

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 30º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-27571-2018
CARATULADO : SFEIR/BANCO DE CHILE

Santiago, cinco de diciembre de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha 5 de septiembre de 2018, comparece la abogada doña Úrsula Bosch Urzúa, domiciliada en Avda. Libertador Bernardo O'Higgins N°252, oficina 51, comuna de Santiago, en representación de don **Diego Alejandro Sfeir González**, egresado de ingeniería, doña **Camila Sofía Sfeir González**, estudiante, ambos domiciliados en Padre Hurtado Central N°499, departamento 402, comuna de Las Condes, y de don **Alejandro Alberto Sfeir Tonsic**, abogado y diplomático, domiciliado en Rua dos Franceses N° 367, Sao Paulo, Brasil; y deduce demanda de nulidad absoluta e indemnización de perjuicios en contra de don **Lino Aramis Estrada Marín**, independiente, domiciliado en calle Carmen Mena N° 524, comuna de San Miguel, y de **Banco de Chile**, sociedad anónima bancaria, representada por su gerente general don Pablo Granifo Lavín, ambos domiciliados en Ahumada N° 251, comuna de Santiago.

Funda la demanda en que el contrato de compraventa celebrado el 29 de febrero del año 2012, entre don Lino Aramis Estrada Marín, por una parte, y doña Sofía Elena González Riveros y don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic, por la otra, es nulo por objeto ilícito al haber sido celebrado entre cónyuges no separados judicialmente; hecho que además ocasionó un perjuicio avaluado en \$50.000.000 a los demandantes Diego y Camila Sfeir González.

I. LOS HECHOS

a) Vínculo matrimonial entre los propietarios originales (Sfeir-González).



Indica que con fecha 7 de julio de 1988, don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic y doña Sofía Elena González Riveros, contrajeron matrimonio en régimen de sociedad conyugal; y que de este matrimonio, nacieron dos hijos (demandantes de autos): don Diego Alejandro Sfeir González, de 24 años, y doña Camila Sofía Sfeir González, de 18 años.

Explica que en el año 2002, los cónyuges se separaron de hecho y doña Sofía Elena González Riveros inició una relación amorosa con el demandado, don Lino Aramis Estrada Marín; y que tras esta separación, el señor Sfeir vivió, por su trabajo como diplomático, en: Holanda (2002-2003), Brasil (2003-2007), Chile (2007-2009), Argentina (2009-2014), Chile (2014-2016) y desde 2016, vive en Sao Paulo, donde se desempeña como Cónsul General de Chile.

Advierte que varios actos jurídicos se desarrollaron encontrándose el señor Sfeir fuera del país, y por ello, con su total y absoluto desconocimiento, e incluso ocultándosele los mismos.

b) Adquisición inicial del inmueble (por Sfeir-González) en 2006.

Sostiene que, pese a la separación de hecho, y con el afán de que sus hijos comunes vivieran en un inmueble más cómodo y acorde a sus necesidades, en el año 2006, estando aún casado en sociedad conyugal con doña Sofía Elena González Riveros, don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic adquirió el departamento N° 402 y la bodega N° 8, ambos del Edificio Lafken ubicado en Avenida Padre Alberto Hurtado N° 499 (hoy Avenida Padre Alberto Hurtado Central N° 499), comuna de Las Condes, cuya inscripción de dominio rola a fojas 9034, número 14636, del Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Precisa que el inmueble se adquirió, en parte, con la remuneración diplomática de varios años del señor Sfeir, y que él mismo había entregado a la señora González, al dividir



voluntariamente el patrimonio marital, y con un mutuo hipotecario que tomó el señor Sfeir con el Banco de Chile, para pagar la otra mitad.

Hace presente que antes de comprarse el inmueble materia de autos, y con el producto de la división de los activos comunes del matrimonio (luego de la separación de hecho y de común acuerdo), la señora González compró un departamento en un condominio ubicado en calle La Quebrada N° 9650, en el sector de Avenida Padre Hurtado Sur; inmueble de una superficie de 60 mt², que era insuficiente para sus hijos, por lo cual el señor Sfeir decidió proponerle a la señora González colaborar financieramente para adquirir un departamento mayor, con pago “a medias”, con el único propósito de que los hijos comunes tuvieran mayor comodidad y un espacio más adecuado y amplio para vivir.

Agrega que, por lo anterior, la señora González procuró y encontró el departamento en comento, aportando la mitad del dinero necesario para comprar este nuevo inmueble, y el señor Sfeir, la otra mitad. La primera mitad de ese dinero provino, por tanto, de la venta que la señora González hizo de su inmueble ubicado en calle La Quebrada, respecto del cual era la única propietaria.

Indica que, así las cosas, el nuevo inmueble de Avenida Padre Hurtado N° 499 ingresó al haber absoluto de la sociedad conyugal, y se adquirió mediante un mutuo hipotecario que el señor Sfeir contrajo con el Banco de Chile, haciéndose cargo del pago de los dividendos respectivos.

Denota que desde el mismo año 2006, el demandado señor Estrada Marín comenzó a convivir con doña Sofía Elena González Riveros, como allegado en el referido departamento, sin conocimiento del señor Sfeir y aún, ocultándosele tal hecho. Así, al volver el señor Sfeir de Brasil y enterarse de ese hecho, el señor Estrada dejó, por algunos meses, de cohabitar ese inmueble.

c) Separación convencional de bienes y el divorcio judicial Sfeir-González (en 2008).



Afirma que por escritura pública otorgada con fecha 23 de junio del año 2008, los cónyuges don Alejandro Sfeir y doña Sofía González, sustituyeron la sociedad conyugal por el régimen de separación total de bienes, practicándose la respectiva subinscripción en el Registro Civil; oportunidad en que decidieron adjudicarse, en un 50% cada uno, el inmueble en cuestión, lo cual se inscribió a fojas 66.496, N° 103.602, del Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Indica que, posteriormente, por sentencia de 25 de octubre del año 2008, dictada por el Tercer Juzgado de Familia de Santiago, en la causa RIT 3298-2008, se declaró terminado el matrimonio, por divorcio judicial, entre doña Sofía González y don Alejandro Sfeir. No obstante, el inmueble siguió en comunidad entre ellos, por mitades.

d) Matrimonio civil entre el señor Estrada y la señora González (en 2012).

Hace presente que desde el año 2009, el señor Sfeir residía en la República Argentina, por destinación diplomática, en tanto que la señora González Riveros y el señor Estrada Marín residían en Chile, en el departamento común adquirido por el ex-matrimonio Sfeir-González.

Señala que, entonces, en la más absoluta ignorancia de todo su entorno familiar, del señor Sfeir Tonsic y de amistades cercanas, con fecha 8 de febrero del año 2012, don Lino Estrada Marín y doña Sofía González Riveros contrajeron matrimonio con régimen de sociedad conyugal.

Agrega que el matrimonio se hizo sigilosamente y en completo secreto, sin publicidad, ni ceremonia religiosa o fiesta alguna; no hubo aviso a familiares, ni tampoco a los hijos de la señora González, por entonces, menores de edad (los demandantes). Además, como el matrimonio ocurrió en febrero, aquellos estaban de vacaciones escolares, y fuera de casa.



Refiere que el señor Estrada mantenía una precaria situación económica desde que llegó de su país de origen, Cuba; tanto así que no podía contribuir con los gastos de la casa, ni comprar bien alguno, ni vivir de un modo apropiado a su condición de hombre mayor, con sus propios medios.

Precisa que el señor Estrada no tenía trabajo asalariado, y poseía un sencillo taller arrendado, ubicado dentro de un galpón en Carmen Mena N° 524, San Miguel. Sus ingresos no le permitían solventar sus propios gastos, ni ser autónomo, motivo por el cual era allegado en la vivienda de la señora Sofía González, la que fue pagada por el señor Sfeir, durante varios años.

e) Compraventa ilegal celebrada entre los cónyuges González-Estrada.

Expone que, debido a que desde 2008 don Alejandro Sfeir residía en la República Argentina, decidió -en 2011- dejar de ser propietario del departamento, para no seguir pagando el dividendo por una propiedad que él no habitaba y que había sido morada desde 2006, por la pareja constituida por la señora González y el señor Estrada, además de sus hijos Camila y Diego Sfeir. De esa manera, y debido a que la señora González no poseía los requisitos exigidos por el Banco para otorgarle un crédito, la deuda pasó a ser asumida en adelante, por el señor Estrada.

Indica que fue el señor Estrada Marín quien decidió resolver tal situación directamente con el Banco de Chile, el que se encargó de gestionar la compraventa y el préstamo hipotecario necesarios. Así, don Alejandro Sfeir no tuvo injerencia alguna en ese proceso, ni en la redacción de la escritura propuesta por el Banco, como tampoco en ninguna fórmula de solución, ni textos, ya que por ese tiempo llevaba tres años viviendo en el exterior. Por lo mismo, el señor Sfeir viajó a Chile solo para firmar en Notaría, ignorando por completo tanto el texto de la escritura perjudicial a la señora González, como que se había



casado con el demandado solo tres semanas antes (el 8 de febrero de 2012).

Señala que fue así como el 29 de febrero de 2012, el don Alejandro Sfeir y doña Sofía González, como vendedores, y el señor Lino Estrada, como comprador, suscribieron la escritura pública denominada: “COMPRAVENTA CON MUTUO HIPOTECARIO PLUS; ESTRADA, LINO A GONZÁLEZ, SOFÍA Y OTRO; Y BANCO DE CHILE”, otorgada en la Notaría de don José Musalem Saffie.

Agrega que, de esta manera, la propiedad pasaría íntegramente a dominio del señor Estrada Marín, y la deuda hipotecaria sería asumida por él. Por ello, la propiedad se inscribió a su nombre, a fojas 30.739, número 46.538, del Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Advierte que en la escritura de compraventa, doña Sofía González figura como divorciada (y no casada en segundas nupcias, como de hecho lo era). Ergo, ese estado civil de divorciada era falso, porque a esa fecha ya había contraído matrimonio –precisamente– con el comprador, señor Lino Estrada. De hecho, en la escritura se adjuntó un certificado antiguo, que aparentaba una soltería previa al segundo matrimonio, pues se insertó un certificado de “matrimonio anulado por divorcio” de la señora González, que aparece otorgado el 13 de diciembre de 2011, fecha y año en la que ella aún no contraía nuevo matrimonio.

Afirma que esto se hizo así para no dejar en evidencia un segundo matrimonio celebrado solo días antes de la venta de la propiedad, por lo que se presentó, ante el Banco y el Notario, un documento del Registro Civil que ya no tenía plena validez.

Señala que, adicionalmente, en la cláusula vigésima cuarta de la cuestionada escritura pública, figura una Declaración Jurada de Soltería del señor Lino Aramis Estrada Marín, en los siguientes términos: “*Lino Aramis Estrada Marín, ya individualizado, declara bajo juramento que posee el estado civil de soltero...*”. Así, el demandado



mintió sobre su estado civil, siendo inadmisibles todas las alegaciones que pretendan esgrimir sobre este hecho; es más, el artículo 27 de la Ley N° 4.808, del Registro Civil, considera como un ilícito penal faltar a la verdad sobre estado civil en escritura pública.

Añade que, por otra parte, como el señor Estrada había vivido por varios años en aquel mismo departamento, y el señor Sfeir había pagado todo ese tiempo los dividendos mensuales, se consideró -a modo de arriendo- que el primero pagaría un monto equivalente a la suma similar desembolsada por el segundo en esos años, por dividendos pagados, lo que se reflejó en un Vale Vista confeccionado por el Banco de Chile y cuya entrega consta en la referida escritura pública de compraventa y mutuo hipotecario. Fue, precisamente, el mismo Banco de Chile el que emitió ese documento, el cual fue por un importe total y único de \$20.507.489, único pago que el demandado ha hecho por el traspaso de la propiedad.

En cuanto al precio de la compraventa, hace presente que el inmueble en cuestión, posee en el mercado un valor superior al triple del precio que aparece en la escritura, tanto por su superficie, como por su buena localización. Así, el precio fue de 2.247 Unidades de Fomento, cuyo equivalente en pesos en esa época correspondía a \$50.472.000, y que en el momento de la demanda, con un valor de la UF en \$27.206, sería de 61 millones, lo cual es bastante bajo para un inmueble dúplex, que posee 115 mt², y que está ubicado en Las Condes. Con ello, resulta evidente que con la venta no se pretendía lucrar, sino que dejar una propiedad para los hijos comunes Sfeir-González. Por esa razón, se actuaba de buena fe de parte del padre de Camila y Diego Sfeir, y en beneficio de los hijos comunes.

Añade que tampoco le importó al señor Sfeir el bajo precio estipulado, debido a que por la precaria situación económica del señor Estrada y la señora González, ellos no podrían pagar el justo precio de mercado, de modo que fijarles un precio mayor era inviable. Así, de este bajo precio de venta, Estrada ha sacado pleno provecho, tanto en



aquel momento, como en los tiempos actuales, luego del trágico fallecimiento de la señora González.

Asegura que lo considerado en la escritura de compraventa como la primera mitad del precio, esto es, la cantidad de 1.077 Unidades de Fomento que se pagaba en ese acto al vendedor, correspondía al 50% aportado por la señora Sofía González, con el producto de la venta de su departamento en el condominio de La Quebrada N° 9650, y así se entendía claramente. Al tratarse de la parte perteneciente a la señora González, que era pareja del comprador, no correspondía al señor Sfeir intervenir en ello. No obstante, ese pago no fue efectivo, ni era factible de serlo, debido al exiguo patrimonio del señor Estrada; y desde luego que el señor Sfeir tampoco recibió dinero alguno de esa primera mitad.

Expone que de ese primer pago, no existen respaldos en cheques, vale vistas, ni otra documentación, además de no tener soporte real alguno, en relación con los muy modestos ingresos del señor Estrada. Aquello no pasó de ser una declaración simulada entre cónyuges, impuesta por el señor Estrada a la señora González, en plena etapa depresiva de ella. Además, se trató de una cláusula ajena, nunca conversada, ni informada al señor Sfeir Tonsic, con quien no existía mayor comunicación habida consideración de la relación amorosa entre González y Estrada (y que hizo terminar el matrimonio González-Sfeir).

Denota que resulta evidente que esa supuesta entrega de dinero entre cónyuges casados en sociedad conyugal fue falsa, y nunca se concretó. En tal sentido, la doctrina jurídica ha señalado que respecto de estas ventas, se presume la simulación entre cónyuges.

Explica que la segunda mitad del precio correspondía al 50% perteneciente al señor Alejandro Sfeir, por 1.170 Unidades de Fomento, equivalentes a \$26.280.500 a esa fecha, de lo cual recibió solo \$20.507.489 mediante un vale vista elaborado por el Banco de Chile, es decir, un 77% del precio acordado. Además, el vale vista fue



emitido el 15 de mayo de 2012, y entregado y depositado en la cuenta del señor Sfeir, el 25 de junio; es decir, cuatro meses después de la venta y después de un mes de haberse hecho la inscripción de dominio a nombre de Estrada.

Sostiene que este fue el único pago de toda la operación de venta, y demuestra asimismo que nunca hubo entrega de la primera mitad del precio a la señora Sofía González, toda vez que a Estrada le interesaba tener la certeza de que pasara primero a su dominio en el Conservador, antes de entregar cualquier suma de dinero, como ocurrió de hecho, con la segunda mitad del precio, entregada cuatro meses después de dicha venta.

Manifiesta que, como puede apreciarse, el señor Sfeir siempre procedió de buena fe y sin ánimo de lucro, con el único objeto de proporcionar una vivienda más digna para sus hijos; se endeudó con tal propósito; y mucho después vendió su parte a un precio vil e irrisorio, con igual motivación. Sin embargo, luego de la desafortunada muerte de la señora González, el señor Estrada ha aprovechado la situación para enriquecerse ilícitamente.

Precisa que el demandado Estrada Marín se ha apropiado de un inmueble de alto valor, y de superficie superior a 115 mt², habiendo pagado de su peculio solo unos 11 millones de pesos al Banco, como puede comprobarse del cálculo basado en la cláusula novena de la escritura de compraventa, donde se señala que el demandado se endeudó a 180 meses plazo (15 años) por la suma de \$26.280.500, de manera que lo pagado hasta mayo de 2018, corresponde a menos de 11 millones, con dividendos aún inferiores a \$146.000, por mes.

Afirma que, además, el señor Estrada se aprovechó de la depresión endógena clínica de la señora González, y por la cual estuvo internada en un centro especializado en depresiones durante dos semanas en el año 2002. Esa enfermedad crónica y que la afectaba desde joven, habría sido usada por Estrada para manipular sus decisiones patrimoniales, y negarle sus derechos, por lo que en la



escritura de compraventa impugnada, se incluyen cláusulas que van en claro detrimento de los derechos reales de ella sobre la propiedad, despojándola de la misma, sin ninguna compensación económica. Lisa y llanamente, se la quitó, sin darle a ella ningún dinero por la misma.

Ante esto, la señora González solo pudo pedir el divorcio, al no corregírsele aquello durante más de cinco años y por vivir él en ese lugar, casi gratuitamente, a expensas de su mujer y sin mayor aporte económico mensual.

f) Separación entre Estrada-González, y fallecimiento de la señora González.

Sostiene que la relación entre la señora González y el señor Estrada comenzó a deteriorarse, fundamentalmente por avaricia y por el maltrato psicológico que Estrada ejercía sobre ella, de lo que dan cuenta algunas denuncias efectuadas por la cónyuge a la familia y que revelan el comportamiento agresivo (y encubierto) de Estrada.

Indica que en junio del año 2017, Estrada Marín abandonó el hogar común, y su cónyuge dio inicio a los primeros trámites de divorcio, ante el Registro Civil, por deshonestidad, avaricia (al no contribuir con los gastos mensuales de ningún tipo, y únicamente haber comprado en quince años de relación una estufa y un TV); malos tratos verbales, violencia psicológica y física ocasional que la deprimían; así como su negativa a regularizar la situación de no aparecer como propietaria del 50% del inmueble. Fue así como el 3 de julio de 2017, ambos concurren al Registro Civil de Las Condes, a registrar el cese de convivencia.

Señala que como adversa reacción contra su esposa, por el término de la relación, el señor Estrada continuó sin otorgar ningún dinero mensual a la señora González; tampoco le ofrecería ninguna compensación por el inminente divorcio, ni ninguna ayuda para contribuir en el pago de los consumos básicos, ni gastos de otra naturaleza. Ciertamente, el señor Estrada estaba obligado por ley, a proveer de alimentos a la señora González, pero si no lo había hecho



durante la convivencia, mucho menos lo haría después de cesada la misma.

Hace presente que esta falta de otorgamiento de alimentos necesarios, así como su conducta de aprovechamiento hacia su cónyuge (pre y post mortem) que deben ser consideradas como injuria atroz (según denominación de nuestro Código Civil) lo hace indigno de heredar los bienes de la señora González.

Concluye de todo lo anterior, que el demandado Estrada Marín a violado tres principios fundamentales del derecho civil chileno, cuales son: no actuar de buena fe, buscar su enriquecimiento ilícito, e incurrir en la teoría del abuso del derecho, toda vez que habiendo actuado deshonestamente durante la vigencia del matrimonio, y luego del fallecimiento, se ha adelantado a otros olvidando su cese de convivencia, e invocando su pretendida condición de cónyuge y heredero, en desmedro de los hijos y herederos forzosos de la señora González.

Precisa que, finalmente, el día 22 de mayo de 2018, la señora Sofía González Riveros, de 52 años, falleció de manera accidental en ese dúplex de Avda. Padre Alberto Hurtado 499, época en que allí vivía junto a su hija Camila, quien cursa cuarto año de enseñanza media. Diego Sfeir, por su parte, se encontraba residiendo en España, terminando la tesis de su magister en Ingeniería Civil, de la Universidad de Chile, lo que lo hizo retornar temporalmente.

Relata que esta trágica circunstancia fue aprovechada por el demandado, Lino Estrada Marín, para comenzar a sacar provecho de su condición de pseudo marido y separado de hecho, e intentar ingresar a dicha morada, amenazando de ello, incluso por escrito a los hijos de la recién fallecida. Tal hecho, se deduce de los textos de varios mensajes de WhatsApp enviados por el señor Estrada a Diego Sfeir, desde el día 6 de junio de 2018 en adelante, donde señala que se iría vivir al departamento, en pleno proceso de duelo familiar. Dicho inviable retorno a vivir en el inmueble, se derivaría de la mala relación



previa existente entre el señor Estrada y los hijos de la señora González. Por ello, su pretendido retorno a habitar en ese inmueble importaba la salida forzosa de los demandantes.

