, Repertorio N° 63.155, se celebró contrato de compraventa entre Alejandro Abarca Retamales y Jun-Hwan Park, en virtud del cual el primero vendió al segundo el inmueble singularizado en el numeral precedente, la que quedó inscrita a nombre del comprador a fojas 1195 N° 1800 del registro de propiedad del año 2014 del mismo Conservador antes mencionado.

UNDÉCIMO: Que, útil resulta recordar que, a través de esta acción se solicita por vía principal la declaración de nulidad absoluta por falta de voluntad devenida de la simulación absoluta, falta de objeto y falta de causa, en subsidio, por causa ilícita, respecto de la dación en pago efectuada con fecha 6 de diciembre de 2013 entre don Choon Sik Park y don Alejandro Abarca Retamales, y el contrato de compraventa celebrado entre este último y don Jun-Hwan Park con fecha 26 de diciembre de 2013.



Asimismo, solicita se ordene la cancelación de las inscripciones efectuadas en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y que derivan de dichos contratos.

DUODÉCIMO: Que, el artículo 1445 del Código Civil dispone literalmente que, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1º que sea legalmente capaz; 2º que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º que recaiga sobre un objeto lícito; 4º que tenga una causa lícita.

En tanto, el artículo 1681 Código Civil previene: “Es nulo todo acto o contrato en que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa”.

Es así como se ha definido a la nulidad como una “sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto según su especie y la calidad o estado de las partes que en él intervienen, y que consiste en el desconocimiento de sus efectos jurídicos, estimándose como si nunca hubiese sido ejecutado.” (La nulidad y la rescisión en el Derecho Civil Chileno, Arturo Alessandri Bessa; Editorial Jurídica de Chile, tercera edición, año 2008, p. 20.).

No todo requisito que el ordenamiento jurídico contempla para la validez de un acto tiene la misma relevancia y es por esto que nuestro legislador distingue entre nulidad absoluta y nulidad relativa, estableciendo dos estatutos jurídicos distintos, en los que las diferencias esenciales se manifiestan en relación a la posibilidad de declararla de oficio, las personas que pueden solicitarla, la posibilidad de convalidar el acto nulo y el plazo de prescripción de las acciones.

En cuanto a la nulidad absoluta –que es aquella invocada en autos– de lo expuesto en el artículo 1682 del Código Civil se infiere que es la sanción impuesta por la ley a la omisión de los requisitos prescritos para el valor de un acto o contrato en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las partes que lo acuerdan. Las características particulares de esta institución están contempladas en el artículo 1683 del



señalado cuerpo normativo que establece: "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años."

En doctrina se ha establecido que son causales de nulidad absoluta la existencia de objeto ilícito, causa ilícita, omisión de ciertas formalidades exigidas en consideración a la naturaleza del acto o contrato que se ejecuta a ellas suman la falta de objeto, causa o consentimiento, causales estas últimas que para algunos autores configuran la inexistencia del acto, que sería una cuestión distinta de la nulidad absoluta.

DÉCIMO TERCERO: Que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 1467 del Código Civil no puede haber obligación sin una causa real y lícita, pero no es necesario expresarla pues la pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente, previniendo, el inciso 2º del mismo precepto legal, que se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato y por causa ilícita la prohibida por ley o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

DÉCIMO CUARTO: Que, en relación a la simulación, debemos señalar que los actos jurídicos entrañan la manifestación de voluntad de dos o más personas, acompañada de la intención de producir determinados efectos de relevancia jurídica. La voluntad, que en los contratos pasa a conformar el consentimiento en el que confluyen las partes, constituye un elemento de su esencia.

Es innegable -por su raigambre en el principio de normalidad y del concepto de sentido común- la extensión de la idea de que lo regular o corriente en el ámbito de las relaciones jurídicas es que la voluntad real guarde coincidencia con la voluntad que se declara. Sin embargo, también



puede ocurrir, en ocasiones, que se produzca disconformidad o incongruencia entre ambas, como en el caso de la simulación.

La voz "simulación" tiene su origen en las locuciones latinas "simul" y "actio" y su connotación radica en la idea de representar algo, fingiendo o imitando lo que no es.

Desde el punto de vista jurídico, debe ser entendida como una disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración al convenir o dar vida a un acto jurídico, con el fin de engañar a terceros. Es decir, se celebra un acto determinado, cuando en verdad se quiere celebrar otro o ninguno.

Para Cariota Ferrara la simulación es "la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo" (Luigi Cariota Ferrara, "El negocio jurídico", Editorial Aguilar, Madrid, 1956, pág. 56).

