

Rancagua, veinticuatro de octubre de dos mil veintidós

Vistos:

Demanda.- Con fecha 03 de mayo de 2021, folio 1, comparece don Juan Diego Rabat Celis, abogado, en representación de Inmobiliaria Casas de las Mercedes Dos SpA, del giro de su denominación, ambos con domicilio en Av. Isidora Goyenechea 3621, piso 5, Las Condes, Santiago, quien viene en demandar de nulidad de contrato en contra de don Jorge Christian Martínez Tudela, ignora profesión u oficio, con domicilio en Calle Los Boldos N° 14, comuna de Graneros; y en contra de doña Loreto Francisca Rojas Rojas, geógrafa, con domicilio en calle San Francisco N° 335, Departamento 1905, Santiago.

Funda su demanda en que con fecha 30 de octubre de 2019 su representada vendió al Sr. Martínez Tudela o demandado 1 las propiedades N° 14 y N° 26 de Calle Los Boldos, comuna de Graneros, suscribiendo al efecto el comprador dos pagarés como parte del pago del precio de propiedades por la suma total de UF 2.417,27 para ser cobrados con fecha 16 de diciembre de 2019, no cumpliendo el deudor con dicho pago, lo que los llevó a cobrar judicialmente mediante causa Rol C-8419-2020 seguida ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, causa que se encuentra con un incidente de nulidad por falta de emplazamiento pendiente de resolver.

Explica que cinco semanas después de notificado el procedimiento ejecutivo el Demandado 1 transfirió el inmueble ubicado en calle Los Boldos N° 26 a la Demandada 2, a fin de evitar el embargo. Agrega que el 26 de octubre de 2020 se intentó embargar cuenta corriente del demandado la que se encontraba sin saldo.

Refiere que sorprende que el Demandado 1 se haya desprendido de sus bienes justamente después de serle notificada la demanda y en especial de que la venta se haya realizado por la suma de \$37.000.000.- (UF 1.280.-) cuando la compraventa ascendió a UF 3.100.-, mediando apenas un año entre una y otra. Además que los apellidos de ambos demandados coinciden, lo que es otro elemento a considerar. Agrega que en la compraventa entre los demandados no compareció el Banco que otorgó el crédito hipotecario.

Concluye que los demandados simularon un contrato de compraventa, a fin de evadir el cumplimiento de pago de la suma de dinero que aún se le adeuda, y mediante el cual la propiedad: (i) fue supuestamente vendida en un tercio del valor de compra; (ii) el precio no se pagó, (iii) no compareció en la escritura respectiva el banco acreedor del



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

Código: DLPNXBXPXY

crédito hipotecario del Demandado 1, todo lo cual da fe de las verdaderas motivaciones de su ficto actuar.

Refiere que los demandados simularon un contrato inexistente, dando apariencia de acto jurídico mediante la declaración ficticia de voluntad.

En cuanto al derecho, y luego de señalar los requisitos de existencia de un acto jurídico, expone que el acto ejecutado entre los demandados adolece de simulación absoluta y no corresponde a voluntad real alguna, ya que no existió voluntad de crear, modificar, o extinguir derechos u obligaciones entre ellos, poniéndose de acuerdo para crear la mera apariencia de contrato o convención.

Agrega que la doctrina ha señalado que la simulación absoluta constituye el camino destinado a burlar el derecho de prenda general del acreedor, adoptando para ello el procedimiento de la disminución del activo del deudor. En estos casos, el deudor busca a una persona – natural o jurídica – de su confianza y le transfiere en virtud de un acto jurídico simulado determinados bienes de su patrimonio.

Manifiesta que, por haber sido totalmente simulado, el contrato carece también de objeto, ya que ninguna de las obligaciones que constituyen el objeto de la compraventa se llevaron a cabo, siendo omitidas las mismas.