Asegura que lo anterior implica, claramente, violencia psicológica (como ocurría con la señora González) y la obligatoriedad de tener que abandonar la vivienda ante el justificado temor de su ingreso violento, con eventual generación de conflicto físico, máxime que allí solo existen los bienes personales de los moradores y ninguno del eventual invasor.

Refiere que el demandado Estrada, escribió a Diego Sfeir, a solo catorce días del fallecimiento de la señora González: *“Necesito que hablemos para poder irme al departamento y necesito saber si le cambiaron las llaves y que me des copias”*; a lo cual responde Diego Sfeir, extrañado por su actitud, recordándole que su madre también era dueña de la mitad del inmueble, y que ella nunca recibió el dinero que aparecía percibiendo en la escritura, de parte de Estrada.

Añade que, en la misma oportunidad, Diego Sfeir le recuerda la promesa incumplida de Estrada, estando su madre aún con vida (pero ya separada de hecho) de entregarles el departamento, sin pedir nada a cambio, por haber pagado aquel, a esa fecha, solo diez millones de pesos, y no obstante, figurar todo a su nombre. Cabe señalar que durante años, Diego y Camila pidieron a su madre regularizar semejante equivoco e irrealidad, y su madre tanto por su depresión, como por la negativa de Estrada, no lograba avanzar en este tema patrimonial crucial, hasta tener que pedirle –sin otra solución posible– el divorcio judicial.

Denota que el mensaje enviado por Estrada daba cuenta que aún tenía las copias de llaves antiguas del inmueble, por lo que podría usarlas para entrar. Para el caso contrario, los obliga a darle nuevas llaves, para instalarse allí, con la consecuente pérdida de la legítima morada de ellos (por más de seis años) y que fuera adquirida por sus propios padres. A continuación, Estrada omitió desmentir que la madre



era dueña de la mitad del dúplex, al tiempo que arremetió contra Diego, cortando la comunicación definitivamente, e indicándole que él mismo haría la posesión efectiva por medio de dos abogados (citados) derivando a Diego a entenderse con ellos.

Agrega que, en la misma oportunidad, le señaló: “*con respecto al depto el actual y único titular del mismo soy yo*”. Así, el texto contiene inicialmente

una amenaza encubierta e irresponsable, de entrar a esa morada (por lo que infunde un legítimo temor a los demandantes) y finalmente, se apropia de un bien de los herederos forzosos, excluyéndolos.

Advierte que así resulta evidente la actuación de mala fe y oportunista del señor Estrada Marín, ante tan trágico accidente mortal. Pretender hacerse de bienes en pleno proceso de duelo de los demandantes, no tiene calificativo posible. Esta es otra prueba del nivel de violencia psicológica previa de que era víctima su ex cónyuge, violencia encubierta, que ahora emplea nuevamente contra los demandantes. Como se ha indicado, además, hubo violencia física ocasional.

Indica que el demandado se comporta –erradamente– como único señor y dueño del referido inmueble, tanto por que lo dice en sus mensajes, como por el hecho de olvidar que si estuviera ante una hipotética compraventa válida del departamento, los demandantes Camila y Diego, también tendrían derechos reales en la propiedad, como legítimos herederos (en la porción correspondiente a su madre) al haber ingresado tal bien al acervo marital común. En otros términos, si el demandado deseara vender la propiedad, requeriría antes de cursar la posesión efectiva y/o la venta, del necesario consentimiento y firmas de los demandantes, Camila y Diego Sfeir.

Señala que en este mismo sentido, y a cinco días del deceso de la señora González, el señor Estrada comenzó una rápida y frenética acción para hacer múltiples gestiones sobre los activos, cuentas corrientes y bienes adquiridos por ella, lo que es posible de ser



demostrado con documentación de sus gestiones ante bancos e instituciones varias, donde aparece expresamente su nombre asociado a tales procedimientos. Para poner en contexto la conducta de Estrada, hay que recordar que él abandonó económicamente a su cónyuge, por haber tomado ella la decisión de separarse, e hizo todo lo posible por agravar su incómoda situación económica durante el año 2017 y 2018. Por lo mismo, su rápida actitud y gestiones vinculadas al patrimonio de ella (afectando de paso los derechos hereditarios de los demandantes) a solo cinco días del fallecimiento y en pleno duelo familiar, es francamente elocuente, improcedente y reveladora.

Detalla que dada la intensidad de las amenazas, con fecha 14 de junio se procedió a interponer una denuncia por delito de amenaza escrita y eventual usurpación de inmueble, ante la Fiscalía Local de Las Condes, en contra del señor Estrada. Ello motivó una medida de protección inmediata de la Fiscalía, con orden de alejamiento para el señor Estrada respecto de ese inmueble, y una protección policial, con rondas. Dicha causa posee el Rol Único 1800580109-1 y tal medida de protección fue mantenida y prorrogada, el 14 de agosto.

g) Generación de perjuicios a los herederos forzosos.

Asegura que los graves hechos en que incurrió el demandado don Lino Estrada, han causado a Camila y Diego, una severa aflicción psicológica, provocada por la angustia y el temor que aquél les ha provocado, en medio del duelo generado por la muerte de doña Sofía González. Tal comportamiento ruin consistente en exigir el abandono del inmueble que ha servido de residencia y morada de la familia, desde hacía seis años, y en la que ellos atesoran recuerdos invaluables de su madre.

Agrega que tan grave ha sido la afectación provocada por el señor Estrada en Diego y Camila que ante el temor de ser víctimas de algún hecho violento del demandado, se decidió por parte de ellos salir de Chile (lo que quedó reflejado en los timbres migratorios de sus



pasaportes diplomáticos) y estar algunas semanas junto a su padre, quien cumple misión diplomática en Brasil. Por tal razón, los mandatos judiciales han sido extendidos legalmente en la ciudad de Sao Paulo.

Precisa que su parte avalúa el daño moral en la suma de \$50.000.000, o la que se determine conforme a Derecho, por concurrir mala fe del demandado con el objeto de infundir mayor dolor a los demandantes, a pocos días del fallecimiento de su madre. Ellos se quedaban sin su madre y sin su casa (aquella misma adquirida por su madre) de manera repentina e injustificada.

Añade que la conducta del demandado ha causado, además, daño material, consistente en la necesidad de tener que realizar viajes al exterior para evitar encuentros violentos, pago de hoteles fuera, cambiar chapas de seguridad, y varios otros conceptos, además del perjuicio de la negación del patrimonio hereditario de los herederos forzosos de la señora González, con la consecuente contratación de varios letrados.

II. EL DERECHO

a) La compraventa entre cónyuges es un contrato prohibido por la ley.

Cita el artículo 1796 del Código Civil, que dispone: “*Es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, y entre el padre o madre y el hijo sujeto a patria potestad*”; y expone que la doctrina (Alessandri, Arturo, De la Compraventa y de la Promesa de Venta. Tomo I. Volumen 1, E. Jurídica, Santiago, 2011, págs. 307 y ss.) ha comentado esta norma en el sentido de que se trata de un caso típico de contrato prohibido por la ley.

Indica que el objetivo pretendido por el legislador al prohibir la compraventa entre cónyuges ha sido el de resguardar los intereses de los acreedores del marido o de la mujer, que podrían verse burlados, si el marido o la mujer deudores vendieren sus bienes más importantes a su cónyuge, sustrayéndolos así del derecho de prenda general de sus acreedores. Al parecer, el legislador pensó que la



venta entre cónyuges forzosamente sería simulada. Por ello la sanción es la nulidad absoluta. En consecuencia, aquella compraventa que se haga entre cónyuges no separados judicialmente puede ser dejada sin efecto conforme a las reglas que rigen la nulidad absoluta, esto es, incluso de oficio por el juez.

Añade que Alessandri explica que con esta norma, el legislador ha querido significar que los cónyuges “*están inhabilitados para vender y comprar entre ellos, en una palabra, para adquirir mutuamente el carácter de vendedor y de comprador*”.

b) El objeto ilícito en los contratos que las leyes prohíben.

Señala que la compraventa entre cónyuges es un acto prohibido por la ley en el artículo 1796 del Código Civil y, por ende, y conforme lo dispuesto en el artículo 1466 del referido cuerpo legal, adolece de objeto ilícito. En efecto, se trata aquí de un acto prohibido por la ley; y según los artículos 10 y 11 del Código Civil, los actos que la ley prohíbe son nulos y de ningún valor, cualquiera que sea el fundamento de la prohibición. Entonces, lo que produce el objeto ilícito no es el fundamento de la prohibición, sino el hecho de existir ésta. Basta que aquella prohíba un contrato, sea en atención al interés general, sea en atención al interés privado, para que ese contrato, como prohibido por ella, sea nulo absolutamente.

c) La compraventa entre cónyuges es nula por objeto ilícito.

Invoca los artículos 1466, 1682 y 1683 del Código Civil, y sostiene que tratándose de un acto prohibido, su celebración adolece de objeto ilícito, lo que lo vicia de nulidad absoluta, declaración en la cual los demandantes tienen un interés pecuniario, siendo titulares de la acción.

d) Los efectos de la nulidad judicialmente declarada.

Indica que de acuerdo al artículo 1687 del Código Civil, la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se



hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

Denota que en el caso de autos, procede entre otras medidas, cancelar la inscripción de dominio que ampara al demandado, rolante a fojas 30.739, número 46.538, del Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

e) Evidencias de la mala fe del comprador.

Hace presente que, sin perjuicio de que resulta evidente el vicio de nulidad de que adolece el contrato de compraventa materia de la presente acción, no se puede dejar de advertir que el demandado incurrió en el delito previsto en el artículo 27 de la Ley N° 4.808, de Registro Civil, al suministrar datos falsos sobre su estado civil en la escritura pública de 29 de febrero del año 2012, y por ello, se le debería aplicar la misma sanción que el Código Penal dispone para casos en que se falte a la verdad en los documentos públicos.

Refiere que en la cláusula 24 de la misma escritura, don Lino Estrada Marín: *“Declara bajo juramento que posee el estado civil de soltero y estar en conocimiento que los actos jurídicos de que da cuenta este instrumento se celebran precisamente en consideración a esta declaración. Asimismo, declara conocer el artículo 27 de la Ley N° 4.808 sobre Registro Civil”*. Notoriamente, entonces, el señor Estrada Marín incurrió en el delito antedicho y, además, está sin duda alguna actuando de mala fe, porque tiene conciencia de obrar falsamente.

f) El que ha causado daño debe ser obligado a indemnizarlo.

Sostiene que el demandado señor Lino Estrada ha cometido un cuasidelito civil que ha inferido daño a los demandantes, y por ello está obligado a la indemnización (artículo 2314 del Código Civil); y que en materia extracontractual se responde de toda culpa y de todo daño que pueda imputarse a esa negligencia, como lo señala el artículo



2329 del Código Civil, que establece una presunción a favor de la víctima.

g) Legitimación para demandar.

Indica que la nulidad puede ser pedida por cualquier interesado, salvo por los propios cónyuges pues estos lo celebraron sabiendo o debiendo saber el vicio que lo afectaba. Pueden, además, solicitarla los herederos del cónyuge vendedor, como de hecho ocurre en esta ocasión. Además, conforme a lo dispuesto en el artículo 1683, la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado o celebrado el contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; y, puede, asimismo, pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley.

Señala que en el presente caso, los hijos herederos de doña Sofía González Riveros, tienen interés en que la compraventa de 29 de febrero de 2012 sea anulada, porque les benefician los efectos de la nulidad y la subsistencia del negocio les perjudica gravemente. Este interés es de carácter patrimonial, esto es, susceptible de ser apreciado en dinero.

Denota que los herederos ejercitan la acción fundados en los intereses personales que el acto del causante les ha provocado, de forma que derechamente ejercen su propia acción de nulidad. No puede desconocerse el interés personal que asiste a los hijos y herederos de una de las partes contratantes de un contrato nulo, para solicitar la declaración de nulidad del mismo, ya que en virtud de dicha declaración volverán los bienes al acervo hereditario.

Añade que, respecto de la legitimación pasiva y habiendo fallecido uno de los vendedores (siendo sus herederos los actores) la acción sólo puede dirigirse contra el comprador que ha actuado de mala fe y contra el Banco de Chile, por cuanto la hipoteca que grava el



inmueble, al ser una garantía accesorio, seguirá la misma suerte que la compraventa y debe ser anulada.

h) Manifestaciones de “buena fe” y de “mala fe” de las partes.

Hace presente que resulta pertinente invocar el principio de la “protección de la buena fe”, así como su contrapartida, la “sanción de la mala fe”, como principio fundamental del derecho privado chileno (Carlos Ducci, Derecho Civil, Parte General, p. 51).

Explica que la buena fe podría entenderse como aquella actitud o conciencia de obrar conforme a ley y sin perjudicar un interés ajeno. Por su parte, se podría entender la mala fe, como aquella intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro. Siendo así, para el autor citado, la mayor sanción a la mala fe está descrita en el artículo 1468 del Código Civil, al prescribir: *“No podrá repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita, a sabiendas”*.

Manifiesta que, según se detalló, es evidente que el señor Estrada ha procedido de mala fe al mentir sobre su estado civil en escritura pública (delito penado) indicando soltería para vender a su cónyuge; aprovecharse de la depresión endógena de su ex cónyuge; darle malos tratos psicológicos; despojarla de sus bienes patrimoniales, antes y después de su muerte; apropiarse de su documento de identidad; expulsar a sus hijos de la morada; demostrar avaricia con su cónyuge y vivir de allegado; defraudar la sociedad conyugal; privar de alimentos obligatorios a su cónyuge; y hacer gestiones respecto de sus bienes, a solo cinco días del trágico fallecimiento. Por su parte, resulta clara la buena fe del demandante señor Alejandro Sfeir, al actuar siempre en beneficio de sus hijos, para proporcionarles una mejor vivienda; endeudarse con un Banco, para aquel mismo propósito filial; pagar elevados alimentos voluntarios para sus hijos (por unos dos millones mensuales) incluyéndose allí el dividendo del dúplex; y desconocerse el matrimonio civil celebrado solo días antes de la venta.



i) Recapitulación: diez elementos básicos en la demanda.

Resume los antecedentes en que basa la demanda, de la siguiente forma:

- Se ha expuesto la celebración de un contrato de compraventa nulo entre los cónyuges Estrada-González.
- La sanción civil para ese acto jurídico es la nulidad absoluta del mismo, y corresponde declararla, retrotrayendo los hechos a la situación previa al mismo, esto es, devolver la propiedad comunitaria a la señora González y al señor Sfeir.
- Ha quedado evidenciada la buena fe del vendedor, señor Sfeir, así como la mala fe del comprador, señor Estrada.
- Se ha alegado la notable dificultad de la señora González de proteger su patrimonio producto de su enfermedad. Dicha enfermedad era depresión endógena crónica.
- Se ha expuesto la violencia psicológica del demandado, tanto sobre la señora González, como hacia los herederos, que derivaron en una denuncia ante la Fiscalía, por amenazas.
- Se ha alegado la precariedad económica del demandado, así como su condición de allegado. Además de su imposibilidad patrimonial de pagar la primera mitad del precio de la venta.
- Se ha esgrimido la inexistencia de pago de la primera mitad del precio de la venta. Puesto que nunca hubo ese pago entre cónyuges, y respecto de la segunda mitad, solo se pagó las tres cuartas partes de ese precio.
- El demandado ha perpetrado varias defraudaciones, tanto a la señora González, como a sus hijos y herederos forzosos de aquella, y por medio de engaños, se ha apropiado de un dúplex, habiendo pagado menos de 11 millones al Banco. Tales actos han generado perjuicios a los herederos forzosos.
- Quedó demostrado que ya se había iniciado el trámite de divorcio judicial, con la comparecencia mutua ante Registro Civil,



declarándose el cese de convivencia marital, por lo que el dúplex ya no era la morada de Estrada.

- El demandado ha cometido a lo menos tres delitos: el delito de falsedad sobre estado civil (del artículo 27 de la Ley de Registro Civil); el delito de defraudación; y el delito de amenazas, ya denunciadas ante la Fiscalía.

Finaliza solicitando que se tenga por deducida demanda en procedimiento ordinario en contra de don Lino Aramis Estrada Marín, ya individualizado; y en contra de Banco de Chile S.A., representada por su gerente general don Pablo Granifo Lavín, también individualizados; a los efectos que en la sentencia definitiva, además de lo que en Derecho corresponda:

1. Se declare la nulidad del contrato de compraventa con mutuo hipotecario, otorgado con fecha 29 de febrero del año 2012, Repertorio 2.765/2012, en la Notaría de don José Musalem Saffie.
2. Se ordene cancelar la inscripción de dominio rolante a fojas 30.739, número 46.538, del Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
3. Se ordene cancelar la inscripción hipotecaria de fojas 19486, número 22626, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
4. Se ordene cancelar la inscripción de la prohibición rolante a fojas 15776, número 26298, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
5. Se retrotraiga la situación jurídica a la previamente existente al acto nulo, esto es, que la propiedad del inmueble de autos vuelva a ser de propiedad común entre la señora Sofía González Riveros (QEPD) y el señor Alejandro Sfeir Tonsic.
6. En igual sentido, se condene al demandado, señor Lino Estrada, a indemnizar por concepto de daño moral a los señores Camila y Diego Sfeir González, al haber intentado hacerlos abandonar la



vivienda y morada, en pleno proceso de duelo de su madre, actuando de mala fe y agravando maliciosamente el dolor de los deudos, según los perjuicios que se determinen en el proceso y que sean evaluados por el tribunal, los cuales se estiman preliminarmente en la suma de \$50.000.000; así como daños materiales concretos.

7. Además de concederse todo lo que en Derecho correspondiere en favor de los demandantes, se condene expresamente en costas personales y procesales a los demandados, en forma solidaria o simplemente conjunta, o en la forma que disponga el tribunal.

Con fecha 27 de mayo de 2019, el **demandado don Lino Estrada Marín contestó la demanda** solicitando su rechazo, en base a los siguientes antecedentes.

I. EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD ACTIVA.

a) Respecto del demandante don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic.

Expone que don Alejandro Sfeir Tonsic carece de capacidad para interponer la demanda, según lo establecido en el artículo 1683 del Código Civil, en el sentido que ha celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba.

Indica que don Alejandro Sfeir Tonsic, en su calidad de parte suscribiente en el contrato de compraventa y mutuo hipotecario de fecha 29 de febrero de 2012, concurrió con la voluntad expresa y manifiesta de generarlo y de producir los efectos jurídicos propios del mismo, y está imposibilitado de ejercer la acción que sostiene por ser un participante del acto.

Advierte que el actor, además, no tiene un interés patrimonial legítimo para ejercer la acción de nulidad, no pudiéndose invocar intereses extrapatrimoniales, sean sentimentales, familiares, morales o siquiera un interés personal extra patrimonial. El demandante Sfeir Tonsic, en el cuestionado contrato de compraventa, cedió sus derechos y recibió el precio pactado a su entera satisfacción, no evidenciándose en el acto que a él lo vincula, vicios de la voluntad



alguno, ni perjuicio económico alguno, por lo cual al ejercer esta acción va en contra de su propia conducta contractual, lo que es inadmisibile de protección.

b) Respecto de los demandantes don Diego y doña Camila, Sfeir González.

Señala que los actores carecen de legitimidad para demandar, desde que son los hijos de la vendedora doña Sofía González Riveros, y por tanto, sus herederos.

Refiere que la jurisprudencia se ha inclinado por considerar que los herederos demandan la nulidad, no de derecho propio sino de derecho hereditario, es decir, se subrogan en el lugar y grado de la causante, en este caso la señora doña Sofía González Rivero, cónyuge vendedor, de lo que se desprende que si el causante, de acuerdo a lo que establece el artículo 1683 del Código Civil, no podía reclamar, tampoco lo pueden hacer sus herederos. Así, el heredero de quien celebró el contrato sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba está inhabilitado para alegar la nulidad del mismo.

Añade que, deberá considerarse también, para efectos de acogerse la presente excepción, que los actores y don Lino Estrada Marín, son parte de la sucesión hereditaria de doña Sofía González Rivero, requiriéndose que para solicitar la nulidad absoluta, la sucesión debe actuar de consuno, lo que no es posible en este caso, porque los mencionados tienen posiciones antagónicas de partes y contradictorias en el presente juicio, lo que hace imposible legalmente la solicitud realizada por éstos.