DÉCIMO QUINTO: En nuestro país, los autores la han definido como la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes o entre el declarante y la persona a la cual va dirigida la declaración para producir con finalidad de engaño la apariencia de un acto jurídico que no existe o es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo. Asimismo, Avelino León la explica diciendo: "La simulación consiste en aparentar una declaración de voluntad que no se desea, contando con la aquiescencia de la parte a quien esa declaración va dirigida." (Avelino León Hurtado; "La voluntad y la Capacidad en los Actos Jurídicos"; Ed. Jurídica de Chile; pág. 131).

DÉCIMO SEXTO: Que de tales conceptos, surgen los requisitos que supone toda simulación: a) La disconformidad entre la voluntad real, efectiva o verdadera y la declarada o manifestada; b) La conciencia de esa discrepancia (con lo que se la distingue del error), esto es, el conocimiento o sapiencia de que requiriéndose algo se expresa una cosa diferente. Esta posición de los sujetos conforma la diferencia entre lo querido y lo



expresado pero falta, precisamente, esta conciencia o actitud deliberada; c) El concierto entre las partes que intervienen en el acto simulado, o sea, la comunicación recíproca y acuerdo entre ellos en que lo que dicen es sólo apariencia porque es algo distinto lo que efectivamente se quiere y; d) La intención de engañar a terceros. Como se ha acotado que debe existir concierto entre las partes, el lógico concluir que a quien se trata de engañar es a terceros.

A su vez, la simulación suele presentarse bajo dos modalidades: puede ser ella lícita o ilícita; absoluta o relativa. La primera de estas clasificaciones obedece a si ha existido o no la intención de perjudicar a terceros; mientras que la segunda fluye según si el acto simulado encubre otro -simulación relativa- que es el que las partes en verdad han convenido o, si existe sólo una apariencia de actuar desprovista de todo contenido real y serio -simulación absoluta- pero que, en realidad, es una mera ficción.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que la causa del obrar simulado, cuando es lícito, reside en móviles que no persiguen menoscabar derechos de terceras personas y puede estar "determinada por motivos inocentes o de orden moral, como evitar conflictos con personas que se juzgan con derecho a idéntico beneficio, ponerse a salvo de indiscreciones o impedir que el público se ponga al corriente de ciertos negocios o bien por modestia o desinterés para realizar anónimamente el bien", (Alessandri, Somarriva y Vodanovic, op. cit.; pág. 550) o "por el interés de conservar el crédito" (Cariota Ferrara, op. cit, pág. 48).

A la inversa, se ha sostenido que la simulación ilícita "tiene por finalidad provocar perjuicio a terceros; y, además de la sanción civil que lleva aparejada, en razón de su antijuricidad, es objeto de tipificación en el ámbito punitivo, según la previsión acuñada en el artículo 471 N° 2 del Código Penal. Acudiendo a esta expresión mendaz de la voluntad suele buscarse una alteración de la realidad patrimonial para perjudicar el interés de los acreedores, como sucede con la transferencia simulada de bienes a terceras personas con el fin de sustraerlos de la persecución inherente al derecho de prenda general" (N° 6537-09, "Copefrut S.A. con Agrícola El Duraznillo Ltda. y otros").



DÉCIMO OCTAVO: Que la simulación tiene causa y es la que, también en doctrina, se denomina "causa simulandi", entendiéndose por tal el interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe o presentarlo en forma distinta a la que corresponde: es el porqué del engaño. Por esto se señala que la simulación tiene relación con las personas de los contratantes; con el objeto del contrato; con su ejecución; y con la actitud de las partes al realizar el negocio jurídico.

DÉCIMO NOVENO: Que, como se ve, la acción de simulación ejercida por los terceros a quienes la simulación perjudica a objeto que el tribunal declare la voluntad real de las partes, exige, amén de la verificación de los componentes anotados en los motivos precedentes, la prueba del daño sufrido por el fingimiento propio del acto simulado y que se convierte en el elemento determinante para justificar la tutela jurídica que se impetra.

En el acometimiento de la carga probatoria del alegato de simulación, puede recurrirse a todos los medios de prueba que la legislación civil prevé.

VIGÉSIMO: Que, enseguida, debemos consignar, que en el caso de autos, concurre el interés exigido por el artículo 1683 del Código Civil, para que la demandante accione como lo hace, toda vez que la declaración de nulidad que solicita, busca incorporar en el patrimonio social el inmueble que se adjudicó en pública subasta y del que fue privado mediante los actos cuya nulidad pretende, y que impidieron efectuar la inscripción debida.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, luego de ponderar la prueba instrumental incorporada a los autos, conforme a las reglas contenidas en los artículos 342 y 346 N° 3 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 1700 y siguientes del Código Civil y analizadas éstas a la luz de las normas y principios que regulan la materia, es posible tener por acreditados los siguientes hechos:

1) Que, don Choon Sik Park, fue ejecutado en la causa caratulada Dong Seon Special Material Co. / Choon Sik Park, Rol N° C 4471-1998, tramitada ante el 9° Juzgado Civil de Santiago, en la cual se remató el inmueble de su propiedad ubicada frente a calle Barnechea, que



corresponde al sitio número sesenta y ocho del Sector Dos a Uno del Plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes, adjudicándosela con fecha 18 de junio de 2013, la sociedad Inversiones Autopro Ltda., en la suma de \$ 61.700.000.-

2) Que, la demandante y adjudicataria de la propiedad de marras, realizó todos los trámites tendientes a extender escritura pública. Es así, que con fecha 21 de junio de 2013, dio cuenta del pago del precio de adjudicación y acompañó boleta de consignación.

3) Que, una vez rematada la propiedad de marras en el 9° Juzgado Civil de Santiago, el demandado Sr. Choon Sik Park, realizó una dación en pago a don Alejandro Abarca Retamales, mediante escritura pública de 6 de diciembre de 2013, en la que reconoció adeudar a este último la suma de sesenta y ocho millones de pesos, por concepto de una letra de cambio a la vista impaga, y cuyo cobro ejecutivo se efectuó mediante causal Rol C 12.224 -2013 del Cuarto Juzgado Civil de Santiago.

4) Que, la demanda ejecutiva recién mencionada, corresponde a aquella interpuesta por el Sr. Abarca Retamales en contra del Sr. Choon Sik Park, sustentada en una letra de cambio por la suma de \$68.000.000, de fecha 3 de febrero de 2013, la que ingresó a distribución de causas el día 27 de agosto de 2013, esto es muy posteriormente a la fecha del remate singularizado en el numeral 1) precedente.

5) Que, luego de extenderse la escritura de adjudicación en remate el día 2 de octubre de 2013, la sociedad demandada efectuó las gestiones necesarias ante el Conservador de Bienes Raíces de Santiago para efectos de inscribir la propiedad a su nombre. De ello dan cuenta las caratulas ingresadas ante dicho Conservador N°s 7874926, de 5 de octubre de 2013, la N° 8366727 de 27 de marzo de 2014, mediante la primera se solicitó la inscripción respectiva, la que fue rechazada porque el inmueble figura con dos embargos inscritos y decretados por el 4° Juzgado Civil de Santiago. En la segunda, el rechazo se fundó en que la propiedad subastada ya había sido transferida a un tercero.



6) Que, los embargos que impidieron la inscripción corresponde a aquellos decretados en beneficio de Alejandro Abarca Retamales en las causas ventiladas ante el Cuarto Juzgado Civil de Santiago, una de ellas la singularizada en el motivo cuarto precedente. En este punto útil resulta dejar consignado que en dicho tribunal se tramitaron dos causas ejecutivas, ambas sustentadas en letras de cambio giradas a su favor por Choon Sik Park, de idéntica data y tramitación. Es así, como respecto de la segunda causa, se efectuó al igual que en este caso, una escritura de dación de pago, la que recae sobre el otro inmueble que remataron al Sr. Sik Park en los autos C 4471-1998 del 9° Juzgado Civil de Santiago.

7) Que, con fecha 18 de diciembre de 2013, se inscribió la propiedad objeto de la dación en pago a nombre de don Alejandro Abarca Retamales, inscripción que fue realizada a Fojas 82783 N° 125.216 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2013.

8) Que, posteriormente don Alejandro Abarca Retamales, mediante compraventa de 26 de diciembre de 2013, vende la propiedad a don Jun-Hwan Park, también conocido en Chile como Jun-Hwan Park Park, en la suma de \$ 70.000.000, inscribiéndose a su nombre a Fojas 1195 N° 1800 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2014.

9) Que, con fecha 13 de marzo de 2014, doña Young Sook Park Woo, madre de don Jun-Hwan Park Park, en representación de este último, dio en arrendamiento el inmueble a doña Misuk Kim, con una vigencia de 10 años y declarándose que fue pagado el canon de arrendamiento de todo ese período, por una suma total de \$ 24.000.000.-