Señala que la compraventa es un acto de carácter bilateral, es decir, desde el punto de vista de la causa, la obligación del vendedor de entregar el inmueble, debiera tener como causa la obligación de pagar su precio. Cuando existe simulación, los contratantes están perfectamente de acuerdo entre sí, precisamente para producir una apariencia frente a terceros, es decir, existe un acuerdo para simular un acto, y por ello la causa del contrato simulado es falsa, toda vez que es meramente aparente. La causa verdadera y concreta de la simulación está en el acuerdo para simular, lo que, en este caso, tiene por objetivo burlar los derechos del acreedor, ya que el vendedor sólo aparenta vender su activo sin una causa real que lo justifique.

Finalmente, previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda civil de nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre los demandados, ya individualizados, con fecha 30 de octubre de 2019, ante la Notaria de Santiago de don Pablo González Caamaño, respecto del inmueble ubicado en calle Los Boldos N°26, Comuna de Graneros, acogerla a tramitación y declarar la nulidad absoluta del contrato



ya referido, con costas, ordenando la cancelación de la inscripción de la compraventa simulada, y posterior inscripción a nombre del Demandado Christian Martínez Tudela.

Notificación.- Con fecha 11 de mayo de 2021 se practica notificación personal al demandado Jorge Christian Martínez Tudela, conforme folio 3.

Y con fecha 27 de mayo de 2021 consta notificación tácita de la demandada Loreto Francisca Rojas Rojas, conforme folio 11.

Contestación.- Con fecha 27 de mayo de 2021, y conforme folios 9 y 11 respectivamente, se evacúan las contestaciones de ambos demandados las que señalan lo que sigue:

Respecto del folio 9, comparece contestando don Jorge Christian Martínez Tudela, quien expresa que es efectivo que el 30 de octubre de 2019 celebró contrato compraventa y mutuo hipotecario con la demandante de autos sobre el inmueble ubicado en Calle Los Boldos N° 26 que corresponde al Lote N° 19 del Conjunto Habitacional "Casa de Las Mercedes Dos", declarándose pagado íntegramente el precio de la compraventa.

Refuta que la demandante le haya vendido dos propiedades, a saber, N° 14 y N° 26, suscribiendo dos pagarés al efecto, manifestando que la propiedad N° 14 corresponde a otra compraventa cuyo precio también se encuentra íntegramente pagado, debiendo el tercero acreditar el interés que posee para anular el contrato.

Asegura que los pagarés fueron suscritos con posterioridad a la suscripción del contrato de compraventa, y la inmobiliaria se había comprometido a devolvérselos una vez el Banco le entregara el precio que financió, y estaban destinados a ser garantía de la terminación de construcción del inmueble N° 26, lo que no ocurrió y lo llevo a realizarlo en forma personal, consiguiendo la ayuda monetaria de doña Loreto Rojas Rojas.

Explica que el valor de \$37.000.000.- pactados encuentra lógica en la existencia de un crédito hipotecario a 180 meses, del cual se hizo cargo doña Loreto Francisca Rojas Rojas, lo que sumado al costo de terminar la propiedad hizo que se diera por pagado dicho precio.

En lo relativo a la no comparecencia del Banco al acto de la compraventa, explica que aquello no constituye ilicitud pues la jurisprudencia ha determinado que la prohibición a la ejecución de un acto que es perfectamente lícito entraba la libertad de toda persona para



manifestar libremente su voluntad de producir efectos jurídicos, lo que es contrario al orden público.

En cuanto al derecho, expresa que la voluntad de los demandados fue la de celebrar un acto jurídico que produjera efectos, no es viciada, no existe ni error, ni fuerza ni dolo.

Indica que el objeto del contrato es claro y no es contrario a la ley, el orden público o a las buenas costumbres, y que entre las partes existió una causa real y lícita, que es un contrato bilateral, que nace de un acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos reales.

Respecto del folio 11, comparece contestando don David Ricardo Durán Molina, en representación de doña Loreto Francisca Rojas Rojas, manifestando que no todos los hechos expuestos en la demanda son efectivos.

Refiere que en lo relativo a la inscripción ilegítima que expresa la actora, no le empece dicha alegación a su representada ya que aquello debe dirigirse contra el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua por ser él quien practicó la inscripción.