II. CONTESTACIÓN RESPECTO DE LA NULIDAD SOLICITADA.

Expone que los demandantes han basado su acción en argumentos inciertos, subjetivos, injuriosos y, en consecuencia, contrarios a derecho. Así, en la demanda no se señala que el propulsor y motivante de la compraventa que se cuestiona, fue el propio demandante, don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic, que estando



divorciado de la señora Sofía Elena González Rivero, y mientras ésta mantenía una relación de pareja formal y estable con don Lino Aramis Estrada Marín, propuso vender el departamento a este último, toda vez que él no tenía interés en seguirlo pagando, entre otras razones, porque se encontraba divorciado a esa fecha de la señora González Riveros. Esta propuesta además estaba sustentada en el hecho, que también le era convenientes dicha compraventa a ambos hijos de doña Sofía y don Alejandro, demandantes ahora, dado que seguirían viviendo en el inmueble conjuntamente con su madre y su nueva pareja, que a la postre resultaron en unirse en matrimonio debidamente formalizado, siendo que a partir del mes de marzo de 2012, que quien continuara pagando el departamento después de adquirirlo legalmente es el ahora demandado Estrada Marín.

Indica que don Alejandro Sfeir Tonsic, en ese entendido, proporcionó todos los documentos para comenzar el trámite de compraventa, en septiembre de 2017, con anotaciones de su puño y letra y anotaciones al margen, alegando que él no podía seguir pagando, en ese entonces, el departamento con un sueldo de empleado público.

Alega que, además, es totalmente incierto que le proporcionara a la señora Sofía González, malos tratos, como se intenta recrear ficticia y subjetivamente en el escrito de demanda. Es cierto que sufrió de trastornos depresivos, pero fueron a consecuencia de los conflictos matrimoniales que sufría y tenía con su entonces esposo y ahora demandante, don Alejandro Sfeir Tonsic, lo que motivó el quiebre de ese matrimonio en su oportunidad.

Refiere que en la demanda se hace mucho énfasis por parte de los demandantes, en que se habría aprovechado de la enfermedad de la señora González Riveros, de depresión endógena clínica, para manipularle sus decisiones patrimoniales y negarles sus derechos, lo que resulta totalmente contradictorio, pues en su propio escrito, los demandantes señalan que estuvo internada por ello en el año 2002,



precisamente cuando sostenía una relación de matrimonio escabrosa con el demandante, don Alejandro Sfeir Tonsic, que culminó en la ruptura del vínculo matrimonial.

Agrega que tampoco es cierto, que en el año 2012 y previo a este, se encontrara en una situación de insolvencia, como mal se expresa o más bien se pretende hacer creer en el escrito de demanda; de todos es conocido y sabido, que si no tuviese el demandado de autos, una elocuente y verdadera solvencia económica, no hubiera sido susceptible del crédito hipotecario que le aprobó indiscutiblemente el acreedor hipotecario y también demandado Banco de Chile, además de la suma de dinero, cierta y efectiva, que pagó en una sola cuota a los vendedores, don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Rivero, en el acto de suscripción del contrato, que recibieron a su entera satisfacción, según consta en la cláusula cuarta y siguientes del otrora mencionado contrato de compraventa.

Hace presente que la parte demandante ha tratado de crear una aureola subjetiva respecto de su persona, en el afán de complementar o sostener una demanda injusta, basadas en epítetos y descalificaciones sobre su condición de extranjero en Chile, queriendo mostrarlo como una persona aprovechadora, sin principios, oportunista y carente de recursos económicos, como si esta última situación fuese un delito o le diera un menor carácter, lo cual no es cierto en ningún aspecto.

Afirma que ha cursado estudios profesionales, graduado de Ingeniero Civil Mecánico, con grado de Máster en la especialidad de equipos y maquinarias industriales, docente de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Central de Cuba, persona trabajadora y emprendedora, que llegó a Chile con el propósito de superación personal y de aportar al país que lo acogió, y en razón de su estadía conoció a doña Sofía González Riveros, casándose por amor y atracción mutua entre sí en fecha 8 de febrero de 2012, no escondidos o en secreto, como falsa e injuriosamente se señala en el escrito de



demanda, sino ante un ministro de fe, en una ceremonia privada, con testigos e invitados a selección, entre ellos familiares de la fallecida señora Sofía González, conjuntamente con todos los preparativos que conforman un evento de tal naturaleza, que los esposos contrayentes decidieron hacer a la entera voluntad de ambos, y de la que tenían pleno conocimiento los demandantes.

Expone que el contrato del cual se pretender decretar su nulidad absoluta, fue suscrito en lo fundamental por cinco personas, doña Sofía Elena González Rivero y don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic, en sus respectivas calidades de vendedores, cada uno del 50% de los derechos que le correspondían en el departamento 402 y la bodega 8, ambos del edificio "Lafken", ubicado en avenida Padre Alberto Hurtado Central N° 499, comuna Las Condes; don Lino Aramis Estrada Marín, en su calidad de comprador de la totalidad de los derechos antes descritos de cada uno de los vendedores; y don Fernando Luis de Rojas Castro y don Ricardo Gatica Mariman, ambos en representación del acreedor hipotecario, el Banco de Chile.

Precisa que en dicho contrato se celebraron dos compraventas que se llevaron a efecto en un mismo acto, una que le realizó doña Sofía Elena González Rivero, respecto del 50% de los derechos que le correspondían del citado departamento y bodega; y otra que le realizó don Alejandro Sfeir Tonsic, respecto del restante 50% de los derechos que le correspondía de la propiedad.

Añade que el precio total acordado por todos los intervinientes y suscribientes del contrato compraventa y mutuo hipotecario del inmueble en cuestión, fue la suma de 2.247 UF, como bien se puede apreciar en la cláusula cuarta del contrato, que se enteró y pagó a ambos vendedores, en la cantidad de 1077 UF al contado y en dinero en efectivo en ese acto, a la entera satisfacción de ambos vendedores, dentro de los que se incluye, el ahora demandante, don Alejandro Sfeir Tonsic; la restante suma de 1170 UF la pagó el demandado Banco de



Chile a los vendedores, con cargo a un préstamo por igual cantidad de UF, que se encuentra pagando desde entonces.

Asegura que tanto doña Sofía Elena González Rivero, como su persona, constan en el contrato enunciado, con los estados civiles de divorciada la primera y soltero el segundo; no por los falsos y subjetivos argumentos que viene expresando la parte demandante de una evidente mala fe, sino por la razón que la escritura primaria o proyecto del contrato de compraventa con mutuo hipotecario, se empezó a realizar por parte del Banco de Chile, muchos meses antes de que los citados contrajeran matrimonio en fecha 8 de febrero de 2012, cuando esos eran verdaderamente sus estados civiles, acto que no se modificó e incluyó en la escritura final.

Señala que ante la falta de prueba objetiva para acreditar un actuar doloso, la estrategia de la presente demanda ha sido injuriarlo, falseando los hechos ocurridos, así como hacerlo parecer como un sujeto que nunca actuó de buena fe en su relación de pareja, familiar o respecto de sus pares, para lograr con ello, crear una prueba subjetiva, de que en el acto jurídico que se pretende anular, actuó de mala fe y concretar así la tipicidad jurídica exigida, para encuadrar el contrato cuestionado, dentro de los actos que son susceptible de anulación. Sin embargo, la relación con doña Sofía González Rivero, desde el comienzo fue una relación de pareja estable y permanente, bajo un techo común, estando ya ella separada de su cónyuge, contribuyendo por su parte con las obligaciones que dicha relación le exigía, dentro de las que se incluye los pagos de los servicios, obligaciones y responsabilidades propias de esa relación de convivencia extramatrimonial, que duró aproximadamente 8 años. Todo lo anterior es tan convincente que la relación de pareja concretó en su matrimonio, en fecha 8 de febrero de 2012, sin que existiera a esa fecha ningún tipo de denuncia o reclamos por parte de alguien, que demostrara algún tipo de violencia unilateral o cruzada entre los cónyuges.



Explica que el resultado del matrimonio celebrado y el contrato de compraventa y mutuo hipotecario suscrito, le dio al matrimonio Estrada-González, mayor holgura económica, encargándose por su parte del pago de la mayoría de los gastos del hogar, inclusive abonando dineros para cubrir los gastos de los demandantes, Diego Alejandro y Camila Sofía Sfeir González, dado que no les era suficiente con los dineros que les aportaba su padre y demandante de autos, para cubrir sus necesidades personales en ese entonces.

Denota que no pudo existir mala fe por su parte, desde que, al contraer matrimonio, lo hizo bajo el régimen de sociedad conyugal con doña Sofía González Rivero, primero comprándole el 50% de sus derechos en el inmueble descrito, y le reintegra dicha participación nuevamente en su condición de cónyuge miembro de la sociedad conyugal, mientras le pagaba en el acto su parte en dinero efectivo y el dividendo posterior del crédito.

Indica que la señora Sofía Elena González Rivero falleció lamentablemente en un accidente doméstico, en el inmueble que se disputa, estando separados temporalmente, con cese de convivencia, lo que ha motivado a partir ese siniestro, que los demandantes de autos quieran despojarlo de los derechos y bienes que por ley le asisten.

III. CONTESTACIÓN RESPECTO DE LA INDEMNIZACIÓN PEDIDA.

Advierte que los actores han efectuado una vaga, confusa y contradictoria exposición de los fundamentos sobre los que construyen su pretensión judicial de indemnización de perjuicios, haciendo alusión a promesas incumplidas, hechos violentos y supuestas amenazas contra los demandantes, Diego Alejandro y Camila Sofía Sfeir González, que no tienen asidero jurídico, haciendo mención a denuncias, que dieron origen a expedientes investigativos en los cuales no hay nada concluyente sobre los dichos que relatan, formado



parte todo lo anterior de la estrategia de descrédito, falsedades e injurias en contra de su persona.

Indica que, pese a que en el escrito de demanda, no se realiza una individualización clara de los hechos en que concurren cada uno de los demandados, incluyen a ambos dentro de la exigencia de una indemnización por el monto no menos considerable de \$50.000.000, no habiendo nexo existente entre los supuestos perjuicios ocasionados con la indemnización que se reclama, y la conducta de su parte, que solo ha ejercido su derecho y reclamado en forma normal su titularidad y ocupación de un bien del cual es legítimo propietario.

Denota que en el libelo se limita a establecer la cantidad de \$50.000.000 por concepto de daño moral sin mayores diferenciaciones, señalando por demás que existen “daños materiales”, de los cuales no se establece cuantía concluyente por determinados conceptos indemnizables a sus propios criterios, señalando que se demostrarán en la etapa probatoria.

Señala que en la demanda, se hace referencia a distintos sucesos y acontecimientos de ocurrencia normal por su parte y se formulan diversas consideraciones al respecto de total subjetividad, sin embargo, no se deja en claro cuáles de todos los hechos mencionados, constituirían el fundamento de la acción. Basta visualizar los propios mensajes telefónicos de WhatsApp que se aportan al escrito de demanda, para darse cuenta que no existe en ellos, ni el más mínimo síntoma de violencia o intimidación, que se pretende hacer creer como parte de querer construir una prueba totalmente inexistente.

Afirma que resulta evidente lo enigmático y la falta de claridad y de fundamentos que existen en las declaraciones de las partes demandantes en relación a los montos reclamados, los cuales se encuentran fijados sin otro criterio que el arbitrio de la voluntad de los mismos, sin señalar algún antecedente o elemento que permita fundamentar sus exigencias.



Concluye que por lo expuesto, la acción de indemnización no puede ser acogida, por no ser ciertos y reales los perjuicios que la sustentan.

IV. EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Expone que la demanda se basa en lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil, y el supuesto actuar individual e ilícito de los demandados, ignorando que entre estos media un vínculo contractual, por lo que se hace necesario mencionar que la base de la responsabilidad contractual de los artículos 1545 y siguientes del Código Civil y en particular del artículo 1556, son el sustento de la acción que pretende.

Señala que en la demanda, se da como cierto el incumplimiento de las acciones contractuales por parte de los demandados, que evidentemente ambos no actuaron de mala fe, como mal se argumenta.

Finalmente, reitera los mismos argumentos expuestos a propósito de la excepción de falta de legitimidad activa de los actores, en base a lo dispuesto por el artículo 1683 del Código Civil.

Con fecha 28 de mayo de 2019, el **demandado Banco de Chile contestó la demanda** solicitando su rechazo, en base a los siguientes fundamentos.

I. NO EXISTE COMPRAVENTA ENTRE CÓNYUGES.

Afirma que no existió una compraventa entre cónyuges, desde que quienes celebraron el contrato, como parte vendedora, fueron tanto doña Sofía González Rivero, como también el propio demandante, don Alejandro Sfeir Tonsic, y como parte compradora, el otro demandado don Lino Estrada Marín; ni siendo Banco de Chile parte en dicho contrato.

Expone que, entonces, el contrato de compraventa no fue celebrado entre cónyuges como pretenden los actores, sino que por la comunidad existente entre el actor Sfeir Tonsic y la señora González, con el otro demandado.



Indica que en la propia escritura de compraventa se deja constancia que los vendedores eran dueños cada uno en un 50% de la propiedad objeto del contrato, quienes lo enajenaron al otro demandado, percibiendo íntegramente el pago del precio, según se dejó constancia en la misma escritura. Como puede advertirse, ya en la escritura de venta el actor declaró haber recibido el pago del precio. El Código Civil, en su artículo 1876, inciso 2º dispone: *“Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores”*.

Señala que, así las cosas, habiendo el actor declarado haber recibido íntegramente el precio, no tiene acción para reclamar que no se le ha pagado.

Concluye que, en síntesis, en ningún caso nos encontramos ante una compraventa entre cónyuges, puesto que uno de los vendedores, el demandante Sfeir Tonsic, no tenía esta calidad jurídica respecto del comprador, de lo que se sigue que no tiene aplicación la norma que ha invocado como fundamento de sus pretensiones.

II. FALTA DE LEGITIMIDAD ACTIVA DE LOS DEMANDANTES.

Advierte que en la demanda, no se explica en qué calidad comparece el señor Alejandro Sfeir Tonsic, porque él no es uno de los herederos de la señora González Riveros, ni se logra advertir cuál sería el interés que lo habilita a demandar la nulidad de un contrato que él mismo celebró y que le reportó la ganancia económica que esperaba.

Refiere que en el propio relato contenido en el libelo, se señala que el señor Sfeir Tonsic, estaba de acuerdo en vender la propiedad al señor Estrada Marín, para que de esa forma se le pagara parte de las sumas que había invertido en la compra del inmueble. Se indica asimismo, que él estuvo de acuerdo en venderle al señor Marín,



porque la señora González no sería sujeto de crédito, lo que deja en evidencia que lo único que este demandante perseguía era dejar de ser uno de los propietarios del inmueble, a cambio de un precio que le permitiera solventar sus gastos, el que efectivamente recibió, de acuerdo se señala en la demanda.

Añade que, por lo demás, en el apartado sobre “Legitimación para demandar” contenido en el libelo, se habla de la que tienen los actores Sfeir González, pero se omite toda explicación respecto de la legitimidad del demandante Sfeir Tonsic, lo que no es una casualidad, puesto que esta persona no se encuentra legitimada para sustentar la acción de nulidad.

Sostiene que tampoco se encuentran legitimados activamente los otros demandantes, de apellidos Sfeir González, pues en el caso de ser efectivos los hechos en que fundan su demanda, lo cierto es que su madre, de quien serían herederos, celebró el contrato cuya nulidad solicitan con expreso conocimiento del vicio que lo afectaba. De esta forma, se les aplica la limitación contenida en el artículo 1683 del Código Civil.

Señala que, de ser efectiva la teoría del caso de los actores, resulta que la señora González conocía el vicio que afectaba la validez del contrato, por lo que ella y sus herederos están impedidos de ejercer la acción de nulidad.

Hace presente además, que los actores antes mencionados no tienen legitimidad activa en este caso, porque no tienen un interés patrimonial coetáneo a la celebración del contrato, pues a esa fecha no tenían ningún derecho sobre el inmueble antes referido, lo que también los priva de legitimidad para sostener la demanda de nulidad que han ejercido.

III. EL MUTUO E HIPOTECA NO ESTÁN AFECTOS A NULIDAD.

Afirma que en relación al contrato de mutuo hipotecario, no hay vicio alguno que le afecte y que la ley sancione con nulidad absoluta,



pues se trata de un contrato válido, perfectamente otorgado, exento de todo vicio, sin que sea transmisible a este último los vicios de que pudiere adolecer el contrato de compraventa, porque si bien la hipoteca es accesoria, tal accesoriedad se presenta en relación a las obligaciones caucionadas y no en relación al título por el cual adquirió el dominio el constituyente.

Denota que, detentando además el Banco de Chile la posesión inscrita de su derecho real de hipoteca, son otras las acciones que la actora debió haber ejercido para privarlo de la misma.

Con fecha 13 de junio de 2019, la parte **demandante evacuó la réplica**, en los siguientes términos.

I. SUPUESTA FALTA DE “CAPACIDAD” DE LOS DEMANDANTES.

Indica que el demandado Estrada Marín argumenta que ninguno de los tres demandantes de autos tendría esta capacidad para demandar, como si se tratara del mismo instituto jurídico que la legitimación. Precisa que no tienen “capacidad activa” para ello, como si acaso hubiere alguna “capacidad pasiva”. Además de haber impetrado antes la excepción dilatoria del artículo 303 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la “falta de capacidad” de los tres demandantes Sfeir para demandar (que invocó erradamente y que fue desechada) ahora ha promovido la excepción perentoria del artículo 464 N° 2 del mismo código, que tampoco viene al caso.

Advierte que se trata, en efecto, de una excepción dilatoria ya desestimada por el tribunal; y que resulta un error jurídico la invocación de la misma, pues la capacidad solo podría alegarse si se tratara –por ejemplo– de un menor de edad que comparece, o de un representante social, que no acompaña la escritura de personería.

Explica que la excepción de falta de capacidad, ya previamente alegada como dilatoria, apunta a denunciar alguna de las siguientes circunstancias: a) Que el demandante carece de capacidad de goce, como cuando demanda una entidad que no tiene personalidad jurídica;



b) Que el demandante tiene capacidad de goce, pero carece de capacidad de ejercicio, como si demandara un niño o un interdicto; y c) Que quien comparece por el demandante carece de personería o representación para obrar por él, como si por la sociedad anónima demandara un accionista y no el gerente general.

Sostiene que ninguna de estas hipótesis se da en el caso tratado. La excepción perentoria promovida por Estrada Marín debe rechazarse, pues los tres demandantes son personas naturales y mayores de edad, de forma que -conforme a los artículos 47 y 1446 del Código Civil- su capacidad se presume.

II. LEGITIMACIÓN ACTIVA DE DON ALEJANDRO SFEIR TONSIC.

a) Calidad jurídica con que Alejandro Sfeir Tonsic acciona.

Explica que el actor demanda en calidad de persona natural engañada y defraudada civilmente, con su voluntad y consentimiento viciados, y para sancionar la conducta de Estrada Marín, al simularle aquel un estado civil irreal de soltero. Estrada se casó solo 21 días antes de la fecha de la escritura y dentro del mismo mes de febrero de 2012 (el día 8 celebró el matrimonio civil y el 29, fue el de la venta, respectivamente). Así, interpone su demanda por estar viciado su consentimiento al habersele engañado respecto del estado civil de las partes que intervenían en un acto jurídico nulo, lo que también le generaría un grave perjuicio económico.

Asegura que hay una conducta reprochable de Estrada, pues disimuló lo verdadero, esto es, que su estado civil era otro diferente del de soltero, para obtener su propósito consistente en obtener el 100% de la propiedad dúplex, sin ser ello necesario. Adicionalmente, el engaño consistió en que ese departamento (junto con habitarlo Estrada) sería el hogar definitivo de los hijos Sfeir González. Tal engaño viene a quedar de manifiesto, solo 15 días después del



fallecimiento de su ex cónyuge, con el intento de Estrada de expulsar a los demandantes Sfeir González del referido inmueble.

Hace presente que concurren todos los requisitos necesarios para viciar el consentimiento, como lo es el ardid o engaño; el error de Sfeir Tonsic respecto del estado civil oculto; y el perjuicio patrimonial severo. La condición para esa venta a precio vil, tenía la justa causa de servir de residencia futura para sus dos hijos menores, pues aquel jamás le habría vendido el inmueble a Estrada bajo otras condiciones (y por ese bajísimo precio) atendidos los antecedentes matrimoniales previos acaecidos con él y ocurridos desde 2001.

Advierte que, por lo demás, Estrada también engañó a la señora Sofía González, al inducirla a vender su 50% de la propiedad sin haber ninguna razón para ello. Valga señalar que Sfeir vendía el 50% que le correspondía, para no seguir pagando de su peculio la vivienda que habitaba la pareja Estrada-González, lo que ya había hecho por largos seis años. La señora González podría y debería seguir siendo la dueña de su 50% restante. Nada, en lo absoluto, justificaba la venta de ella a Estrada, salvo el interés de Estrada de aparecer como único dueño del dúplex, en una escritura pública, con fines imaginables.

Expone que el dolo es uno de los vicios del consentimiento, penado con nulidad absoluta (sic), y los artículos 1558 y 1459 del Código Civil lo consagran como tal. Hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho.

