

Rancagua, quince de julio de dos mil veinticuatro.

Vistos:

Se reproduce la sentencia enalzada.

Y se tiene, además, presente:

Primero: Que, en este juicio ordinario declarativo seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Rancagua, Rol C-1361-2021, la parte demandante Inmobiliaria Casas de las Mercedes Dos SpA, dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva que rechazó la demanda de nulidad de contrato que interpuso en contra de Christian Martínez Tudela y Loreto Francisca Rojas Rojas, sin costas, basado en que a la luz de la prueba rendida y ponderada, no se configuró ninguna de las hipótesis que se enarbó para sostener que el contrato de compraventa suscrito entre los demandados adolece de causa ilícita, o que carezca de voluntad, causa y objeto, descartándose por estas razones, la simulación del contrato referido para efectos de decretarse la nulidad del mismo.

El recurso se funda en que yerra el sentenciador a quo, al señalar que no se lograron establecer los indicios necesarios para construir las presunciones que hubieran permitido tener por acreditado el carácter de simulado del contrato de compraventa de inmueble, toda vez que los antecedentes aportados acreditan lo contrario, a saber: 1) Era de cargo de los demandados probar que el precio de la compraventa celebrada fue pagado, lo cual no pudo ser acreditado en juicio; 2) Los hombres medianamente prudentes y cuidadosos con el manejo de sus negocios no compran un inmueble a un determinado precio, para luego volver a venderlo apenas un año después a un tercio del valor por el cual fue adquirido; 3) Se llevó a cabo una audiencia de exhibición de documentos, que tenía como fin justamente acreditar el pago total del precio de la compraventa previo a su celebración, en los términos establecidos en la cláusula tercera de dicho contrato, sin embargo, ninguno de los demandados compareció en la audiencia, lo que permite presumir, que el precio de dicha compraventa simulada



nunca se pagó y 4) Al estar el inmueble hipotecado en favor de un Banco y no haber comparecido éste en el contrato celebrado entre los demandados, se demuestra un actuar desleal.

Segundo: Que, previo al análisis del recurso en comento, se debe indicar que ante esta Corte, con fecha 27 de febrero de 2024, tuvo lugar diligencia de absolución de posiciones, siendo el absolvente el demandado Christian Martínez Tudela.

Tercero: Que, en primer lugar, en cuanto a los requisitos de la acción ejercida, cabe recordar que la Excm. Corte Suprema ha sostenido que los requisitos *que supone toda simulación, son: “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); c) El concierto entre las partes que intervienen en el acto simulado y, d) La intención de engañar a terceros”* (Sentencia C.S. Rol 4699-2011).

Por lo anterior, acerta el juez del grado, al señalar en el motivo sexto del fallo, que a la luz del artículo 1700 del Código Civil, corresponde al demandante, como tercero ajeno al contrato, probar que las declaraciones vertidas por los demandados, en la compraventa celebrada por ellos, son falsas, lo cual requiere un esfuerzo probatorio de envergadura, ya que se debe desentrañar la verdadera intención de estos últimos y su ánimo de engañar, siendo las presunciones judiciales las que conducen a tal fin.

Cuarto: Que, ahora bien, en el considerando quinto de la sentencia impugnada, el juez establece los hechos pacíficos de la causa, no controvertidos por el recurrente en su libelo recursivo ni en lo alegado en estrados y que, para el desarrollo del presente fallo, es útil reiterar, siendo estos los siguientes:

a) Con fecha 30 de octubre de 2019, se suscribió contrato de compraventa y mutuo hipotecario, entre Inmobiliaria Casas de Las Mercedes Dos como vendedora, don Jorge Christian Martínez Tudela como comprador y mutuuario, y Banco de Chile como El Banco. En



dicha convención se acordó transferir al comprador y mutuario la propiedad singularizada como calle Los Boldos número veintiséis, que corresponde al lote número diecinueve, del conjunto habitacional denominado “Casa de Las Mercedes Dos”, de la comuna de Graneros; pactándose un precio de 3110,4000 unidades de fomento pagaderas: a) con el equivalente en pesos de 2037,4000 unidades de fomento pagadero en el acto a la vendedora; y b) con el equivalente en pesos de 1073 unidades de fomento pagadero por el Banco, con cargo a un préstamo en mutuo en favor del comprador. (escritura uno)

b) El demandado, Martínez Tudela, suscribió dos pagarés en favor de la demandante.

c) Con fecha 29 de octubre de 2020, los demandados celebraron contrato de compraventa mediante el cual el Sr. Martínez Tudela le cede, vende y transfiere a la Srta. Rojas Rojas la propiedad antes singularizada, pactándose el precio en \$37.000.000. (escritura dos).

Quinto: Que, a su vez, los hechos controvertidos, fueron los siguientes:

a) El pago de las 2037 unidades de fomento que se realizó al momento de la firma de la escritura uno.

b) La naturaleza y condiciones de los pagarés.

c) La intención de enajenar, el pago del precio y la real adquisición de la propiedad por la parte demandada Rojas Rojas.

Sexto: Que, así las cosas, lo que endilga el recurrente en su escrito como yerros del juez del grado, indicados en el considerando primero precedente, no son tales, por cuanto, analizadas las probanzas rendidas tanto en primera como en segunda instancia, se advierte una deficiencia probatoria del actor, a fin de acreditar los indicios por él invocados para establecer la simulación del contrato de compraventa celebrado entre los demandados.