En lo relativo a la no comparecencia del Banco que otorgó el crédito hipotecario, expone que el Banco no es parte de la compraventa aludida y que la hipoteca existente se mantuvo precisamente para garantizar el pago.

En cuanto al valor de la venta refiere que ello se debe a que la construcción no estaba terminada, y a que asumió el pago del crédito hipotecario.

Réplica.- Con fecha 14 de junio de 2021, en folio 17, el demandante evacúa la réplica, y en lo atinente a la acción en comento, reitera lo expuesto en su contestación, y agregando que refuta la alegación del demandado 1 de haberse suscrito los pagarés como garantía, que la relación de parentesco entre los demandados viene en ratificar la venta simulada, que la escritura contiene mención expresa a la prohibición de enajenar que pesaba en favor del Banco acreedor hipotecario.

DúPLICAS.- Con fecha 24 de junio de 2021 se proceden a evacuar las dúPLICAS de ambos demandados, conforme folios 19 y 20, quienes en lo breve o extenso de sus presentaciones vienen en reiterar lo ya expresado en el acto de la contestación.

Conciliación.- Con fecha 28 de julio de 2021, en folio 32, se lleva a efecto el comparendo de estilo, compareciendo únicamente la parte



demandante. Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce por la rebeldía de los demandados.

Auto de prueba.- Con fecha 10 de agosto de 2021, en folio 35, se procede a recibir la causa a prueba, fijándose los hechos controvertidos, pertinentes y sustanciales.

Citación a oír sentencia.- Con fecha 18 de mayo de 2022, en folio 92, se cita a las partes a oír sentencia.

Considerando:

1°.- Que, el actor viene en interponer demanda de nulidad absoluta de contrato en contra de los demandados, todos ya individualizados, solicitando se declare la nulidad absoluta del contrato suscrito entre los demandados, en base a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas latamente en su libelo.

2°.- Que, el demandado Jorge Christian Martínez Tudela al contestar la demanda ha controvertido los hechos invocados como conducentes de la simulación que invoca el actor, conforme lo narrado en lo expositivo de este fallo.

3°.- Que, por su parte la demandada Loreto Francisca Rojas Rojas, también ha controvertido los hechos conducentes de la simulación conforme el relato que consta en lo expositivo de este fallo.

4°.- Que, en cuanto a la nulidad absoluta que se reclama, para que la simulación concurra se requiere de: 1.- Disconformidad entre la voluntad real y la declarada; 2.- Esta disconformidad debe ser deliberada y consciente y 3.- Debe haber concierto entre las partes.

5°.- Que, de las alegaciones y defensas invocadas en el proceso se elevan como hechos pacíficos en estos autos, lo siguientes:

i.- Que, 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 mutuuario 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 30110,4000.- 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 1063 pagadero por el Banco, con cargo a un préstamo en mutuo en favor del comprador. Siendo



controvertido sin embargo el pago de la letra a.- así como el estado del inmueble.

ii.- Que, el Sr. Martínez Tudela, suscribió dos pagarés en favor de la demandante; estando en controversia la naturaleza y condiciones de los mismos.

iii.- Que, 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 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 el precio de \$37.000.000.- millones. Se discute sin embargo la intención de enajenar, el pago del precio y la real adquisición de la propiedad por la parte demandante.

6°.- Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, la escritura pública no hace plena fe contra terceros de la verdad de las declaraciones que en ésta hayan hecho los interesados; sin embargo, hace recaer sobre el tercero la carga de probar su falsedad, siendo precisamente allí donde estriba la dificultad de acreditar la simulación del contrato, desde que exige un esfuerzo probatorio de tal entidad, que permita descubrir la verdadera intención que los contratantes han escondido detrás de la voluntad por ellos declarada en instrumento público; y precisamente por ello, es que la prueba por antonomasia de la simulación, no es otra más que las presunciones judiciales que puedan construirse con ocasión de los indicios que surgen a partir de las circunstancias que rodearon el actuar previo de los contratantes, las condiciones en que éstos celebraron el contrato y el comportamiento observado por ellos con posterioridad a su celebración.