Indica que en este caso, el dolo ha sido grave (apto para engañar), determinante para la realización de la venta (sin el cual no se habría realizado el acto) y generó un gran daño económico (al lograr hacerse 100% dueño de un dúplex por un precio vil y sólo pagado en un 39% del total de aquel) persiguiendo sólo el beneficio individual de Estrada.

Denota que, en síntesis, Estrada engaña a los dos vendedores. Le compra a Alejandro Sfeir (su 50%) simulándole que era soltero



(siendo casado) con la condición de que allí podrían vivir sus hijos Sfeir González, pero no cumplió aquello. Por su parte, a la señora Sofía González, Estrada le prometió comprar el dúplex para los hijos de ella (los demandantes Sfeir González) pero intentó echarlos tan pronto falleció aquella.

Afirma que ese engaño doble (estado civil y condición) ha viciado, por tanto, el consentimiento de Alejandro Sfeir puesto que lo ha inducido a participar de una escritura pública nula, al estar prohibida expresamente por ley la venta entre cónyuges. Tan nula es aquella, que la ley la sanciona -no ya con nulidad relativa- sino que con la nulidad absoluta.

Precisa que, por entonces, Sfeir Tonsic no vivía en Chile, sino que residía en Argentina (entre 2009 y 2014) desempeñándose como Cónsul de Chile en Buenos Aires. Tampoco había buena ni fluida comunicación entre Sfeir y la pareja Estrada-González (muy por el contrario) lo que hubiere permitido haber sabido eso. Lo anterior se explica habida consideración de que la ruptura matrimonial definitiva Sfeir-González se produjo, en 2002, por la llegada de Estrada, en 2001.

Explica que Estrada aprovechó la situación, en el sentido de que no hacer la venta del dúplex obligaba a adoptar una de las dos alternativas: La primera era que Sfeir Tonsic siguiera pagándole (impropiamente) la vivienda a la pareja Estrada-González (en la que cohabitaban con los dos hijos de Sfeir) cosa que ya había hecho durante seis años (entre 2006 y 2012). La otra opción era proceder a la venta del dúplex a terceros, para repartir por mitades dicho valor entre don Alejandro Sfeir y doña Sofía González. Sin embargo, tal 50% de la señora Sofía González no alcanzaría (a su vez) para adquirir una vivienda digna y con espacio suficiente para ser habitada por cuatro personas, como lo era el dúplex de autos.

b) Interés patrimonial concreto en la acción interpuesta.



Señala que don Alejandro Sfeir también demanda para obtener la plena devolución de sus derechos en la propiedad, por haber sido obtenida por Estrada con engaño, datos falsos e interés ilegítimo de apoderarse del bien y con falsas promesas (a todos) de dejar dicho bien como morada definitiva para los menores de edad.

Precisa que el interés patrimonial concreto de Sfeir Tonsic para demandar, proviene de que era el titular del 50% de los derechos en la propiedad enajenada, de forma que su interés para demandar, es la de recobrar para sí esa cuota de propiedad, como consecuencia de la declaración de nulidad absoluta, y por haber obrado siempre de buena fe y en beneficio exclusivo de sus hijos, con quienes ya no compartía techo desde 2002 (producto de la relación amorosa Estrada-González, iniciada en 2001). Ese interés económico de recuperación de sus derechos en el dúplex, es para luego traspasarlos legalmente a sus dos hijos, para que les quede aquel como morada definitiva de aquellos.

c) Interés jurídico en la declaración de nulidad absoluta erga omnes.

Explica que hay nulidad absoluta en el acto jurídico impugnado en autos, por lo que Sfeir también interpone la demanda, por ser una acción con efectos erga omnes, que puede ser invocada por cualquiera. Por norma expresa (artículo 1796 del Código Civil) está prohibida la venta entre cónyuges. Sin embargo, el demandado Estrada y la señora Sofía González se casaron civilmente el día 8 de febrero de 2012, y ese mismo mes, el 29 de febrero, fueron comprador y vendedora, respectivamente. Por ello, hay evidente interés público y privado en que eso deba impedirse, por ser contrario a ley expresa.

Indica que la nulidad puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, salvo quien lo celebre sabiendo o debiendo saber del vicio que lo invalida. El Código Civil no dice solamente “salvo el que lo celebra”, dice: salvo el que lo celebra “sabiendo o debiendo saber”, por lo que son dos requisitos copulativos. El demandante Sfeir no estaba



en condiciones de saber si aquel matrimonio civil secreto se había realizado, o no. Vivía fuera de Chile, desempeñando un cargo al servicio del país, como Cónsul, y se le ocultó tal factor (por razones evidentes de la anterior ruptura matrimonial).

Añade que ese secreto se extendió -asimismo- a los dos hijos menores de edad (en 2012) debido a que ellos no aceptarían y se opondrían a tal decisión. Además, no existía ni habitual, ni fluida comunicación entre Alejandro Sfeir y la pareja Estrada-González, por haber concluido el anterior matrimonio (Sfeir-González) debido a la nueva relación amorosa Estrada-González. En síntesis, Sfeir Tonsic no tenía posibilidad de saber el vicio que invalidaba tal acto nulo.

d) Interés práctico de transparentar la porción realmente recibida del precio total de la venta (solo el 39% de aquélla).

Expone que el interés por actuar con plena transparencia de Sfeir en la demanda de autos, es para aclarar ante la justicia el monto que él –efectiva y realmente– recibió, así como dejar en evidencia y registrado lo que no recibió.

Señala que Sfeir Tonsic recibió un vale vista por \$20.507.489, elaborado por el mismo Banco de Chile y entregado el 25 de junio de 2012. En tal sentido, puede observarse que solo se pagó el 39% del precio total de la venta a Sfeir. El 61% restante del bajo precio total nunca se le pagó a nadie.

Añade que, incluso, esa segunda mitad del precio de la venta, del 50% perteneciente al señor Alejandro Sfeir, era según la escritura impugnada por 1.170 Unidades de Fomento, equivalentes a \$26.280.500 a esa fecha, una cifra mucho menor a aquella le fue entregada efectiva y documentadamente en el vale vista.

e) Interés ético por el dúplex, como morada permanente de sus hijos.

Afirma que el propósito del actor Sfeir es cumplir su deseo de dejar a sus dos hijos -Camila y Diego- el dúplex como morada permanente de ellos. Ya la han habitado por 13 años, pero éste desea



que sea su habitáculo definitivo. Sfeir Tonsic no lo desea para sí mismo, pues tiene otro inmueble como su vivienda definitiva en Chile.

Añade que ese también era el deseo de la señora Sofía González, lo que manifestó por largos años y que la motivaba, también, a intentar regularizar el dúplex, sin el apoyo de Estrada. Por ello tomó la decisión de divorciarse de aquel, en 2017, cesando la convivencia con Estrada, el 28 de junio de ese año, según constancia policial.

Hace presente que, además, ese era el compromiso y la condición (incumplidos) de Estrada Marín, motivo por el cual Sfeir les ofreció ese dúplex al vil precio de 20 millones, en una época en que aquellas cuatro personas cohabitaban allí. Hasta se llegó a considerar que esos 20 millones eran a título de arriendo de Estrada por haber vivido allí sin dar aviso inicial a Sfeir (entre 2006 y 2012) y que dividido en seis años, daba un virtual arriendo mensual de \$280.000, muy similar al dividendo mensual que pagó todos esos años Sfeir al Banco, por su mutuo.

Denota que lejos de respetar su compromiso y condición de venta, Estrada intentó expulsar a los jóvenes Sfeir, tan pronto ocurrida la muerte de su madre, amparándose en que en la escritura impugnada él aparece como único dueño.

f) Dúplex pagado 100% con su sueldo diplomático, por 54 millones, con la deuda hipotecaria saldada con el Banco de Chile.

Explica que el 100% del dinero necesario para la compra del dúplex en 2006 por Sfeir y la señora González, provino -total y originalmente- de la remuneración por el trabajo diplomático de 10 años de Sfeir Tonsic, en varios países. Ello fue el resultado de sus ahorros personales generados a lo largo de una década (2002-2012) provenientes de su labor consular en Suecia, Holanda, Brasil y Argentina.

Agrega que esa cantidad de \$54.000.000 se compone de los \$25.500.000 aportados por la señora González (dinero que le fue



entregado por Sfeir al dividir el patrimonio marital luego de la separación), en efectivo, y del crédito del Banco de Chile, tomado por Alejandro Sfeir, quien terminó pagando -a la postre- un total de \$28.500.000.

Detalla que esos \$28.500.000 de pago directo de Sfeir, fueron enterados como dividendos mensuales durante seis años (y por más de \$300.000 por mes). Se incluyen allí los \$6.000.000 descontados por el Banco en la operación final del mutuo hipotecario de Sfeir, de 2012. Es decir, el Banco de Chile, al hacer el descuento de \$6.000.000 al señor Sfeir dio por enteramente pagada la deuda hipotecaria tomada por aquel en 2006 y que declaró saldada en 2012.

Señala que, entonces todo el dinero que se necesitó para la compra del dúplex, esto es, los 54 millones de pesos fueron efectivamente pagados por una persona, y provino del esfuerzo de diez años de ahorro de Alejandro Sfeir, generados en un trabajo oficial. De ahí el legítimo interés patrimonial por el dúplex, el que actualmente está enteramente a nombre de Estrada, sin haber pagado éste suma parecida, o haberse originado en ahorro real o ingreso suficiente de Estrada.

g) Participación de buena fe en el acto nulo, desconociendo el vicio oculto que lo invalidaba.

Sostiene que Alejandro Sfeir viajó desde el extranjero para el sólo efecto de firmar la escritura, al no residir en Chile. Este factor se incorporó en tal escritura, redactada por el mismo Banco demandado, bajo la expresión: “de paso en esta”. Es decir, está claro que Sfeir estaba “de paso” en Santiago de Chile, para la firma de esa venta.

Hace presente que por vivir en el exterior, ese y otros diversos actos jurídicos posteriores se desarrollaron encontrándose éste fuera del país y, por ello, con su total y absoluto desconocimiento, o incluso ocultándosele los mismos -en ocasiones- como se expuso latamente en la demanda.

III. LEGITIMACIÓN ACTIVA DE CAMILA Y DIEGO SFEIR.



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

Código: PXZNXCBKSP

a) Calidad jurídica con que Diego y Camila Sfeir accionan.

Señala que los actores demandan como herederos forzosos afectados en su porción legítima, acción que expresamente está contemplada por la doctrina de Alessandri, para impedir las ventas nulas entre cónyuges, por aquellas afectar sus derechos en la herencia. Este dúplex era el único bien importante de su madre.

Indica que la alegación de los demandados, se funda en algo que la ley no señala: El artículo 1683 impide demandar la nulidad al contratante que intervino sabiendo o debiendo saber el vicio que invalidaba el contrato, pero ese eventual conocimiento del vicio por parte de la causante no se transmite a los herederos. Tampoco ellos contrataron, firmaron, ni intervinieron en el contrato. Más aún, a la fecha de suscripción del contrato de compraventa nulo, esto es, en febrero de 2012, ambos eran menores de edad, con 11 y 17 años, respectivamente y estaban en el extranjero.

Agrega que, además, la acción de nulidad corresponde a los herederos, sea que la invoquen en su propio interés, como es el caso de autos o incluso derivado del interés del causante.

Asegura que, por otra parte, la afirmación del demandado Estrada en cuanto a que la señora Sofía González firmó libremente, es errada. Dicha firma no fue voluntaria de parte de ella, pues fue obtenida en plena etapa depresiva de la causante y ella le temía a Estrada, como consecuencia de las agresiones psicológicas y físicas previas, descritas por la testigo Inés Elizabeth Cáceres, en declaración jurada anexada en el cuaderno de medidas precautorias.

b) Interés patrimonial concreto en la acción interpuesta.

Sostiene que los hijos de la señora Sofía González, tienen interés en que la compraventa de febrero de 2012 sea declarada nula, porque les beneficia los efectos de dicha nulidad. Este interés en la masa hereditaria es de carácter patrimonial o pecuniario, esto es, susceptible de ser apreciado en dinero.



Indica que en este caso, los herederos ejercitan la acción fundado en los perjuicios patrimoniales que dicho acto les ha provocado de forma que derechamente ejercen su propia acción de nulidad. No puede desconocerse el interés personal que asiste a los hijos legítimos y herederos de una de las partes contratantes de un contrato nulo, para solicitar la declaración de nulidad del mismo, ya que en virtud de dicha declaración volverán los bienes al acervo hereditario.

c) Interés jurídico en la declaración de nulidad absoluta erga omnes.

Expone que los actores demandan la nulidad por su interés jurídico atendida la trascendencia erga omnes de la nulidad absoluta. Esta segunda legitimidad de los demandantes Sfeir para accionar, se encuentra en las ideas del tratadista español Tomás Fernández (“El Orden Público y la Nulidad de Pleno Derecho”, Jurisconsulto Tomas Fernández, Universidad de Madrid), quien argumenta que esta clase de nulidad es de tal magnitud, que es aplicable erga omnes, puesto que afecta al interés general y al orden público, por lo que puede pedirla cualquier persona, con interés en ello.

Añade que, en igual sentido, el artículo 1683 del Código Civil legitima para demandar la nulidad a todo quien tenga interés en ello al punto que, deducida la demanda, hasta el propio juez, de oficio, puede declararla en la sentencia, si el vicio aparece de manifiesto en el acto o contrato. Efectivamente, el vicio aparece de manifiesto con los dos documentos acompañados: certificado de matrimonio civil y escritura de venta entre cónyuges.

d) Interés ético por el Dúplex, como morada de su madre y de ellos, durante 13 años.

Hace presente que la madre de los actores, en compañía de aquellos (siendo aún muy niños) fue quien seleccionó el dúplex sub lite, procurando una mejor vivienda que la que habitaban en el condominio de calle La Quebrada 9561. Eso, desde que su padre,



Alejandro Sfeir los apoyara -desde el extranjero- con un crédito hipotecario extra para doblar los recursos disponibles para ese efecto. Ese esfuerzo de búsqueda y compra de la señora González y sus dos hijos, concluyó en la decisión de seleccionar el dúplex, en lo que sería su vivienda familiar por los 13 años siguientes y hasta la fecha de la presentación. Estrada dejó de vivir allí, a lo menos el 28 de junio de 2017.

e) Condición de minoría de edad de los actores Sfeir (2012).

Señala que en la fecha de la escritura nula, esto es el 29 de febrero de 2012, los actores eran menores de edad, con 11 y 17 años, respectivamente. No participaron en el acto nulo, ni fueron avisados del matrimonio secreto, ocurrido durante sus vacaciones en Argentina.

Denota que siendo así, ninguno de ellos tenía plena capacidad jurídica en esa fecha, ni podría intentar asignárseles algún tipo de responsabilidad civil en aquella escritura impugnada, o en sus vicios, como erradamente se alega en las contestaciones de los demandados.

IV. EXISTENCIA DE UNA VENTA NULA ENTRE CÓNYUGES.

Respecto de lo expuesto por el Banco de Chile, en cuanto a que la venta no habría sido celebrada entre cónyuges, sino por una comunidad, indica que en la escritura no se observa la palabra “comunidad” en ninguna de sus cláusulas, ni que actúan como tales los vendedores. A mayor abundamiento, fue el propio Banco de Chile el que redactó sus cláusulas y contenido. Por lo tanto, y según las reglas de hermenéutica de contratos, las cláusulas ambiguas se interpretan en contra de quien las redacta, en caso de no ser claras. Pero, tampoco es eso, pues la escritura es muy clara: venden dos personas naturales, no una comunidad, y una de esas dos personas naturales vendedoras estaba casada con el comprador.



Advierte que, además, en la primera cláusula de la escritura aparece identificado el demandado Estrada Marín como soltero, y los mismo se repite en la cláusula vigésima cuarta, en la que declara bajo juramento que posee el estado civil de soltero y estar en conocimiento de que los actos jurídicos de que da cuenta ese instrumento “se celebran precisamente en consideración a esa declaración”.

Agrega que en la misma estipulación, el demandado declaró conocer el artículo 27 de la Ley N° 4.808 sobre Registro Civil. Tal norma dispone: “*El que en escritura pública suministrare maliciosamente datos falsos sobre un estado civil, sufrirá las penas que el Código Penal aplica al que faltare a la verdad en la narración de hechos substanciales en documentos públicos*”. Por su parte, el Código Penal chileno al tratar de los documentos públicos, por medio de su artículo 194, castiga con presidio menor en grado medio a máximo al particular que cometiere en documento público falsedades, lo que conlleva entre 3 y 5 cinco años de prisión.

Denota que al disponer el artículo 1796 del Código Civil que es nula la venta entre cónyuges, no cabe diferenciar donde la ley no diferencia. Hubo cónyuges vendiendo y comprando, ergo, la venta es nula.

Concluye que, por lo anterior, y ante el imprevisto caso de que no se aceptara la legítima calidad de partes de los tres demandantes, el juez, de oficio, debería declarar la nulidad absoluta del acto, por constar aquella de los documentos públicos acompañados, retrotrayendo la situación al momento anterior a la venta nula, de acuerdo al artículo 1683 del Código Civil.

V. PROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.

Reitera que los graves hechos en que incurrió el demandado Estrada, han causado a Camila y Diego Sfeir, una severa aflicción psicológica, provocada por la angustia y el temor que aquel les ha provocado, en medio del duelo generado por la muerte de doña Sofía



González. Tal irresponsable comportamiento consistente en exigir el abandono del inmueble que ha servido de residencia y morada de la familia desde hacía 12 años, y donde ellos atesoran recuerdos de su madre.

Hace presente que tan grave ha sido la afectación provocada por el señor Estrada en Diego y Camila que, ante el temor de ser víctimas de algún hecho violento por parte del demandado, se decidió salir de Chile, temporalmente y estar algunas semanas junto a su padre en Brasil. Por ello, su parte avalúa el daño moral en la suma de \$50.000.000, o la que el tribunal determine conforme a Derecho, por concurrir mala fe del demandado, y con el objeto de infundir mayor dolor a los jóvenes Sfeir, a pocos días del fallecimiento de su madre. Ellos se quedaban sin su madre y sin su casa (aquella misma adquirida por su madre) de manera repentina e injustificada.

Refiere que el demandado Estrada Marín ha alegado que la demanda es inepta, en cuanto no contiene una descripción del daño material. Pero en la demanda, aparece que el daño material ha consistido en la necesidad en que se han visto los demandantes de efectuar viajes al exterior para evitar encuentros violentos, pagar hoteles, cambiar las chapas de seguridad del departamento (ante el riesgo de que Estrada ingresara al inmueble) reforzamiento de medidas de seguridad del dúplex; además de otros desembolsos que se demostrarán en la etapa probatoria, ocasionados por el requerimiento intempestivo de Estrada del inmueble que habitan los demandantes Camila y Diego Sfeir.

Manifiesta que en parte alguna de la ley se exige a los demandantes una detallada pormenorización inicial de los gastos, porque precisamente esta es materia de prueba, durante la sustanciación del proceso. Dicho de otra forma, lo que exige la ley es el fundamento, la causa de pedir una indemnización, y no una enumeración de daños. Esa cantidad –por daño moral y material– está



contenida integralmente en la suma de \$50.000.000, solicitada en la demanda y conforme al mérito de la prueba que se rinda al efecto.

VI. NULIDAD DEL MUTUO E HIPOTECA, ASOCIADOS A LA VENTA.

Expone que la acción no sólo debe dirigirse contra el comprador Estrada, sino que también contra el Banco de Chile, por cuanto la hipoteca que grava el inmueble está incluida en la misma escritura impugnada y redactada por el Banco, al ser dicha hipoteca una garantía accesoria, seguirá la misma suerte que la compraventa nula, y debe por tanto también anulada. Alude al aforismo jurídico de que “lo principal sigue siempre la suerte de lo accesorio”.

VII. Falsedad del pago en efectivo de los \$24 millones iniciales.

Reitera que de los 50 millones de la venta, se pagaron solo 20. Por ello, es falso que el acto impugnado le haya reportado al señor Sfeir Tonsic la ganancia económica que esperaba. Como se explicó, el primer pago de 24 millones fue ficticio, y cabe tener en cuenta sobre ello que para la doctrina y jurisprudencia, los pagos entre cónyuges, se presumen simulados (Alessandri, Arturo. “De la compraventa y la Promesa de Venta”, p. 307). Luego, de la segunda mitad del precio, solo se recibieron 20 de 26 millones.

Aclara que del pago hecho por el Banco de Chile mediante el vale vista, se presumió que la diferencia de seis millones correspondía al pago anticipado del crédito que se hizo el Banco del mutuo hipotecario solicitado por parte de Sfeir y que habría saldado unilateralmente dicho Banco, para dejar a Sfeir sin deuda alguna.