En efecto, respecto de la deuda que se persigue mediante el cobro judicial de los pagarés, que se tramita en causa rol C-8419-2020, seguida ante el 12º Juzgado Civil de Santiago, no se probó indicio



alguno en cuanto a que dicha deuda provenga de los contratos de compraventa aludidos, toda vez, que en la cláusula cuarta de la compraventa celebrada entre la demandante y el demandado Martínez Tudela (escritura uno), se establece que parte del precio ascendente a 2037,4000 unidades de fomento se pagó al contado y en dinero en efectivo, declarando el primero, haberlos recibido a su entera y total conformidad, en tanto el saldo de precio se pagó con el crédito otorgado por el Banco Chile, mutuo que se pactó a 180 cuotas mensuales.

A su vez, si bien el precio pagado por la Sra. Rojas Rojas (escritura 2), es significativamente inferior al pagado por el Sr. Martínez Tudela a la demandante, la razón de aquello es que ella se haría cargo de seguir pagando los dividendos bancarios, y lo cierto es, que de los documentos acompañados por aquellos, no objetados por la demandante, dan cuenta que efectivamente los dividendos en favor del Banco Chile, se encuentran al día; que se celebró una promesa de compraventa entre los demandados y que en sus cláusulas segunda y tercera, se dan de las razones de la fijación del precio, que otorgan sustento a la teoría del caso planteada por los demandados.

Séptimo: Que, también se alega como indicio del no pago del precio en la compraventa suscrita por los demandados (\$37.000.000), la no concurrencia de éstos a una audiencia virtual de exhibición documental destinada a que se acreditara dicho pago, sin embargo, la verdad es que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 276, 277 y 349 del Código de Procedimiento Civil, dicha prueba fue solicitada sin apercibimiento alguno, el que además es facultativo para el juez aplicarlo y sin perjuicio de aquello, consta a folio 82, que los demandados, al día siguiente al de la audiencia fijada, informaron al tribunal, que el link entregado para conectarse no funcionaba, acompañando un set de pantallazos de ello y adjuntaron los documentos requeridos exhibir en la audiencia referida, los que se



tuvieron por acompañados con citación y no fueron objetados por la recurrente, razón por la cual esta alegación será desestimada.

Octavo: Que, por lo demás, cabe recordar que la simulación requiere demostrar el acuerdo entre las partes contratantes, lo que en el presente caso exigía demostrar por parte del actor que ambos demandados se concertaron para lograr que el demandado comprador pudiera eludir su obligación de pagar el precio, presupuesto fáctico que no logró ser establecido en autos, pues no se rindió prueba alguna que acreditara que Loreto Francisca Rojas Rojas tenía conocimiento de la supuesta deuda que Christian Martínez Tudela tenía con Inmobiliaria Casas de las Mercedes Dos SpA, ni conciencia de la intención de perjudicar a esta última, tal como razona el juez a quo en el considerando 8° del fallo impugnado.

A lo anterior, cabe agregar que si bien la jurisprudencia y la doctrina están contestes en que la simulación puede ser probada por los diversos medios de prueba, incluidas por cierto la prueba de presunciones, para la construcción de esta últimas se requiere contar con hechos conocidos o demostrados a partir de los cuales se llega a aceptar como existente otro hecho desconocido o incierto, para lo cual se requiere, por cierto, que exista una vinculación necesaria entre los primeros y el último, exigencia que no se cumple en la especie, pues tal como se dijo, los indicios que hizo valer la demandante no revelan de manera unívoca la intención de defraudar, pues, por ejemplo, si bien el precio pagado de \$37.000.000 es significativamente inferior al que se pagó al comprar el inmueble un año antes, quedó demostrado que la demandada Sra. Rojas, adquirió el inmueble con hipoteca y asumiendo el pago de los dividendos que eran de cargo de su vendedor.

Noveno: Que, por otra parte, cabe reiterar que tampoco logró ser demostrado que el demandado Christian Martínez Tudela haya incumplido la obligación de pagar el precio de la compraventa celebrada con Inmobiliaria Casas de las Mercedes Dos SpA, pues tal como se dijo en el motivo sexto de este fallo, el precio de 3.110,4 UF



se pagó con 2037,4 UF al contado y en dinero en efectivo, declarando el primero, haberlos recibido a su entera y total conformidad, en tanto el saldo de precio de 1073 UF se pagó con el crédito otorgado por el Banco Chile, mutuo que se pactó a 180 cuotas mensuales, sin que conste en el contrato ya referido como tampoco en la causa rol C-8419-2020, seguida ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, pues en la demanda ejecutiva presentada en ella no se hace referencia a que los pagarés cuyo cobro se pretende, tengan su origen en el ya referido contrato de compraventa de fecha 30 de octubre de 2019.

Décimo: Que, las razones anteriores permiten concluir, a su vez, que el actor erró en la acción ejercida, pues los fundamentos de su demanda apuntan más bien a una acción pauliana o revocatoria, prevista en el artículo 2468 del Código Civil y no a una acción de nulidad absoluta por simulación.

Undécimo: Que, por último, la absolución de posiciones rendida en segunda instancia por el demandado no altera lo resuelto, toda vez, que lo declarado por el absolvente, en nada beneficia al demandante.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia definitiva apelada de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veintidós, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Rancagua, en la causa Rol C-1361-2021, sin costas del recurso por haber tenido el recurrente motivo plausible para alzarse.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del abogado integrante Gastón Bobadilla Quinteros.

Rol Corte 490-2023 Civil.

Se deja constancia que no firma el abogado integrante Sr. Gastón Bobadilla Quinteros, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por no integrar el día de hoy.



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

Código: NFJKXXLWDVX



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

Código: NFJKXXLWDVX

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por los Ministros (as) Pedro Salvador Jesus Caro R., Michel Anthony Gonzalez C. Rancagua, quince de julio de dos mil veinticuatro.

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



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

Código: NFJKXXLWDVX