7°.- Que, según se consigna en la escritura pública de compraventa de fecha 29 de octubre de 2020 aparejada tanto por el demandante al momento de interponer la medida prejudicial como por los demandados en folios 45 y 46, el contrato fue celebrado entre los demandados, con posterioridad a que el ahora demandante, promoviera juicio ejecutivo en los autos Rol N° 8419-2020 del 12° Juzgado Civil de Santiago, e incluso posterior a la notificación de dicha demanda, conforme el mérito de las probanzas aportadas por el actor, también a propósito de la medida prejudicial y que fueran reiteradas en su demanda civil y que consisten en piezas de la demanda, su proveído, su notificación y del embargo de



inmueble frustrado, y en cuyo marco el actor persigue las acreencias contenidas en dos pagarés que sirven de título ejecutivo.

Asimismo, según consigna la cláusula tercera del contrato que se analiza, el precio fijado para la compraventa fue la suma de \$37.000.000, señalándose en ella que este monto se habría pagado con anterioridad y a entera satisfacción del vendedor.

8°.- Que, la sola prueba consistente en la ejecución aún vigente, y por cierto pendiente de incidencia de nulidad tal como el propio actor expresare en su libelo, no es antecedente suficiente que permita por sí solo construir una presunción judicial en torno a que ha existido una verdadera intención por parte de los demandados de transferir el inmueble por compraventa, haciendo especialmente presente que la intención de defraudar o de engañar o de precaver los efectos de una obligación eventualmente impaga que se requiere para la simulación debe ser necesariamente acreditada respecto de ambas partes comparecientes al acto. Y en tal sentido, la documental citada únicamente acredita que el vendedor se encontraba en pleno conocimiento de la deuda que se le imputaba al momento de la compraventa; no teniendo el mismo efecto probatorio respecto de la compradora y demandada en autos.

Luego, pudiendo haber provocado confesión judicial o haberse servido de otros medios probatorios, lo cierto es que nada de aquello aconteció efectivamente en el proceso, por lo que se advierte que sus esfuerzos probatorios no satisfacen el requisito de la acción en comento en torno a la concertación entre las partes para provocar disconformidad entre la voluntad real y la voluntad aparente.

9°.- Que, por su parte, en torno a la alegación del precio pactado en la compraventa entre los demandados, y que éste sería menor al de la compraventa suscrita entre actor y demandado 1, lo cierto es que el actor tampoco ha rendido otros antecedentes tales como tasaciones comerciales, peritaje, certificado de avalúo fiscal u otro medio probatorio que permitiera concluir que la venta fue realizada por un monto tan irrisorio que sirviera como un indicio grave, preciso y concordante de la maquinación o acuerdo entre las partes del ejercicio de un acto simulado.

Por el contrario, la escritura de compraventa hoy puesta en controversia, contiene entre sus cláusulas el antecedente señalado por ambos demandados en torno a que la compraventa se realizó aceptando la compradora los gravámenes que afectaban al inmueble, entre ellos precisamente, la hipoteca, misma que, de la escritura del año 2019, en la



que comparece el actor, fue otorgada a fin de resguardar el crédito otorgado por 180 meses en los términos allí señalados; en tales circunstancias al adquirir la Srta. Rojas Rojas la propiedad en el mes de octubre de 2020 por cierto aún no se pagaba ni una décima parte del mutuo hipotecario pactado, con lo que hace sentido que el valor de la venta sea menor al precio en que se adquirió en el año 2019, en consideración al gravamen impuesto a la existencia de una deuda vigente que permite precisamente perseguir su cobro sobre el inmueble, incluso estando la propiedad en manos de terceros.

A su vez, tampoco ha logrado acreditar el actor la carencia por parte de la compradora de bienes, estipendios, o incluso ahorros suficientes que hicieran imposible el pago del precio en la forma pactada.