VIII. SOBRE OTRAS ALEGACIONES DE ESTRADA MARÍN.

a) Que Diego y Camila Sfeir sabían del matrimonio.

Señala que esto es falso. Así, para que no pudieran oponerse o darse cuenta los menores Sfeir, se les ocultó este hecho, por razones desconocidas, pero imaginables. Adicionalmente, tal matrimonio civil se realizó en medio de sus vacaciones en el extranjero, según consta



de los timbres migratorios en sus pasaportes de Diego y Camila Sfeir, en que aparece tiene timbre de salida de Chile (e ingreso en Argentina) el 10 de enero de 2012, en el caso de Camila Sfeir; y lo mismo con fecha 18 de enero de 2012, respecto de Diego Sfeir. Luego, ambos regresaron juntos a Chile, el 26 de febrero de 2012, pudiéndose observar aquello en los timbres de migración argentina (salida) y chilena (retorno).

b) Que Alejandro Sfeir era quien deseaba vender el 50% de la propiedad.

Expone que si bien el señor Sfeir no deseaba seguir pagando la morada de la pareja Estrada-González, eso no implicaba que la señora Sofía González le vendiera -innecesariamente- su 50% a Estrada y por ello Sfeir no deseaba la venta del 100% a Estrada.

c) Que Estrada alimentaba en ocasiones a los menores, pues la pensión de Sfeir era baja.

Señala que ello es falso, pues Sfeir pagaba una pensión voluntaria de US\$ 2100 dólares, lo que corresponde a aproximadamente un millón y medio de pesos, y que entregó mensual y rigurosamente por más de una década y media. Además, Sfeir pagaba el dividendo del crédito hipotecario del dúplex; algunos gastos extras de salud y sus vacaciones, lo que daba una pensión de más de dos millones reales por mes.

e) Que Estrada tiene cierta actividad económica.

Afirma que ello es falso, y que deberá demostrar su solvencia para vivir bien y que le sobrarian aquellos 24 millones al contado, con las correspondientes declaraciones renta y sus cuentas corrientes afines a ello.

Agrega que Estrada no ha pagado el impuesto territorial del inmueble, desde que se fue del mismo, en junio de 2017. Tal deuda la pagaron los jóvenes Sfeir por el aviso de remate fiscal por la deuda acumulada de ese impuesto. Estrada ha pretendido, de mala fe, que



dicha propiedad sea rematada por el Estado, y así, obtener más fácilmente el dinero.

f) Que la pareja Estrada-González inició su relación amorosa después de estar roto el matrimonio Sfeir-González.

Indica que es falsa esta afirmación, pues La pareja Estrada-González inició su relación en 2001, luego de una fiesta social en la que se conocieron ellos tres, y Alejandro Sfeir, participó allí. La separación definitiva entre Sfeir y González se produjo en mayo de 2002, como motivo de la aparición de Estrada, en 2001. Ello descarta lo que dice el demandado Estrada, al señalar: “mi representado y Sofía González, desde que se conocieron, vivieron en relación de pareja estable y permanente, bajo un techo común, estando ya la segunda separada de su cónyuge”. Durante el matrimonio Sfeir-González, hubo máximo respeto y armonía familiar, hasta la llegada de Estrada y no es efectivo que fuera “escabroso”, como lo señala Estrada. La relación amorosa Sfeir-González duró 17 años, en los cinco países donde cómodamente vieron y de la cual nacieron dos hijos.

g) Que se persigue el descrédito de Estrada por ser un extranjero o por ser de origen cubano.

Sostiene que ello es falso, pues Sfeir Tonsic también es hijo de extranjeros, nacidos fuera del país, y nada hace suponer que aquel no respete a quienes emigran a Chile (como sus propios padres) para trabajar honestamente y hacer su aporte social.

h) Que Estrada actuaba de buena fe.

Hace presente que existen catorce actos probados que dan cuenta del actuar de mala fe de parte de Estrada, incluso varios de ellos constan en este mismo expediente, como domicilios falsos o la errada posesión efectiva de la herencia, presentada por aquél.

IX. ALEGACIONES ADICIONALES DE LA RÉPLICA .

a) Debe tenerse por probada plenamente la nulidad absoluta alegada.



Señala que los documentos donde consta dicha nulidad ya constituyen plena prueba, al no haber sido objetados por ninguna parte demandada. Estrada no realizó ninguna objeción de fondo, ni contradice -en lo sustantivo- la abundante documental pública y privada anexada por su parte.

b) El enriquecimiento sin causa de Estrada.

Afirma que el demandado se ha apropiado de un caro dúplex, y solo ha pagado entre 11 y 13 millones de pesos en total, sin perjuicio del crédito que pidió al Banco. No ha desembolsado nada más en todos estos años. Los únicos 20 millones recibidos por Sfeir fueron un vale vista del Banco de Chile, a cuenta del mutuo de Estrada.

c) Cero pago personal directo de Estrada en toda la transacción.

Indica que hay perfecta coincidencia entre el valor de la segunda mitad el precio de venta del dúplex y el monto de la deuda asumida por Estrada con el Banco: 1.170 UF. Dicho valor sería pagado por el Banco a Sfeir Tonsic, por vale vista, pero ya se ha probado que dicho vale vista del Banco fue por 20 millones y fracción. Hay una diferencia negativa de 6 millones que nunca se entendió por parte de Sfeir Tonsic, pero que podría corresponder a la operación del Banco de dar por pagado el total del crédito hipotecario de Sfeir, dejándolo por tanto, sin deuda hipotecaria.

Concluye que entonces, Estrada no pagó -en la ocasión- ni un sólo peso de su bolsillo por la compra del dúplex -el cual quedó enteramente a su nombre- ni tampoco pagó ningún “dinero en efectivo” consistente en esos supuestos y falsos 24 millones de pesos al contado.

d) Aprovechamiento de la depresión endógena de su pareja.

Expone que Estrada también se aprovechó de la depresión endógena clínica de la señora González, y que la afectaba desde joven, para negarle sus derechos. Fue así como la hizo vender su 50%



en la propiedad, sin haber necesidad de ello, ni recibir ella nada a cambio, despojándola de la misma, sin ninguna compensación económica.

e) Estrada ha incurrido en la teoría del abuso del derecho.

Explica que la doctrina la define como aquella conducta en la cual se desarrollan diversos actos jurídicos que pueden llegar a considerarse válidos individualmente, pero que mirados en su contexto, resultan en una conducta inaceptable. En tal sentido, habiendo Estrada actuado mal durante la vigencia del matrimonio: no proporcionándole los alimentos legales a su ex cónyuge y llevar casi un año de cese de convivencia para comenzar el divorcio judicial, apenas ocurre el trágico fallecimiento, urge por alegar su condición de cónyuge y heredero (en desmedro de los hijos y herederos forzosos de la señora González) pretendiendo expulsar aquellos de su morada familiar; realizando trámites patrimoniales y cerrando cuentas bancarias de ella, a solo cinco días del fallecimiento, para proteger sus derechos hereditarios en la masa; o presentando una posesión efectiva fraudulenta con domicilios falsos y ocultación de bienes, entre otros actos reprochables.

f) Pérdida ética y legal de la condición de heredero de Estrada.

Reitera que Estrada ha perdido ética y legalmente su calidad de heredero, en base a los antecedentes de violencia psicológica intrafamiliar, caracterizada por constantes gritos, golpes de puño en los muros de la vivienda, rotura de algún adorno, portazos muy fuertes; y lo narrado por la testigo Inés Elizabeth Cáceres Fernández, sobre violencia física; por la defraudación de la sociedad conyugal con la señora Sofía González y por el dolo reportado en la escritura impugnada. Ya no es heredero forzoso, por haber cometido “injuria atroz” en contra de la señora Sofía González, además de no haberle proveído alimentos necesarios, precisándolos aquella.



g) El rol clave del inmueble previo (Depto. 444 de La Quebrada N° 9651).

Afirma que esta propiedad es clave para entender el origen real y concreto de los dineros en poder de la señora Sofía González (de \$25 millones) para adquirir el 50% del dúplex sub lite. En resumen, con el dinero con que compra este pequeño departamento y que luego vendió (por \$25 millones) pudo contribuir para comprar (“a medias” con Sfeir) el dúplex en disputa.

Denota que, siendo así, a Sfeir no le correspondía velar porque la entrega del dinero del pago (ficticio entre los cónyuges) de la primera mitad de la venta del dúplex a Estrada, se verificara realmente entre ellos. La razón evidente era la siguiente: Si en 2006 ella aportó con \$25 millones en la compra el dúplex; era lógico permitir que ella recuperara iguales \$25 millones por la venta del dúplex, en 2012. Así ella quedaba con ese capital propio, para cualquier evento. No era dinero de Sfeir y no tenía interés en aquel.

Hace presente que Sfeir Tonsic, estimó que la primera mitad del dinero de la venta del dúplex a Estrada (por \$24.191.500) pertenecía a la señora Sofía González, toda vez que ella misma había financiado la mitad para su compra y ella podía decidir qué hacer con aquella parte. A Sfeir solo le interesaba vender su mitad o 50%, y le bastó recibir 20 millones, a cambio, por ser imposible pedir más (atendida la precaria situación económica de Estrada); no desear lucrar; y estar condicionada esa venta a ser ese dúplex, el futuro y permanente hogar de los menores Sfeir. Años después se supo que Estrada nunca pagó esa mitad, por lo que ese pago entre cónyuges fue ficticio, irreal e inexistente.

h) Actos de mala fe de Estrada Marín.

Reitera que la mala fe del demandado ha quedado demostrada en las catorce circunstancias que se indicaron en la demanda y en escritos posteriores. Estos son: 1. Mentir sobre su estado civil en escritura pública, apareciendo como soltero; 2. Aprovecharse de la



depresión endógena de su ex cónyuge; 3. Demostrar avaricia con su cónyuge y vivir de allegado, durante años, sin aportes suficientes al hogar; 4. Darle malos tratos psicológicos (y físicos, ocasionales) que la atemorizaban, comprobados con testigo (se adjuntó declaración jurada notarial de la testigo Inés Cáceres); 5. Privar de alimentos obligatorios a su cónyuge (post separación de hecho en 2017); 6. Apropiarse de su documento de identidad luego de la muerte (para realizar trámites patrimoniales) sin devolución posterior a sus hijos; 7. Pretender expulsar a sus hijos de la morada familiar; 8. Hacer gestiones respecto de los bienes hereditarios y dineros en dos cuentas bancarias de la señora Sofía González, a solo cinco días de su trágico fallecimiento, para proteger los bienes hereditarios que le interesaban a Estrada; 9. Comportarse como único dueño del dúplex, heredero y esposo, para adelantarse a sus hijos, quienes tenían prioridad moral para tales gestiones; 10. Presentar una posesión efectiva para defraudar la sociedad conyugal con la señora Sofía González; 11. Negarse en su domicilio de Carmen Mena 524, al pretender notificársele esta demanda, 12. Dar un domicilio inexistente en su posesión efectiva (Huérfanos 447) para evitar ser notificado de esta acción civil; 13. Ocultación de bienes sociales (en poder de Estrada) para no incluirlos en la masa hereditaria, a repartir con otros herederos forzosos y 14. No pagar los bienes raíces del dúplex, para que la propiedad salga a remate fiscal.

i) Denuncia ante la Fiscalía Metropolitana Oriente Las Condes, por amenazas (Rol 1800580109-1), ratificadas posteriormente.

Expone que dada la intensidad de las amenazas y el miedo a la integridad física de los tres demandantes Sfeir, generado por su posible agresiva entrada, con fecha 14 de junio, se procedió a interponer una denuncia por el delito de amenaza escrita ante la Fiscalía Local de Las Condes de la Región Metropolitana Oriente, en contra de Estrada. Ello motivó una medida de protección inmediata de



la Fiscalía de Las Condes, con orden de protección policial del inmueble, dictada en esa fecha y prorrogada, el 14 de agosto.

X. POSESIÓN EFECTIVA FRAUDULENTE, CON OCULTACIÓN DE BIENES Y LOS DOMICILIOS FALSOS DE ESTRADA.

Indica que la solicitud de posesión efectiva de la herencia presentada por Estrada ante el Registro Civil, Oficina Santiago, el 4 de octubre de 2018, es fraudulenta y fue objetada por escrito por los herederos Sfeir en la oficina de ese Registro ubicada en Las Condes, con fecha 31 de enero de 2019.

Detalla que la objeción fue por poseer:

a) Datos falsos, como su domicilio inexistente (Huérfanos 447).

Detalla que Estrada negó su domicilio laboral en Carmen Mena 524, en San Miguel, para evitar ser notificado de esta demanda, el que había registrado en el acta de cese de convivencia y otros antecedentes, lugar en donde mantenía un pequeño taller.

Señala que el demandado da información errada para no ser notificado y ganar tiempo en sus trámites coetáneos de posesión efectiva. De hecho, él se niega en Carmen Mena, el mismo mes en que presenta la posesión efectiva. Y, posteriormente, cuando se le notificó en Pocuro 2905, también lo evitó, y sólo al comprobarse -por el Receptor Sr. Justo Ochoa- que ese era su domicilio real, se pudo proceder según el artículo 44, el 26 de diciembre.

Explica que en la solicitud de posesión efectiva, el demandado consignó un domicilio inexistente en “Huérfanos 447”, toda vez que la calle Huérfanos comienza en la numeración 500, al nacer en el cerro Santa Lucía. Para mayor claridad, la numeración 400 equivaldría a algún árbol sobre ese cerro.

Añade que la falsedad ha quedado en evidencia, posteriormente, al momento de oponerse las seis excepciones dilatorias de Estrada,



donde el correcto domicilio ahora señalado, es el de “Huérfanos Nro. 1.147” (y no 447).

Concluye que si Estrada es capaz de dar esos domicilios falsos ante las autoridades chilenas, como ya está probado con documentos, entonces es perfectamente posible estimar que haya podido defraudar a su cónyuge, en los actos impugnados con esta demanda.

b) Roles de avalúo errados, sin firma responsable.

Indica que en la solicitud de posesión efectiva, el demandado consignó roles de avalúo errados del departamento y su bodega. Se señalan equivocadamente los números de 2774-24, y 2774-32. Además nadie firmó la posesión efectiva.

c) Bienes del patrimonio exclusivo de mujer casada, como sociales.

Expone que se le asignó como propia a la señora González, una deuda hipotecaria por \$21.000.000 adquirida por el señor Estrada Marín, lo que es otro desacierto. Se indicó como un bien social, el auto Kia Motors y las cuentas corrientes de la señora Sofía González. Tales cuentas se detallaron en el cuaderno de medida precautoria.

Precisa que hay una deuda de Estrada, que es parte de su pasivo, pero que aquí se lo reembolsa el 100% a su ex cónyuge, y hace aparecer como “social” toda su deuda hipotecaria, por más de 21 millones de pesos que adquirió Estrada y que consta en la escritura impugnada de autos.

d) Ocultación de bienes sociales del matrimonio en poder de Estrada.

Señala que habiendo existido una relación de 15 años, Estrada alega que existe un patrimonio de la causante, señora Sofía González, de 47 millones de pesos, y al mismo tiempo, omite cualquier otro bien de la sociedad conyugal que obligatoriamente debería existir en su poder.

Afirma que el señor Estrada puede ser pobre, pero tan pobre como para no aportar ni con un sólo peso a formar o enriquecer el



haber social conyugal (en el cual la causante era dueña del 50 %) es imposible. Estrada reclama bienes por 47 millones, pero ofrece cero pesos, en tal posesión efectiva: hay ocultación fraudulenta de bienes del haber social marital.

Denota que por ello, al no incluir ningún bien social en su poder, para no tener que compartirlo con los herederos forzosos Diego y Camila Sfeir, deja en evidencia que Estrada es muy pobre y sin ningún patrimonio, o bien oculta deliberadamente sus bienes, para no hacerlos ingresar a la masa hereditaria a repartir judicialmente.

Advierte que esa condición de pobreza (aparente o real) refuerza su imposibilidad de haber podido pagar “al contado y en efectivo” los 24 millones iniciales del precio de la compraventa impugnada.

Indica que cero aportes a la sociedad conyugal es muy elocuente, luego de 15 años de relación con la señora Sofía González. Estrada no incluye ningún bien allí, ni ningún dinero en las dos cuentas corrientes de él, para la sociedad conyugal, pero sí incluye las dos cuentas corrientes de la señora Sofía González y un fondo mutuo de ella. Incluye el auto Kia de ella, pero no incluye su conocido auto particular.

Asegura que esta actitud se puede interpretar, claramente, como ocultación de bienes sociales a ser incluidos en la masa hereditaria, y que no declara en la referida solicitud impugnada, para no hacerlos ingresar a la masa hereditaria que tenga que compartir con los hijos de la señora González y sus más legítimos herederos, Diego y Camila Sfeir.

Agrega que, como si lo anterior no fuera una irregularidad grave, además el formulario no fue firmado por ninguna persona que se hiciera responsable por los datos falsos allí proporcionados ante el Registro Civil, aun cuando aparecen dos nombres en tal formulario adjunto.

Con fecha 9 de julio de 2019, el **demandado don Lino Estrada Marín evacuó la dúplica**, reiterando los mismos argumentos ya



expuestos en la contestación acerca de la falta de legitimidad activa alegada; y sobre la improcedencia de la acción indemnizatoria deducida.

En cuanto a la falta de pago total del precio de la compraventa que denuncia la parte demandante, indica que el pago se verificó y ello consta en un instrumento público autorizado ante Notario Público; y que la impetración de tales argumentos distintos, y que no son objeto de litis, en la presente solicitud de nulidad, habiendo transcurridos todos los plazos legales para ejercer una acción legal, es una maniobra para actualizar, de manera irregular, una acción que se encuentra prescrita por la prescripción extintiva ordinaria, y no tiene cabida legal en la causa incoada de nulidad.

Añade que, en ese mismo sentido, desde el día 14 de mayo de 2012, fecha en que se inscribieron los derechos reales en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, transferidos por don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic a nombre de don Lino Aramis Estrada Marín y durante los cinco años subsiguientes, es decir, hasta 15 de mayo del año 2017, el primero podría haber ejercido alguna acción legal para defender sus derechos.

Respecto de la supuesta nulidad de la posesión efectiva realizada por su parte, señala que lo alegado en la réplica sobre una supuesta posesión efectiva fraudulenta, no debe tenerse en cuenta a los efectos de la presente demanda, no solo por ser elementos inciertos, infundados e injuriosos, sino porque son hechos nuevos o sobrevinientes, que no fueron expresados en el escrito de demanda, que alteran las acciones que son objeto principal en el presente juicio.

Con fecha 10 de julio de 2019, el **demandado Banco de Chile evacuó la dúplica**, señalando que la demanda de nulidad absoluta interpuesta en contra del Banco de Chile, es absolutamente errónea y constituye un yerro jurídico grave, puesto que la presunta nulidad que afecta a la compraventa, no se traspasa jamás a la constitución de la hipoteca, contrato propio e independiente de aquél, incluso entre las



partes que lo celebraron. Es decir, siendo el Banco de Chile un tercero ajeno a la compraventa, nada de lo que acontezca con dicha convención le es oponible. Por consiguiente, no habiendo motivo alguno para declarar la nulidad de la compraventa, debe desestimarse la demanda de autos y, en todo caso, no siendo transmisibles tales vicios, sanciones y efectos al derecho de hipoteca, debe desestimarse la acción, en ambos casos, con costas.

Refiere que la parte demandante señala en su demanda y aclara en su réplica, que el contrato de hipoteca sería nulo por ser accesorio al contrato de compraventa, cuestión absolutamente errónea, por cuanto la hipoteca no es accesoria al contrato de compraventa, sino que al de mutuo hipotecario. Por consiguiente, cualquier presunto vicio que exista en relación al contrato de compraventa, aún en el caso que sea acreditado, no afecta al contrato de mutuo que celebró el Banco de Chile con el otro demandado, ni tampoco a la hipoteca.

Añade que la hipoteca es una caución real, que garantiza el pago de un crédito, en este caso el de naturaleza hipotecaria que su parte confirió al otro demandado y es a este contrato al que accede. Por el contrario, la hipoteca no garantiza el contrato de compraventa, por lo que no accede a él, razón por la cual, lo que se declare respecto de éste último, no afecta a la hipoteca constituida a favor del Banco de Chile.

Hace presente que el Banco de Chile es dueño del derecho real de hipoteca, tal como lo reconoce la actora, el que se encuentra inscrito a fojas 19486 N° 22626 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012, por consiguiente, la única forma de que pierda la titularidad de este derecho es que se le demande de reivindicatoria, cuestión que no ha ocurrido en los presentes autos, por lo que necesariamente la demanda debe ser rechazada.