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, con el mérito de los hechos que han resultado acreditado en estos autos, se logra concluir que el demandado Sr. Choon Sik Park efectuó la transferencia del inmueble rematado y adjudicado por la sociedad demandada en los autos Rol C 4471-1998 con pleno conocimiento de esa circunstancia, y si bien, en principio pudiese estimarse que el demandado Abarca Retamales desconocía tal circunstancia, lo cierto es que el hecho que tan solo pasados 20 días desde que se le



entrega la propiedad como dación en pago, la transfirió al hijo del Sr. Sik Park, don Jun-Hwan Park Park y que en la concreción no solo de la dación en pago y de la compraventa recién mencionadas haya intervenido el mismo abogado, a saber el Sr. Sturla Muza, quien luego, además efectuó la escritura pública en que la cónyuge del Sr. Sik Park y madre del Sr. Park Park, doña Young Sook Park Woo, quien en representación de este último dio en arrendamiento la propiedad por un período de 10 años, mismo profesional que ha intervenido en representación tanto de la Sra. Park Woo en diversos juicios posteriores y vinculados con la propiedad, da cuenta de un vínculo que atraviesa todo el entramado de actos jurídicos llevados a efecto para distraer el inmueble adjudicado en remate por la demandante, y denota la intención manifiesta de mantener en el patrimonio familiar dicho bien, lo que sumado a que el mismo despliegue se efectuó respecto del otro inmueble que le fuera rematado al Sr. Sik Park en los mismos autos ejecutivos antes mencionados, y en donde nuevamente y bajo la misma modalidad de dación en pago aparece vinculado el demandado Abarca, quien si bien, aparece como ejecutante tanto en las causas Rol 12223-2013 y 12224-2013, ambas tramitadas ante el 4° Juzgado Civil de Santiago y cuyas copias se encuentran incorporadas a estos autos, lo cierto es de la revisión de los títulos que dan origen a ambas acciones ejecutivas se aprecia que se trata de dos letras de cambio aceptadas por el demandado Sik Park con fechas 2 de enero y 4 de febrero del año 2013, las que fueron giradas cuando ya se encontraba en pleno desarrollo la causa ejecutiva en contra de este último, ventilada en los autos 4471-1998 del 9° Juzgado Civil de Santiago, y por tanto, sumado dicho antecedente a los demás elementos recién anunciados, permiten construir una presunción con caracteres de gravedad y precisión exigidos por los artículo 426 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 1712 del Código Civil, en cuanto a que la dación en pago en comento como la compraventa posterior efectuada por este último al Sr. Park Park ha sido parte de una serie de actos llevados a cabo por todos los antes mencionados con la finalidad de evitar que el inmueble rematado fuera inscrito a nombre de la sociedad adjudicataria, sin que existiera la real intención de llevar a efecto dichos actos, lo que se traduce en que estamos frente a una simulación absoluta,



pues tras la seguidilla de actos desplegados por los demandados no existió la intención de celebrar acto alguno, siendo todos ellos, una mera ficción.

VIGÉSIMO TERCERO: Que lo anterior, hace concluir, en definitiva, que la voluntad de las partes tanto en la dación en pago como en el contrato de compraventa, se encontraba viciada y que, por tanto, ambos actos adolecen de nulidad absoluta por falta de consentimiento por simulación, motivo por el cual se hará lugar a la demanda, conforme se establecerá en lo resolutive de este fallo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, atendido lo que viene decidido en lo principal, no se emitirá pronunciamiento sobre la acción de enriquecimiento sin causa, dado su carácter de subsidiaria.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se condenará en costas a los demandados por haber resultado totalmente vencidos.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254, y siguientes, 342, 346, 426 del Código de Procedimiento Civil; el artículo 1445, 1448, 1545, y 1681 y siguientes, 1698 y siguientes del Código Civil, se declara.

(i) Que se acoge la demanda principal de nulidad absoluta, por simulación, interpuesta por la sociedad Inversiones Autopro Limitada. En consecuencia, se declaran nulas la dación en pago celebrada entre Choon Sik Park y Alejandro Roberto Abarca Retamales, con fecha 6 de diciembre de 2013, ante don Pedro Aylwin Valenzuela, Notario Interino de la 21° Notaría de Santiago. Repertorio N° 59.914-2013, y la compraventa celebrada entre don Alejandro Roberto Abarca Retamales y don Jun-Hwan Park Park, mediante escritura pública de fecha 26 de diciembre de 2013, celebrada en la 21° Notaría de Santiago, Repertorio N° 63.155-2013, y que recaen ambas sobre el inmueble ubicado frente a calle Barnechea, correspondiente al Sitio N° 68 del Sector Dos del plano de subdivisión respectivo, comuna de Las Condes.



(ii) Que, se ordena la cancelación de las inscripciones de propiedad a que dieron origen ambos contratos y que corresponden a las siguientes: (a) Inscripción de fojas 82.783 N° 125.216 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2013; y (b) Inscripción de fojas 1195 N° 1800 del Registro de Propiedad del año 2014, del mismo Conservador antes mencionado.

(iii) Que, se condena en costas a los demandados.

Regístrese, Notifíquese y en su oportunidad Archívese.

Rol C 7010-2018

Pronunciada por Nancy Torrealba Pérez, Juez Subrogante del Decimotercer Juzgado Civil de Santiago.

En **Santiago**, a **veintiocho de Agosto de dos mil veinte** , se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