10°.- Que, finalmente, en lo relativo a la ilicitud del contrato de compraventa suscrito entre los demandados por no haber comparecido en él suscribiéndolo el banco que otorgó el crédito hipotecario, cabe tener presente lo dispuesto en el artículo 2415 del Código Civil, que expresa: *“El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario”*.

Ciertamente, este precepto legal se alza como una norma que consagra la libre circulación de los bienes hipotecados, lo que se debe entender sin perjuicio de las estipulaciones accesorias que las partes puedan establecer. En efecto, al disponer el citado artículo 2415 que el dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario, no prohíbe que aquel no pueda obligarse a no enajenar el bien raíz hipotecado en virtud de un pacto con su acreedor, sino solo que aun en caso de hacerlo pueda igualmente realizar dicha enajenación, garantizando con ello el principio que se busca proteger.

De este modo, solo se impide entorpecer el derecho del propietario a enajenar el inmueble, pero no se prohíbe que las partes, en virtud de la autonomía de la voluntad, convengan que la enajenación del bien raíz hipotecado genere efectos civiles diversos por cierto a la nulidad del acto, tales como la aceleración de los dividendos no devengados del mutuo o dicho de otra forma, la exigibilidad anticipada por la caducidad convencional del plazo, pues los contratantes son libres para estipular que ciertos hechos, futuros e inciertos, provoquen o puedan provocar la extinción anticipada del plazo.



11°.- Que, siguiendo este orden de ideas, del artículo 1464 del Código Civil no se advierte que exista objeto ilícito en la enajenación de un bien cuya adquisición previa se pactó bajo modalidad de prohibición de enajenar.

Luego, siendo factible para el acreedor hipotecario perseguir incluso su acreencia en contra del actual poseedor del inmueble, conforme las normas civiles y procesales que lo establecen, no es sino factible suponer que la intención de nuestro legislador es mantener y resguardar el derecho a la libre circulación de los bienes consagrado en el mencionado artículo 2415 del Código del Ramo, con lo que esta alegación del actor también ha de ser desechada.

12°.- Que, asimismo, se ha probado que el vendedor se desprendió del inmueble, haciéndose tradición a la compradora mediante la competente inscripción en el Registro Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, aparejada por los demandados, por lo que el contrato cumple con los requisitos de la esencia de toda compraventa -cosa vendida y precio- y ha sido otorgado con la solemnidad que la ley exige -escritura pública-, todo lo cual lleva a concluir que nos encontremos frente a un contrato válido, que ha producido todos sus efectos y que no ha sido simulado.

13°.- Que, consecuentemente, a la luz de la prueba rendida y ponderada en estos autos, no se configura ninguna de las hipótesis que la actora ha invocado para sostener que el contrato de compraventa celebrado por las demandadas, adolezca de causa ilícita o que carezca de voluntad, causa y objeto, descartándose consecuentemente la simulación invocada para efectos de decretarse la nulidad, debiendo ser desechada la acción en comento en todas sus partes.

Y, visto además, lo dispuesto en los artículos 10, 582, 686, 703, 706, 724, 728, 1445, 1460, 1464, 1466, 1467, 1545, 1546, 1681, 1682, 1683, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1793, 1801, 1817, 2415 del Código Civil; 403, 406, 411, 413 inciso final, 426 N° 2 del Código Orgánico de Tribunales; 144, 160, 169, 170, 254, 342, 346, 358, 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que, se rechaza en todas sus partes la demanda de folio 1 sobre nulidad absoluta de contrato de compraventa, deducida por don Juan Diego Rabat Celis, abogado, en representación de Inmobiliaria Casas de las Mercedes Dos SpA, y que dirigiera en contra de don Jorge Christian Martínez Tudela, y en contra de doña Loreto Francisca Rojas Rojas, todos



ya debidamente individualizados, por no configurarse los vicios invocados por la actora en su libelo y en consecuencia no haberse acreditado los requisitos de la simulación.

II.- Que, no se condena en costas a la parte demandante, por tener motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° 1361-2021

Dictada por don Cristian Eduardo Fernández González, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Rancagua.



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

Código: DLPNXBXPXY