Con fecha 28 de enero de 2020, se llevó a efecto la **audiencia de conciliación** con la asistencia del apoderado de los demandantes,



y del demandado don Lino Estrada Marín, y en rebeldía de Banco de Chile, sin producirse acuerdo.

Con fecha 24 de febrero de 2020, **se recibió la causa a prueba**, modificándose los puntos a acreditar por resolución de 24 de enero de 2022.

Con fecha 2 de junio de 2022, **se citó a las partes para oír sentencia**.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que don Diego Alejandro Sfeir González, doña Camila Sofía Sfeir González, y don Alejandro Alberto Sfeir Tonsic, deducen demanda de nulidad de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don Lino Aramis Estrada Marín y del Banco de Chile, todos ya individualizados, en base a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho reseñados en lo expositivo de la presente sentencia.

SEGUNDO: Que los demandados contestaron la demanda, solicitando su rechazo, en los términos señalados también en lo expositivo de la presente sentencia.

TERCERO: Que se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los que debía recaer:

1. Partes, términos y estipulaciones del contrato de compraventa suscrito con fecha 29 de febrero de 2012.
- 2- Efectividad que el contrato referido en el punto inmediatamente precedente adolece de objeto ilícito. Hechos que lo configuran.
3. En su caso, efectividad que el estado civil de doña Sofía González Riveros y el demandado era de conocimiento de los demandantes a la fecha de celebración del contrato antes referido.
4. Efectividad que el demandado don Lino Aramis Estrada Marín pagó total o parcialmente el precio pactado. Monto y fecha del pago.



5. Efectividad que el demandado don Lino Aramis Estrada Marín carecía de medios económicos para pagar el precio estipulado en el contrato de compraventa.
6. Efectividad que la parte demandante ha sufrido perjuicios imputables a la conducta del demandado.
7. En la afirmativa del punto anterior, naturaleza y monto de los perjuicios.
8. Relación de causalidad entre el actuar del demandado y los perjuicios demandados.

CUARTO: Que la parte demandante, a fin de acreditar los fundamentos de su libelo, rindió la siguiente prueba documental:

En el folio 1:

1. Certificado de matrimonio en que consta el matrimonio celebrado entre doña Sofía González Riveros y don Alejandro Sfeir Tonsic, con fecha 7 de julio de 1988; el pacto de separación de bienes suscrito por escritura pública de fecha 23 de junio de 2008; y el término del matrimonio por divorcio declarado en sentencia de fecha 25 de octubre de 2008.
2. Certificados de nacimiento de los demandantes don Diego y doña Camila Sfeir González, en que consta que son hijos de doña Sofía González Riveros y don Alejandro Sfeir Tonsic.
3. Inscripción de fojas 9034 número 14636, del Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en que consta el dominio del departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes, a nombre de don Alejandro Sfeir Tonsic.
4. Inscripción de fojas 66496 número 103602, del Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de acuerdo a la cual el departamento y bodega previamente indicados, se adjudicaron por partes iguales a doña Sofía González Riveros y don Alejandro Sfeir Tonsic.



5. Certificado de matrimonio en que consta el matrimonio celebrado entre doña Sofía González Riveros y don Lino Estrada Marín, con fecha 8 de febrero de 2012.
6. Escritura de compraventa con mutuo hipotecario, suscrita con fecha 29 de febrero de 2012, por doña Sofía González Riveros, don Alejandro Sfeir Tonsic, don Lino Estrada Marín y Banco de Chile.
7. Inscripción de fojas 30739 número 46538, del Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de acuerdo a la cual don Lino Estrada Marín es dueño del departamento y bodega ya singularizados en el número 3.
8. Certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar de los mismos inmuebles, en que consta hipotecas y prohibición de enajenar en favor de Banco de Chile.
9. Certificado de defunción de doña Sofía González Riveros, en que consta su fallecimiento con fecha 22 de mayo de 2018.
10. Denuncia realizada con fecha 14 de junio de 2018, por don Diego y doña Camila Sfeir González, por delito de amenaza y usurpación de inmueble, en contra de don Lino Estrada Marín, ante la Fiscalía Local de Las Condes, causa RUC 1800580109-1; y medida de protección decretada en la misma instancia, en favor de los denunciantes.
11. Acta de cese de convivencia suscrita ante el Servicio de Registro Civil e Identificación, por doña Sofía González Riveros y don Lino Estrada Marín, con fecha 3 de julio de 2017.
12. Vale vista tomado por Banco de Chile, con fecha 17 de mayo de 2012, por la suma de \$20.507.489, que individualiza como beneficiarios a don Alejandro Sfeir T. y a doña Sofía González R.
13. Cartola de cuenta corriente emitida por Banco de Chile, con los movimientos de la cuenta de don Alejandro Sfeir Tonsic entre el 29 de febrero de 2012 y el 29 de junio de 2012.
14. Pasaporte de doña Sofía González Riveros emitido con fecha 30 de mayo de 2006.



15. Denuncia de siniestro por seguro de desgravamen, realizada por don Lino Estrada Marín con fecha 27 de mayo de 2018, respecto de tarjeta Visa a nombre de doña Sofía González Riveros.

16. Fotografía de don Lino Estrada Marín.

17. Fotografías de edificio en La Quebrada N° 9650, y Avenida Padre Hurtado N° 499, Las Condes.

18. Mensajes intercambiados por aplicación WhatsApp, entre don Lino Estrada y don Diego Sfeir.

19. Indicador de valor de la Unidad de Fomento en febrero de 2012.

En el folio 36:

20. Constancia realizada en Carabineros de Chile, por abandono de domicilio, de fecha 28 de junio de 2017.

21. Medida de protección decretada por Fiscalía Local de Las Condes con fecha 9 de noviembre de 2018, en favor de doña Camila Sfeir González, en carácter de víctima del delito investigado en causa RUC 1800580109-1.

22. Ratificación de denuncia presentada por don Diego Sfeir González ante Fiscalía Local de Las Condes, con fecha 31 de enero de 2019, en causa RUC 1800580109-1.

23. Consulta de antecedentes de un bien raíz de fecha 18 de octubre de 2018, en que aparece avalúo fiscal del inmueble ubicado en Padre Hurtado N° 499, departamento 402, Las Condes.

24. Nómina de deudores morosos emitida por Tesorería Provincial de Las Condes, en que consta mandamiento de ejecución y embargo decretado con fecha 29 de abril de 2019, en contra de don Lino Estrada Marín por deuda de impuesto territorial del inmueble indicado precedentemente.

25. Certificado de pago en línea de contribuciones de fecha 9 de mayo de 2019, respecto del mismo inmueble.

26. Solicitud de posesión efectiva de la herencia de doña Sofía González Riveros, realizada ante el Servicio de Registro Civil e



Identificación por don Lino Estrada Marín, de fecha 4 de octubre de 2018.

27. Presentación de oposición a la solicitud de posesión efectiva, realizada por don Diego Sfeir González ante el Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 31 de enero de 2019.

28. Fotografías de domicilios registrados por don Lino Estrada Marín.

En el folio 37:

29. Declaración realizada ante Notario Público, por doña Inés Cáceres Fernández, de fecha 26 de septiembre de 2018.

30. Fotografías de doña Sofía González, de su cédula de identidad y pasaporte.

31. Resolución Exenta N° 554, emitida por el Ministerio de Relaciones Exteriores con fecha 13 de marzo de 2009, por la cual se designa a don Alejandro Sfeir Tonsic como Cónsul en la Embajada de Chile en Argentina.

32. Resolución Exenta N° 44, emitida por el Ministerio de Relaciones Exteriores con fecha 8 de enero de 2014, por la cual se destina a don Alejandro Sfeir Tonsic para prestar servicios en Chile.

33. Pasaportes de don Diego y doña Camila, Sfeir González.

34. Escritura otorgada con fecha 29 de abril de 2005, por la cual doña Sofía González Riveros compró a doña Dominique Gachot Colin el departamento 444, del edificio ubicado en La Quebrada N° 9651, Las Condes; junto a declaración sobre enajenación e inscripción de bienes raíces realizada en el Servicio de Impuestos Internos por la misma operación.

35. Propuesta de compra del mismo inmueble realizada el 22 de agosto de 2004, por don Eduardo Bahamonde Pérez; e inscripción de dominio a su nombre, en que consta la adquisición del departamento por compra hecha a doña Sofía González Riveros.

36. Escritura otorgada con fecha 31 de enero de 2006, por la cual don Alejandro Sfeir Tonsic compró a doña Úrsula Barentin Berger, el



departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes.

En el folio 1 del cuaderno de medida precautoria (2.0):

37. Pasaporte y cédula de identidad de doña Sofía González Riveros.
38. Pasaportes de don Alejandro Sfeir Tonsic, Diego Sfeir González y Camila Sfeir González.
39. Imágenes de los inmuebles ubicados en Carmen Mena N° 524, San Miguel; calle Iquique N° 6485, La Cisterna; y Figueras N° 6462, Vitacura.
40. Consulta de antecedentes de un bien raíz, de fecha 18 de octubre de 2018, del departamento 402 y bodega 8, ubicados en Padre Hurtado N° 499, Las Condes.
41. Fotografía de don Lino Estrada Marín.

QUINTO: Que, por su parte, el demandado don Lino Estrada Marín, rindió la siguiente prueba documental:

En el folio 74:

1. Copia de cheque Serie 2014CC 5096104 del Banco de Chile, girado por Sigme Ltda., por el monto de \$28.000.000 en favor de don Lino Estrada Marín, en fecha 29 de septiembre de 2014.
2. Cartola de cuenta corriente a nombre de Servicios Integrales Generales de Mantenimiento, del Banco de Chile.
3. Acta de cese de convivencia entre don Lino Estrada Marín y doña Sofía González Rivero, suscrita con fecha 3 de julio de 2017.
4. Escritura de constitución de la sociedad Servicios Integrales Generales de Mantenimiento Especializado Estrada & Oyarzo Limitada, de fecha 9 de enero de 2012; su extracto, protocolización y publicación en el Diario Oficial; además del certificado de su inscripción en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y certificado de vigencia al 8 de abril de 2019.



5. Declaraciones de renta ante el Servicio de Impuestos Internos, formulario 22 y certificados de declaraciones, para los años tributarios 2006 a 2013, de don Lino Estrada Marín.
6. Contrato de arrendamiento celebrado con fecha 19 de octubre de 2007, entre doña Miryam Moya Luchsinger y don Lino Estrada Marín.
7. Fotografías de la ceremonia de matrimonio civil celebrado entre don Lino Estrada Marín y doña Sofía González Riveros.

En el folio 75:

8. Comunicación trimestral crédito hipotecario emitida por Banco de Chile, respecto del crédito otorgado a don Lino Estrada Marín.
9. Certificado de antigüedad de cuenta corriente, extendido por Banco de Chile, respecto de la cuenta a nombre de don Lino Estrada Marín.

SEXTO: Que el demandado Banco de Chile, acompañó la siguiente prueba documental en el folio 78:

1. Escritura pública de fecha 31 de enero de 2006, que contiene el contrato de compraventa con mutuo hipotecario celebrado entre don Alejandro Sfeir Tonsic, doña Úrsula Barentin Berger, y Banco de Chile.
2. Memorándum – Otorgamiento y plan de pago respecto del mutuo otorgado por Banco de Chile a don Alejandro Sfeir Tonsic, con fecha 31 de enero de 2006.
3. Escritura pública de fecha 29 de febrero de 2012, que contiene el contrato de compraventa con mutuo hipotecario celebrado entre don Alejandro Sfeir Tonsic, doña Sofía González Riveros, don Lino Estrada Marín y Banco de Chile.
4. Liquidación de desembolso del mutuo hipotecario otorgado a don Lino Estrada Marín, en que consta que se destinaron \$5.946.047 a prepagar la operación N°633572, cuyo deudor era don Alejandro Sfeir Tonsic.
5. Amortización extraordinaria realizada el 16 de mayo de 2012, respecto del préstamo hipotecario N°633572, cuyo deudor era don Alejandro Sfeir Tonsic.



SÉPTIMO: Que, de conformidad a lo expuesto por las partes durante la etapa de discusión, y según consta en los documentos singularizados en los números 1 a 9, y 36 del considerando cuarto, todos instrumentos públicos a los que se otorgará valor de plena prueba, en virtud de lo prescrito en los artículos 342 del Código de Procedimiento Civil y 1700 del Código Civil; son hechos acreditados de la causa:

1. Que con fecha 7 de julio de 1988, contrajeron matrimonio don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros.
2. Que, de este matrimonio, nacieron los demandantes don Diego y doña Camila Sfeir González, el 23 de marzo de 1994 y el 23 de abril de 2000, respectivamente.
3. Que, por escritura pública de compraventa otorgada con fecha 31 de enero de 2006, don Alejandro Sfeir Tonsic adquirió el departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes.
4. Que, por escritura pública de fecha 23 de junio de 2008, los cónyuges pactaron separación total de bienes (según consta en el certificado de matrimonio).
5. Que, en esa misma fecha, liquidaron la sociedad conyugal adjudicándose cada uno un 50% del departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes; practicándose la inscripción de dominio a nombre de ambos a fojas 66496 número 103602 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago (según da cuenta la misma inscripción).
6. Que, por sentencia pronunciada el 25 de octubre de 2008, se declaró el divorcio del matrimonio entre don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros.
7. Que, con fecha 8 de febrero de 2012, contrajeron matrimonio don Lino Estrada Marín y doña Sofía González Riveros.



8. Que, por escritura pública de fecha 29 de febrero de 2012, se celebró un contrato de compraventa cuyas principales estipulaciones fueron:

a) Que don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros, vendieron a don Lino Estrada Marín, el departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en Avenida Padre Alberto Hurtado (hoy, Padre Alberto Hurtado Central) N° 499, comuna de Las Condes (cláusulas primera y segunda de la escritura).

b) Que el precio de la compraventa se pactó en 2.247 Unidades de Fomento, que se pagarían (i) con el equivalente en pesos -a la fecha del contrato- de 1.077 Unidades de Fomento, que el comprador pagó en dinero efectivo y al contado, declarando la parte vendedora haberlo recibido a su entera satisfacción; y (ii) con el equivalente en pesos -a la fecha del contrato- de 1.170 Unidades de Fomento, que pagaría Banco de Chile por cuenta del comprador al vendedor, con cargo a un préstamo otorgado en la misma oportunidad (cláusula cuarta).

9. Que, en el mismo instrumento y para efectos de lo indicado precedentemente, Banco de Chile entregó en préstamo a don Lino Estrada Marín, la cantidad de 1.170 Unidades de Fomento, quien se obligó a restituirla en ciento ochenta meses, garantizando el cumplimiento de la obligación con la constitución de hipoteca y prohibición de no enajenar sobre los inmuebles adquiridos (cláusulas séptima, octava, novena y duodécima de la escritura).

10. Que doña Sofía González Riveros falleció con fecha 22 de mayo de 2018.

OCTAVO: Que, atendida la pluralidad de intervinientes, actos jurídicos que los vinculan y acciones deducidas, previo a entrar en el fondo, es necesario precisar con claridad el objeto del juicio, en el sentido de delimitar correctamente cuáles son las pretensiones de los demandantes sobre las que deberá emitirse pronunciamiento, y los fundamentos de cada solicitud.



Al respecto, el libelo realiza una diferenciación inicial sobre las acciones ejercidas y las partes relacionadas a cada una de ellas, resultando las siguientes relaciones procesales dentro del presente juicio: (i) en primer lugar, los tres demandantes pretenden la **nulidad del contrato** de compraventa con mutuo hipotecario celebrado el 29 de febrero de 2012 (números 8 y 9 del considerando precedente), ejerciendo la acción de nulidad en contra de los dos demandados; y (ii) en segundo lugar, únicamente los actores Diego y Camila Sfeir González, deducen la acción de **indemnización de perjuicios** por responsabilidad extracontractual en contra de solo uno de los demandados, don Lino Estrada Marín.

NOVENO: Que, sobre la acción de nulidad cabe además precisar el acto jurídico respecto del cual se solicita esta sanción de ineficacia, por cuanto la escritura pública de 29 de febrero de 2012, contiene más de un contrato, cada uno con sus propios elementos y partes contratantes, y que si bien se encuentran relacionados, pueden ser claramente diferenciados.

Así, la primera parte de la escritura (cláusulas primera a sexta), contiene la compraventa descrita en el número 8 del considerando séptimo, por la cual el demandante don Alejandro Sfeir Tonsic, junto a doña Sofía González Riveros (madre de los otros dos demandantes, y fallecida en mayo de 2018) vendieron el inmueble del cual eran dueños por partes iguales, al demandado don Lino Estrada Marín.

Luego, en la segunda parte de la escritura, los demandados celebraron el contrato de mutuo descrito en el número 9 del considerando séptimo, por el cual Banco de Chile entregó en préstamo a don Lino Estrada Marín, la cantidad de 1.170 Unidades de Fomento; suscribiéndose además los actos accesorios -hipoteca y prohibición de enajenar- por los cuales el deudor garantizó el pago del préstamo al acreedor.

DÉCIMO: Que, aclarado lo anterior, resulta pertinente tener en cuenta que la nulidad se solicita, como puede leerse en el primer



punto del petitorio de la demanda, respecto del *“contrato de compraventa con mutuo hipotecario, otorgado con fecha 29 de febrero del año 2012”*; de lo cual, se aprecia que los demandantes no distinguieron entre ambos contratos, requiriendo la invalidación tanto de la compraventa como del mutuo, en conjunto.

Además, en los siguientes puntos del petitorio, los actores solicitaron la cancelación de la inscripción de dominio realizada a nombre del comprador, como consecuencia de la venta, y también de las inscripciones que se practicaron debido a las garantías constituidas respecto del mutuo celebrado entre los demandados (hipoteca y prohibición).

En este mismo sentido, indicó la parte demandante en su réplica que la acción se dirige no solo contra el señor Estrada Marín, sino también en contra el Banco de Chile, *“por cuanto la hipoteca que grava el inmueble está incluida en la misma escritura impugnada y redactada por el Banco, al ser dicha hipoteca una garantía accesoria, seguirá la misma suerte que la compraventa nula, y debe por tanto también ser anulada”* (página 23).

De esta forma, se tendrá en consideración que el objeto del juicio es la invalidación de todos los actos jurídicos contenidos en la escritura pública de 29 de febrero de 2012, esto es, la compraventa, el mutuo y las garantías accesorias.

UNDÉCIMO: Que, luego, es necesario también precisar cuáles son los fundamentos de la acción de nulidad, es decir, los vicios invocados como causales de ineficacia, debido a la diferencia sobre este punto, entre lo expuesto en la demanda y luego en la réplica.

Al respecto, en la primera página de la demanda, se delimita la acción como la de nulidad absoluta de una compraventa por adolecer de objeto ilícito, el que se configuraría por haber sido celebrada entre cónyuges no separados judicialmente. Así, se indica expresamente: *“en esta demanda se solicita la nulidad absoluta de la compraventa de un inmueble... por haber sido celebrada entre cónyuges no separados*



judicialmente, adoleciendo la misma de objeto ilícito...”; y es la idea que se mantiene a lo largo del libelo, en el sentido que se desarrolla como fundamento de la nulidad, el hecho de tratarse de una compraventa entre cónyuges, invocándose el artículo 1796 del Código Civil.

Sin embargo, en la réplica, y como respuesta a la excepción de falta de legitimidad activa opuesta por ambos demandados respecto del actor don Alejandro Sfeir Tonsic, se agrega como fundamento que el mencionado demandante ejerce la acción de nulidad por haber celebrado el contrato con su consentimiento viciado, refiriéndose expresamente al dolo, y afirmando que suscribió el acto por haber sido engañado por el demandado Estrada Marín, lo cual generaría su nulidad absoluta (sic).

DUODÉCIMO: Que, de conformidad al artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, *“en los escritos de réplica y dúplica podrán las partes ampliar, adicionar o modificar las acciones y excepciones que hayan formulado en la demanda y contestación, pero sin que puedan alterar las que sean objeto principal del pleito”.*

En este sentido, se produjo una modificación de la acción, que resulta procedente en virtud de la citada norma (y respecto de lo cual ninguno de los demandados hizo reclamo alguno), desde que se mantiene como una acción de nulidad, pero ahora invocándose dos vicios distintos que permitirían aplicar esta sanción. Así, la nulidad se produciría respecto de don Alejandro Sfeir Tonsic, como consecuencia de haberse celebrado el acto mediante dolo empleado por el demandado don Lino Estrada Marín; mientras que, respecto de los otros actores, don Diego y doña Camila Sfeir González, la nulidad provendría del objeto ilícito manifestado en que se trata de una compraventa celebrada entre cónyuges no separados judicialmente.

DÉCIMO TERCERO: Que, realizadas las precedentes aclaraciones, toca a continuación analizar los elementos de las acciones deducidas, a fin de resolver el fondo de la litis. De esta



forma, pasará a analizarse primero la acción de nulidad, distinguiéndose entre las dos causales invocadas, así como entre los contratos de compraventa y mutuo contenidos en la escritura pública otorgada el 29 de febrero del año 2012; para luego revisar la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual.

EN CUANTO A LA ACCIÓN DE NULIDAD

DÉCIMO CUARTO: Que, de conformidad al artículo 1681 del Código Civil, *“es nulo todo acto o contrato a 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”*.

Luego, el artículo 1682 del Código Civil, establece las causales de nulidad, diferenciando entre la nulidad absoluta y la relativa. Así, en lo que interesa al presente juicio, el objeto ilícito, que corresponde a la causal invocada por los actores don Diego y doña Camila Sfeir González, produce la nulidad absoluta; mientras que los vicios del consentimiento, como es el dolo reclamado por el demandante don Alejandro Sfeir Tonsic, acarrearán la nulidad relativa.

Así las cosas, por una parte, se trata de una demanda de nulidad absoluta deducida por los hijos -y herederos- de uno de los vendedores (doña Sofía González) en el contrato de compraventa objeto del juicio; y por la otra, es una acción de nulidad relativa por vicio del consentimiento interpuesta por el otro vendedor, don Alejandro Sfeir.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta pertinente considerar que la legitimidad activa en uno y otro caso, se encuentra determinada por los artículos 1683 y 1684 del Código Civil.

DÉCIMO QUINTO: Que, en cuanto a la nulidad absoluta, dispone el artículo 1683 del Código Civil, que *“puede y debe ser declarada por el juez, aun 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 de la moral o de la ley...”.

Y respecto de la nulidad relativa, consigna el artículo 1684 del Código Civil, que *“no puede ser declarada por el juez sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el ministerio público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes o por sus herederos o cesionarios...”.*

En este punto, toca entonces resolver sobre las excepciones de falta de legitimidad activa deducidas por ambos demandados respecto de esta acción de nulidad, quienes las proponen y desarrollan únicamente respecto del contrato de compraventa de inmueble contenido en la escritura pública de 29 de febrero de 2012, pues en ningún caso realizan la distinción precisa entre los actos jurídicos otorgados en esa misma oportunidad, sin embargo entregan argumentos refiriéndose solo a la compraventa, por lo que se limitará la resolución de lo planteado a dicho contrato.

DÉCIMO SEXTO: Que, respecto del actor don Alejandro Sfeir Tonsic, el demandado don Lino Estrada Marín, indica -en su contestación- que éste no puede deducir la acción de nulidad por haber celebrado el acto sabiendo el vicio que lo invalidaba, y cita al efecto el artículo 1683 del Código Civil, relativo a la nulidad absoluta; argumento que, después de la modificación de la demanda hecha en la réplica, en el sentido que dicho demandante invoca la nulidad relativa proveniente de un vicio del consentimiento, se mantuvo en los mismos términos.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que la acción de nulidad relativa por dolo corresponde a la parte que ha sido víctima del engaño que lo llevó a ejecutar el acto viciado, y se deduce contra la parte que ha empleado el dolo. De esta manera, es precisamente la situación reclamada por el demandante, en el sentido que habría sido engañado



por el demandado Estrada Marín para celebrar el contrato cuya nulidad se persigue.

Así, de acuerdo con el fundamento de la acción interpuesta por el demandante Sfeir Tonsic, la excepción de falta de legitimidad activa deducida por don Lino Estrada Marín, carece de asidero y deberá desestimarse.

De la misma forma, deberá rechazarse el segundo argumento en que se basa la excepción, en el sentido que el actor carecería de un interés pecuniario para ejercer la acción, por cuanto resulta evidente que la declaración de la nulidad implicaría el retorno del inmueble a su patrimonio, teniendo en consideración además que el actor alega precisamente que la venta le perjudicó económicamente, por el bajo precio y por no haber recibido la totalidad del pago.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, por su parte, el demandado Banco de Chile, también opone la excepción de falta de legitimidad activa respecto de don Alejandro Sfeir Tonsic, señalando que dicho demandante no es heredero de doña Sofía González Riveros, ni se logra advertir cuál sería su interés para demandar la nulidad de un contrato que él mismo celebró.

Al respecto, debe decirse que en ningún momento el actor Sfeir Tonsic ha invocado que actúa de algún modo en representación de su fallecida ex cónyuge, sino que demanda en nombre propio, y como fue explicado, como afectado por dolo. Por ello, la excepción de Banco de Chile será igualmente desestimada, desde que como ya fue explicado, la nulidad relativa por dolo puede solicitarla precisamente la parte del contrato que lo sufrió, que es el fundamento de la demanda por parte del referido demandante, como vendedor en el contrato de compraventa que prestó su consentimiento debido al engaño del que habría sido víctima.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en cuanto a los actores don Diego y doña Camila Sfeir González, ambos demandados oponen la excepción de falta de legitimidad activa en base a que demandan como



herederos de doña Sofía González Riveros, quien fuera parte del contrato y que lo celebró en conocimiento del vicio que lo invalidaba, de forma que a los actores les sería aplicable la limitación del artículo 1683 del Código Civil, en el sentido que la acción de nulidad absoluta no puede deducirse por quien *“ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba”*.

Al respecto, consta en la demanda (página 19, punto N° 57), que sobre este punto se aclaró lo siguiente: *“En este caso, los herederos ejercitan la acción fundados en los intereses personales que el acto del causante les ha provocado, de forma que derechamente ejercen su propia acción de nulidad. No puede desconocerse el interés personal que asiste a los hijos legítimos y herederos de una de las partes contratantes de un contrato nulo, para solicitar la declaración de nulidad del mismo, ya que en virtud de dicha declaración volverán los bienes al acervo hereditario”*.

Así las cosas, los demandantes precisaron que están ejerciendo la acción de nulidad en nombre propio, y no como representantes de su madre fallecida. Es decir, que no se trata de la acción de nulidad que pudo ser transmitida por doña Sofía González, sino la que proviene del interés personal de los actores como herederos que se verán beneficiados si el inmueble cuya venta se intentan anular, regresa al patrimonio de la causante.

DÉCIMO NOVENO: Que, sobre este tema, se ha planteado efectivamente una discusión tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, en el sentido de si la acción de nulidad ejercida por los herederos es la que tenía el causante y que les fue transmitida, aplicándosele por ello las mismas limitaciones que éste habría tenido de ejercerla; o si proviene de su propio interés, estando amparados para interponerla en lo que indica el artículo 1683 del Código Civil, al permitir su ejercicio a *“todo el que tenga interés en ello”*.

Esta discusión ha sido claramente explicada por Alessandri (Alessandri Besa, Arturo. “La nulidad y la rescisión en el Derecho Civil



chileno”, Tomo I. Editorial jurídica de Chile, tercera edición actualizada, año 2008, páginas 554 y siguientes), señalando que inicialmente la Corte Suprema negaba al heredero el derecho de alegar la nulidad absoluta del acto ejecutado por su causante, sabiendo o debiendo saber del vicio que lo invalidaba; y ello respondía, en términos generales, a entender que el heredero no podía alegar la nulidad si su causante no tenía derecho a solicitarla, por cuanto se trataba de la misma acción que se transmitía con sus calidades y vicios.

Continúa Alessandri exponiendo la respuesta de la doctrina frente a la posición jurisprudencial referida, y comenta al efecto: “... *el heredero tiene un interés propio, originario, en que se declare esa nulidad, interés que no proviene del causante, sino que le pertenece exclusivamente, porque dice relación con su patrimonio propio, porque los efectos del acto o contrato van a afectarlo personalmente. Debido a esta circunstancia, el heredero no necesita invocar un derecho que no tenía su causante, porque la ley le otorga una facultad propia, que nace de circunstancias que dicen relación exclusivamente con él, y no con el causante. Al tener ese interés propio, puede pedir la nulidad absoluta, porque es indiscutible que no ejecutó ni celebró el acto o contrato personalmente ni puede sostenerse lo contrario con fundamento, pues, aun cuando sea heredero y representante de la persona del causante, esta ficción no puede llevarse tan lejos como para suponer que fue él quien celebró el contrato o ejecutó el acto en que su causante intervino como parte*” (Ob. cit. p. 558).

Luego, esta postura ha sido cada vez más aceptada en la jurisprudencia reciente, al entenderse que la limitación del artículo 1683 respecto de quien celebró el acto sabiendo o debiendo saber del vicio, no puede aplicarse a los herederos, y debe entenderse restrictivamente, lo que esta sentenciadora comparte.

VIGÉSIMO: Que, en este sentido, la propia Corte Suprema ha reconocido la existencia de esta discusión, y cómo la tesis tradicional ha perdido apoyo mayoritario, para pasar a ser reemplazada por



aceptarse que los herederos pueden ejercer la acción de nulidad por derecho propio, y no necesariamente como sucesores de la persona del causante.

Así, puede leerse en la sentencia pronunciada el 22 de octubre de 2015, en autos Rol N° 5183-2015, que en su considerando vigésimo primero, la Corte explica: “...habría que decir que el artículo 1683 del Código Civil, no ha señalado expresamente que los herederos de las partes están legitimados para solicitar la nulidad, pero la doctrina y la jurisprudencia son unánimes en reconocer esta facultad. Sin embargo, la discusión se centra en establecer a qué título lo hacen: como sucesores de las partes o como terceros que tienen un interés propio en la nulidad, ello por la exclusión del derecho de demandar la nulidad prevista en el artículo 1683, respecto de la parte que ejecuta el acto o celebra el contrato sabiendo o debiendo saber el vicio, es aplicable al heredero. La jurisprudencia se inclinó en un comienzo por la afirmativa, sosteniendo que los herederos demandan la nulidad no iure propio sino iure hereditatis... La doctrina mayoritaria y la jurisprudencia más reciente (C.S. Rol N° 9631-12, C.S. Rol N° 1083-2012), sostienen lo contrario, esto es, que los herederos del contratante culpable no pierden su derecho a pedir la nulidad del contrato, fundado en que los herederos pueden no estar legitimados en su calidad de representantes de la parte contratante pero sí como terceros interesados en incrementar la masa hereditaria (iure propio)”.

Y agrega en el considerando vigésimo segundo, que “acogiendo esta Corte la doctrina que sostiene que el heredero que alega la nulidad está invocando un derecho propio, y no uno que pertenecía a su causante, que la acción de nulidad no le corresponde en representación de su antecesor que celebró el contrato, sino por derecho propio, porque la ley confiere a todo el que tiene interés en que se declare nulo un acto o contrato, sea éste heredero del que lo celebró, o cualquiera otra persona, dirá que aún en el caso de que los demandantes obraran a título de heredero, en manera alguna pesa en



su contra la inhabilidad contemplada en el artículo 1683, pues la circunstancia ‘de haber ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba’ es una condición eminentemente personal que atañe exclusivamente a la persona física que celebró o ejecutó el contrato”; y que “No puede obviarse que cuando el legislador ha querido que la actuaciones ilícitas del difunto pasen al heredero, lo ha dicho expresamente y es así como el artículo 977 del Código Civil dispone que la herencia del heredero indigno se transmite a sus herederos con el mismo vicio de indignidad de su autor”.

Concluyendo al respecto la Corte, que *“como el tenor del artículo 1683 mencionado no priva de modo expreso y categórico de ejercitar la acción de nulidad de un contrato al heredero de quien lo celebró conociendo o debiendo conocer el vicio que lo anulaba, todo intento de extender a aquél la mencionada inhabilidad o incapacidad significa una extralimitación de la norma especial cuyo alcance, por ser de excepción, no puede ampliarse más allá del radio precisado por su tenor literal”.*

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en definitiva, esta sentenciadora comparte la tesis que reconoce a los herederos la posibilidad de demandar la nulidad absoluta en base a su propio interés, por cuanto debe entenderse que el artículo 1683 contiene una inhabilidad especial como excepción al principio general de que la acción puede ser alegada por todo el que tenga interés, y por ello debe interpretarse restrictivamente en el sentido de aplicarse solo a quien expresamente señala la norma: la persona que ha ejecutado el acto sabiendo o debiendo saber del vicio, y no a otras personas como serían los herederos.

De esta forma, y habiendo los demandantes invocado su propio interés personal, y no el de la causante, cuestión que permite el mencionado artículo 1683 del Código Civil, la excepción será desestimada en este punto.



VIGÉSIMO SEGUNDO: Que el demandado Estrada Marín, además justifica la excepción en que los actores no pueden demandar la nulidad de un acto ejecutado por su causante, sin la concurrencia de todos los herederos, siendo que él también ostenta dicha calidad como cónyuge sobreviviente de doña Sofía González. Es decir, que todos los herederos debían deducir la acción de consuno, no pudiendo adoptar posiciones contradictorias como ocurre en este juicio.

Esta alegación, deberá ser igualmente desestimada en base a lo ya explicado, en el sentido que los demandantes han ejercido la acción como terceros del contrato, invocando un interés propio, y no en calidad de sucesores de la vendedora doña Sofía González. Así, los actores actúan en virtud de un interés personal que pueden hacer valer a través de su derecho a la acción.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, por último, el demandado Banco de Chile, también funda la excepción en que los demandantes no tenían un interés patrimonial coetáneo a la celebración del acto.

En este sentido, debe decirse que la ley no exige que el interés exista al momento de celebrarse el acto. Incluso, es más relevante que el interés sea actual, en el sentido de existir al momento de deducirse la acción, lo que efectivamente acontece, pues los actores pretenden recuperar un bien que salió del patrimonio de su causante, lo que implica acrecentar la masa hereditaria, beneficiándose con ello como herederos.

Así, por ejemplo, ha expuesto la Corte Suprema: *“Acerca de lo que debe entenderse por ‘interés’, esta Corte ha señalado que ‘el interés exigido por el artículo 1683 del Código Civil debe ser ‘legítimo’, esto es, que se funde en un derecho actual o sea, que exista al momento de intentarse la acción’ (Rol 3770-2004, 20 agosto 2007)”* (considerando noveno, Rol 8169-2010, sentencia pronunciada el 30 de enero de 2012).

También ha señalado nuestro máximo tribunal, en un caso similar (en que una heredera demandó la nulidad de contratos



celebrados por su causante): *“Que en cuanto a la contravención del artículo 1683 del Código Civil ... fundada en que la actora carece de interés en la declaración de nulidad absoluta que demanda, pues este interés pecuniario, debe ser coetáneo a la celebración del contrato cuya nulidad se solicita y en el presente caso el alegado es uno sobreviniente, esta Corte comparte lo decidido en la sentencia recurrida... Ello porque la demandante Elisabeth Katia Dobrew Hott sí tiene un interés pecuniario legítimo y real en que se declare la nulidad de los contratos que dan origen a estos autos, pues éstos le causaron un detrimento patrimonial al haber producido una modificación en la masa hereditaria de su madre, pues los bienes objeto de tales contratos salieron del patrimonio de la causante. Tal interés es además actual, pues al declararse la nulidad de los contratos de renta y usufructo vitalicios por simulación y los contratos de donaciones irrevocables que encubrieron, deben cancelarse las inscripciones practicadas a favor de los demandados en virtud de los mismos, retornando los inmuebles a la masa partible de la señora Hott, lo que le permitirá poder heredar la cuota que legalmente le corresponde en dichos bienes, no siendo una exigencia legal que dicho interés existiese al momento de celebrarse el acto o contrato cuya nulidad se pide”* (considerando vigesimocuarto, Rol 31777-2019, sentencia pronunciada el 22 de febrero de 2022).

De lo anterior, entendiéndose que el interés debe existir al momento de deducirse la acción, sin ser exigido por el legislador que exista desde la celebración del acto, la excepción será desestimada también en este sentido.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, ahora bien, como fue explicado en el considerando décimo quinto, los demandados plantearon la excepción analizada refiriéndose únicamente al contrato de compraventa, sin mencionar los otros actos jurídicos respecto de los cuales se solicitó la nulidad, esto es, el mutuo y sus garantías.



No obstante, la legitimación es un presupuesto procesal de la acción que el juez está obligado a revisar, con independencia de la actividad de los litigantes, de manera que resulta necesario referirse a ella respecto de la nulidad pretendida respecto del contrato de mutuo.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, en este sentido, debe considerarse, primero, que el contrato de mutuo fue celebrado por Banco de Chile y don Lino Estrada, es decir, los dos demandados, siendo los actores terceros respecto de este acto jurídico; y, segundo, que los demandantes no invocan una causal precisa de nulidad, ya sea absoluta o relativa, respecto del mutuo. De hecho, en ningún momento se refieren a los elementos de existencia y validez de este segundo contrato, y tampoco piden su nulidad expresa y específicamente, sino que aquello se entendió así únicamente porque no realizan una distinción entre los actos jurídicos contenidos en la escritura pública de 29 de febrero de 2012, y porque sí requieren la cancelación de las inscripciones de las garantías constituidas a su respecto.

Asimismo, en la página 23 de la réplica, los demandantes incluyen el siguiente enunciado: “6. *Nulidad del mutuo e hipoteca, asociados a la venta nula*”, y lo desarrollan señalando que la acción se dirige no solo contra el señor Estrada Marín, sino también en contra el Banco de Chile, “*por cuanto la hipoteca que grava el inmueble está incluida en la misma escritura impugnada y redactada por el Banco, al ser dicha hipoteca una garantía accesoria, seguirá la misma suerte que la compraventa nula, y debe por tanto también ser anulada*”. Es decir, en la justificación de su enunciado, se refieren únicamente a la hipoteca, mas no al contrato de mutuo principal.

De ello, se deduce que el verdadero objetivo de los actores, más que la nulidad del mutuo, es dejar el inmueble libre de gravámenes para efectos de su restitución como consecuencia de la nulidad de la compraventa, en caso de acogerse la demanda.

Por lo demás, en ninguna parte de la demanda ni de la réplica, se identificó cuál es el vicio de nulidad que afectaría específicamente



al mutuo, ni se explicó cuál sería el interés de los actores para perseguir la invalidación de este contrato del cual no son parte, invocando únicamente un interés en cuanto a los gravámenes que fueron constituidos a propósito del préstamo.

De hecho, las causales de nulidad invocadas respecto de la compraventa, ni siquiera resultan aplicables al mutuo, pues, por una parte, la nulidad absoluta por objeto ilícito se basa en que es un contrato prohibido por la ley al haber sido celebrado entre cónyuges, cuestión que evidentemente no puede extenderse al mutuo otorgado entre Banco de Chile y don Lino Estrada; y por la otra, la nulidad relativa por dolo la interpone don Alejandro Sfeir en su calidad de parte vendedora en el contrato de compraventa, que habría prestado su consentimiento por el engaño que habría ejecutado el comprador don Lino Estrada, lo que tampoco puede aplicarse al mutuo del que no fue parte.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, además, el argumento dado por lo actores consistente en que la hipoteca es una garantía accesoria que seguirá la suerte de la compraventa nula, es evidentemente incorrecto, por cuanto la hipoteca es una caución estipulada respecto del mutuo, no de la compraventa.

Luego, es necesario entender que la compraventa y el mutuo, si bien se encuentran en el mismo instrumento, son contratos diferentes, celebrados por partes distintas y cada uno con sus propios requisitos de existencia y validez.

Así, los actores debían, para efectos de justificar su legitimidad activa en cuanto a la nulidad del mutuo, precisar cuál es el vicio que afecta al contrato, y cómo ello les afecta siendo terceros en dicha convención, de forma de explicar su interés en la nulidad, cuestión que no hicieron.

De hecho, la parte demandante no entregó ningún tipo de explicación, de cómo les afectaría la vigencia del mutuo, considerando que por dicho contrato Banco de Chile entregó en préstamo una



cantidad de dinero a don Lino Estrada, quien se obligó a restituirla; sin advertirse cuál sería el interés de los actores en esta relación contractual entre los demandados, más que la finalidad de cancelar sus garantías, accesorias del mismo mutuo, no de la compraventa. Entonces, para perseguir la cancelación de la hipoteca por la vía precisa de la nulidad del acto principal al que accede, los demandantes debían desarrollar la acción de nulidad respecto del mutuo, lo que no hicieron.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, por lo anterior, la demanda de nulidad respecto del contrato de mutuo contenido en la escritura de 29 de febrero de 2012, será rechazada.

Así, aclarado todo lo anterior, toca revisar la acción de nulidad respecto de la compraventa celebrada entre don Alejandro Sfeir y doña Sofía González, como vendedores; y don Lino Estrada, como comprador.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, en cuanto a la nulidad absoluta solicitada por los actores don Diego y doña Camila Sfeir González, ésta dice relación con la venta del 50% de los derechos que doña Sofía González tenía en el inmueble consistente en el departamento 402 (junto a la bodega 8), del edificio ubicado en calle Padre Alberto Hurtado N° 499, comuna de Las Condes; y se basa en lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil, que indica:

“Es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, y entre el padre o madre y el hijo sujeto a patria potestad”.

De esta forma, se trata de un vicio de nulidad objetivo que se verifica al constatarse que un contrato de compraventa ha sido celebrado entre partes que al mismo tiempo son cónyuges (no separados judicialmente), acto jurídico prohibido por la ley, lo que configuraría un objeto ilícito de conformidad al artículo 1466 del mismo Código.



Luego, el vicio reclamado resulta evidente una vez revisados los documentos agregados por los demandantes, en particular el certificado del matrimonio entre don Lino Estrada y doña Sofía González, en que consta que el mismo fue celebrado el día 8 de febrero de 2012; mientras que la escritura de compraventa se otorgó con posterioridad, el 29 de febrero de ese mismo año, y en la que aparecen los cónyuges como partes contratantes, en calidad de comprador don Lino Estrada, y como vendedora doña Sofía González.

Asimismo, no hay constancia de que al momento de suscribirse la compraventa, los mencionados cónyuges hubieran estado separados judicialmente, de forma que se encontraban en la situación prohibida por la ley, resultando en presencia del vicio de nulidad reclamado.

Es más, el demandado Estrada Marín, al contestar la acción, no niega el hecho de haberse celebrado la compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, y más bien justifica la situación al señalar que el proyecto de la escritura se había comenzado a realizar por parte del Bando de Chile meses antes de la celebración del matrimonio, por lo cual en ese momento doña Sofía González era divorciada (de don Alejandro Sfeir), y él, por su parte, era soltero; cuestión que simplemente no fue modificada al suscribirse la escritura definitiva.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, en este punto, toca referirse a la defensa de fondo de Banco de Chile, demandado que señala que no existiría una compraventa entre cónyuges.

En primer lugar, indica que no existiría el vicio de nulidad, desde que los vendedores habrían actuado como una comunidad.

Al respecto, cabe decir que efectivamente el inmueble era de propiedad de una comunidad, desde que cada vendedor era dueño del 50% de la propiedad. Sin embargo, dicha comunidad se encontraba constituida por dos personas identificables, habiendo ambas comparecido a la escritura en virtud de la cuota de la que cada uno era



dueño, vendiendo dicha cuota a don Lino Estrada. Así, el contrato fue celebrado por dos vendedores, quienes transfirieron sus derechos a un mismo comprador, pero que pueden ser diferenciados, en tanto cada vendedor era propietario de una cuota sobre el bien objeto del contrato, pudiendo incluso cada uno de ellos, vender su respectiva cuota con independencia del otro, como si se tratara de dos contratos de compraventa celebrados simultáneamente. La celebración conjunta, así, obedeció a una mera contingencia.

Y en segundo lugar, el Banco indica que el vicio no se presentaría desde que el demandante Sfeir Tonsic no tiene la calidad de cónyuge respecto del comprador.

Sobre esta alegación, se reitera la idea expuesta anteriormente, en el sentido que son dos vendedores, y cada uno de ellos celebró una compraventa con don Lino Estrada respecto de la cuota sobre la que ostentaba su dominio. De esta forma, el vicio de nulidad absoluta por objeto ilícito respecto del cual se desarrolla la defensa (compraventa entre cónyuges), se presenta efectivamente respecto de la venta que hizo doña Sofía González de su mitad en el inmueble, mas no en la venta que realizó don Alejandro Sfeir. No obstante, este último acciona de nulidad respecto de la compraventa de su cuota, invocando un vicio distinto, y que es el dolo.

En este sentido, la alegación de Banco de Chile encuentra asidero en relación a la venta de los derechos de Alejandro Sfeir a don Lino Estrada, pues efectivamente el vicio en cuestión no se verifica; sin embargo, no implica el necesario rechazo de la acción, desde que el mencionado demandante acciona de nulidad por dolo respecto de la venta en que él prestó su consentimiento, esto es, de su cuota de 50% sobre el inmueble.

TRIGÉSIMO: Que, así las cosas, encontrándose acreditado que respecto de la venta del 50% de los derechos que tenía doña Sofía González en el inmueble ya singularizado, se verifica el vicio de



nulidad contemplado en el artículo 1796 del Código Civil, la demanda deberá ser acogida en dicho sentido.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto a la nulidad relativa por dolo respecto de la venta de los derechos que don Alejandro Sfeir tenía en el inmueble objeto de la compraventa de autos, el actor señala que habría prestado su consentimiento producto del engaño del comprador, don Lino Estrada, en cuanto a dos cuestiones: primero, respecto de su estado civil, al aparecer como soltero cuando estaba casado con la otra vendedora; y segundo, en relación a una condición a que el demandado Estrada Marín se habría comprometido, y que consistía en que el inmueble quedaría como vivienda de los hijos del matrimonio Sfeir-González, es decir, los otros dos demandantes, y que no habría cumplido al intentar expulsarlos de la propiedad.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que el dolo como vicio del consentimiento ha sido entendido como toda maniobra ilícita o fraudulenta destinada para inducir a una persona a que preste su consentimiento para la celebración de un acto o contrato, que sin dicha maquinación o engaño, no habría efectuado.

Asimismo, ha explicado la Corte de Apelaciones de Santiago, que *“el dolo en cuanto vicio del consentimiento puede definirse como la ‘intención’ positiva de engañar o mantener en el error a una persona con el objeto de decidirla a consentir.*

En efecto, lo que constituye la esencia del dolo son los procedimientos o maniobras ilícitas de que una persona se vale para engañar a otra o mantenerla en el error en que aquélla se encuentra a fin de inducirla a celebrar el contrato. El dolo provoca o permite mantener un concepto errado de la verdad en la persona que contrata bajo su influencia, en razón de lo cual, en definitiva, presta su consentimiento” (Rol 201-2013, sentencia pronunciada el 11 de agosto de 2014, considerando cuarto).

Luego, de conformidad al artículo 1458 del Código Civil, *“el dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y*



cuando además aparece claramente que sin él no hubieran contratado”, de lo que se desprende que el dolo, para viciar el consentimiento en los actos bilaterales, debe ser: a) obra de una de las partes; y b) determinante, en el sentido que sin él, la persona afectada no habría contratado.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que el actor ha manifestado que el engaño consistió, en primer lugar, en que el comprador don Lino Estrada Marín se identificó en la escritura de compraventa, con el estado civil de soltero, cuando en realidad ya estaba casado con doña Sofía González Riveros desde algunos días antes; circunstancia que no fue de su conocimiento.

En este sentido, de la sola lectura de la escritura de compraventa otorgada el 29 de febrero de 2012, puede advertirse que efectivamente el demandado aparece como soltero, en circunstancias que el día 8 de ese mismo mes y año, había contraído matrimonio con doña Sofía González Riveros.

La escritura, además, contiene en su cláusula vigésima cuarta la siguiente declaración por parte del demandado: *“Doña LINO ARAMIS ESTRADA MARÍN, ya individualizado, declara bajo juramento que posee el estado civil de soltero y estar en conocimiento que los actos jurídicos de que da cuenta este instrumento se celebran precisamente en consideración a esta declaración. Asimismo, declara conocer el artículo veintisiete de la ley número cuatro mil ochocientos ocho sobre Registro Civil”* (sic).

De lo anterior, aparece evidente que efectivamente don Lino Estrada declaró un estado civil que no correspondía al verdadero.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, de todas maneras, es preciso determinar si efectivamente existió el engaño, en el sentido que don Alejandro Sfeir desconocía el estado civil real del demandado.

En este sentido, los demandantes aseguran que el matrimonio civil entre don Lino Estrada y doña Sofía González, les fue ocultado, habiéndose incluso realizado mientras se encontraban los entonces



menores de edad, Diego y Camila Sfeir González, de vacaciones en el extranjero, y el actor Sfeir Tonsic prestando servicios como funcionario diplomático en Argentina, cuestión que el demandado niega.

En relación a este punto, los actores acompañaron la prueba documental consistente en los nombramientos de don Alejandro Sfeir como funcionario del Ministerio de Relaciones Exteriores y copias de los pasaportes de los otros dos demandantes.

Sobre el primer antecedente (documentos números 31 y 32, del considerando cuarto), consta que efectivamente se destinó a don Alejandro Sfeir como cónsul para prestar servicios en la Embajada de Chile en Argentina a contar del 1 de abril del año 2009; y que dicha función cesó a contar del 1 de abril de 2014, cuando se le designó en un cargo dentro de nuestro país.

Luego, sobre la segunda prueba documental aportada en relación a este punto, se encuentran las copias de los pasaportes de los actores Diego y Camila Sfeir, que si bien no resultan completa y perfectamente legibles, si permiten apreciar parte de la información allí consignada, y que respalda lo dicho por la parte demandante.

Así, puede observarse en el pasaporte de don Diego Sfeir, timbres de salida de Chile y entrada a Argentina, del día 18 de enero de 2012; y luego de entrada a Chile con fecha 26 de febrero de 2012. Por su parte, el pasaporte de doña Camila Sfeir, presenta timbre de entrada a Argentina el día 10 de enero de 2012, y entrada a Chile, el 26 de febrero del mismo año.

De lo anterior, puede darse como efectivo que los actores no se encontraban en Chile al momento de celebrarse el matrimonio entre don Lino Estrada y doña Sofía González. Y, de todas formas, puede advertirse también que los hijos de la señora González no asistieron a la ceremonia, de las fotografías acompañadas por el propio demandado en que aparecen solo algunos invitados, todos evidentemente adultos, considerándose que los menores tenían en ese momento 17 y 11 años.



TRIGÉSIMO QUINTO: Que ambas situaciones deben considerarse en conjunto. Por un lado, el demandado faltó a la verdad (incluso a un juramento) sobre su estado civil en la escritura de compraventa; y por el otro, los hijos de doña Sofía González no estuvieron presentes en el matrimonio de su propia madre, lo que resulta evidentemente extraño, si se tiene en cuenta que para el momento del matrimonio, ya llevaban varios años de relación estable y formal, según dice el señor Estrada Marín en su contestación, en la que reconoce la relación al menos desde el año 2008.

Luego, el demandado ni siquiera proporciona una explicación para esta peculiar situación, en el sentido que los hijos de la mujer con quien contrajo matrimonio, de quienes no era un extraño (incluso sostuvo que aportaba con gastos de los menores), no estuvieran presentes en tan importante evento.

En suma, don Alejandro Sfeir se encontraba fuera del país desde el año 2009, y sus hijos viajando durante enero y febrero de 2012, lo cual, sumado a que el demandado se atribuyó el estado civil de soltero en la compraventa, permite presumir fundadamente que el engaño efectivamente existió, en el sentido que el vendedor Sfeir Tonsic no sabía del estado civil real de Estrada Marín, quien lo mantuvo en dicho error.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, ahora bien, para configurar el dolo, este engaño debió tener por objeto la intención del demandado de obtener el consentimiento de su contraparte en el contrato, a fin de celebrar el acto viciado.

Sobre este punto, cabe tener en consideración la ya citada cláusula vigésima cuarta de la escritura pública. Allí, las partes establecieron una estipulación por la cual elevaron la soltería del comprador a una condición esencial para celebrar el acto. Incluso, se hizo expresa referencia al delito contemplado en el artículo 27 de la Ley N° 4808, que dispone: *“El que en escritura pública suministrarle maliciosamente datos falsos sobre un estado civil, sufrirá las penas*



que el Código Penal aplica al que faltare a la verdad en la narración de hechos substanciales en documentos públicos”, declarando el demandado estar en conocimiento de ello.

Es decir, el demandado conscientemente mintió sobre su estado civil, incluso sabiendo que podía ser castigado penalmente. Y la única explicación que entrega al contestar la demanda es que el borrador de la escritura lo había elaborado el Banco con anterioridad al matrimonio, por lo que en dicho momento era efectivo que su estado civil era soltero, y simplemente ello no se modificó en el instrumento final que se suscribió, de lo cual, por lo demás no rindió prueba alguna (como podían ser antecedentes sobre las gestiones del Banco, o algún borrador que se le hubiere enviado con una fecha anterior al matrimonio).

Así, por una parte, el demandado no probó su justificación para el hecho claro y evidente de que declaró un estado civil falso; y por la otra, resulta poco verídico, que no advirtiera la importancia de su estado civil en la materialización del acto, para efectos de corregir el error, considerando la declaración contenida en la cláusula vigésima cuarta de la escritura.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en este sentido, cualquier persona adulta medianamente diligente que celebra un contrato como la compraventa de un inmueble, adquiriendo por ello incluso una deuda con un Banco que otorga un préstamo para financiar la compra, revisa que la información proporcionada en el instrumento público sea ajustada a la verdad.

Por lo demás, la relevancia del estado civil en este tipo de operaciones es comúnmente entendida, porque si el comprador está casado en sociedad conyugal, el bien no ingresa a su patrimonio propio, sino al haber de esa sociedad; y asimismo, es relevante para la constitución de las garantías del mutuo relacionado, desde que en dicho caso, se necesitaría la autorización de la mujer para gravar el



bien raíz social con una hipoteca (de acuerdo al artículo 1749 del Código Civil).

De esta forma, que el comprador estuviera casado en sociedad conyugal, podría haber significado una diferencia en cuanto a la tramitación y obtención del mutuo que permitía el pago del precio de la venta, así como se habría necesitado la autorización de la mujer para constituir las cauciones reales sobre el inmueble.

En definitiva, que el demandado no haya reparado en lo importante que era aclarar su real estado civil, y continuara adelante con los actos jurídicos para cuya ejecución se había considerado esencial su soltería, so pretexto que el borrador inicial de la escritura se había realizado con anterioridad al matrimonio, parece poco creíble y permite presumir que decidió conscientemente dejarlo de esa forma, omitiendo información que era trascendental para la obtención del consentimiento de los intervinientes, mediando por su parte dolo, el que además es determinante en atención a la mencionada declaración de la cláusula vigésima cuarta de la escritura.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, además, el demandante señala que el engaño constitutivo de dolo consistió en que vendió a Estrada Marín, bajo la condición de que el inmueble se mantuviera como vivienda definitiva de sus hijos, lo cual el demandado no habría cumplido, al intentar expulsarlos de la propiedad una vez que falleció doña Sofía González.

Sobre este punto, cabe señalar que en la escritura de compraventa no se estipuló ninguna condición como la descrita por el demandante. Y tampoco consta que existiera una condición como esa en algún otro antecedente probatorio.

En este sentido, el único antecedente que contiene una referencia a lo afirmado por los demandantes, proviene de su misma parte, y consiste en una conversión vía WhatsApp entre el actor Diego Sfeir y el demandado Lino Estrada, en que es el primero el único que



señala la existencia de una promesa respecto del inmueble, lo que no es reconocido en ningún momento por el demandado.

Así, en el mensaje enviado por el mencionado demandante, se lee: "...quiero saber si vas a cumplir tu promesa que le hiciste a mi mamá, al tata y a nosotros de dejar el depto a nuestro nombre sin costos para Cami y para mí..."; a lo cual el demandado responde refiriéndose a los trámites de la posesión efectiva, sin decir nada respecto de esta supuesta promesa.

Por ello, no puede tenerse por acreditado el dolo en relación a la condición que habría aceptado el demandado de dejar el inmueble para los hijos de su cónyuge.

A mayor abundamiento, aun en el hipotético evento de haber existido tal promesa, su inobservancia puede obedecer a hechos ulteriores, lo que es incompatible con el carácter *ab initio* de un vicio de nulidad, coetáneo al acto jurídico de que se trata, y no sobrevenido con posterioridad, lo que torna aún más difusa la alegación del demandante.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que, en definitiva, el dolo se configura únicamente en relación al engaño sobre el estado civil del comprador, ahora demandado, al haber considerado las partes como esencial para la celebración de los actos contenidos en la escritura pública de 29 de febrero de 2012, que éste fuera soltero, cuando en la realidad se encontraba casado con doña Sofía González; de modo que se tendrá por probado que don Alejandro Sfeir vendió los derechos que poseía en el inmueble con su consentimiento viciado, configurándose la causal de nulidad denunciada, debiendo acogerse la demanda en dicho sentido.

CUADRAGÉSIMO: Que, así las cosas, se hará lugar a la demanda de nulidad, en el sentido que la venta del 50% de los derechos que doña Sofía González Riveros tenía en el departamento 402 y la bodega 8, del edificio ubicado en Avenida Padre Alberto Hurtado (hoy, Padre Alberto Hurtado Central) N° 499, comuna de Las



Condes, es nula -de nulidad absoluta- por objeto ilícito, al tratarse de una compraventa celebrada entre cónyuges no separados judicialmente.

Asimismo, es nula -de nulidad relativa- la venta del otro 50% de los derechos en el mismo inmueble, que correspondían a don Alejandro Sfeir, por haberse otorgado el contrato con un vicio del consentimiento.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Que, de conformidad al artículo 1687 del Código Civil, la nulidad -ya sea absoluta o relativa- *“da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita”*, de manera que ahora resulta necesario determinar los efectos de la nulidad que se declaran en esta sentencia.

En este sentido, el primer y más fundamental efecto de la nulidad, dice relación con que el acto nulo no producirá efectos hacia el futuro y, al mismo tiempo, como la nulidad opera con efecto retroactivo, se entiende que el acto nunca existió, que jamás produjo efecto alguno. Por ende, las personas que otorgaron el acto nulo vuelven al mismo estado o situación en que se hallaban con anterioridad a su celebración.

Por consiguiente, y por el efecto propio de la nulidad, deberá cancelarse la inscripción de dominio a nombre del demandado, rolante a fojas 30739 número 46538, del Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, quedando vigente la inscripción anterior a nombre de don Alejandro Sfeir y doña Sofía González, que se practicó a fojas 66496 número 103602, del Registro de Propiedad del año 2008, del mismo Conservador.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Que retornando el dominio del inmueble a sus anteriores dueños, el precio pagado deberá ser restituido al demandado don Lino Estada Marín, conforme se pasa a explicar.



Como ha quedado previamente establecido, tal pago se hizo por medio de dos ventas celebradas en forma simultánea.

Al respecto, explica la parte demandante que el precio total pactado ascendió a 2.247 Unidades de Fomento, lo que consta en la cláusula cuarta del contrato. Allí mismo, aparece que dicha suma sería pagada mediante 1.077 Unidades de Fomento al contado; y 1.170 Unidades de Fomento, con cargo al crédito otorgado por Banco de Chile al comprador.

Sobre este punto, afirma la parte demandante, sin ser objetado ello por los demandados, que la primera parte del pago correspondía a los derechos vendidos por doña Sofía González; y que el segundo pago, que haría el Banco, era la parte que tocaba a don Alejandro Sfeir.

Así, se estará a ello, teniendo en consideración además, que de lo indicado por la parte demandante en su réplica y la documental aportada por Banco de Chile, esta entidad financiera descontó de las 1.170 Unidades de Fomento que pertenecían a don Alejandro Sfeir, una suma equivalente a \$5.946.047 para saldar una deuda que éste mantenía con motivo de un crédito que le fuera otorgado anteriormente.

No existiendo dudas, entonces, se entenderá que el primer pago de 1.077 Unidades de Fomento efectivamente era la parte del precio que debía recibir doña Sofía González; mientras que las 1.170 Unidades de Fomento que se pagarían con cargo al crédito hipotecario, pertenecían a don Alejandro Sfeir.

CUADRAGÉSIMO TERCERO: Que, por lo anterior, puede distinguirse entre ambas compraventas y los montos correspondientes a cada una.

Luego, debe considerarse que la nulidad de la venta realizada por doña Sofía González, por la suma de 1.077 Unidades de Fomento, se produjo por objeto ilícito, resultando pertinente lo dispuesto por el artículo 1468 del Código Civil, que indica: "*No podrá repetirse lo que*



se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas”, norma que constituye una excepción al efecto general de la nulidad de restituir a las partes al mismo estado en que se encontraban con anterioridad a la celebración del acto nulo.

Sobre lo anterior, y en base a lo que se expuso a propósito del dolo, el demandado ocultó -en forma consciente- su verdadero estado civil de casado. De esta situación, al no encontrarse una explicación razonable para ello, teniendo en cuenta que incluso declaró estar en conocimiento de que la falsedad sobre este elemento está penada por la ley, solo puede presumirse que sabía que se encontraba ejecutando un acto prohibido por la ley.

Por ello, dándose aplicación a la excepción contemplada en el artículo 1468 del Código Civil, el demandado Estrada Marín perderá su derecho a recuperar las 1.077 Unidades de Fomento que se acordaron como precio de la venta que le hiciera doña Sofía González.

CUADRAGÉSIMO CUARTO: Que, en cuanto a las 1.170 Unidades de Fomento que fueron pagadas a don Alejandro Sfeir, habiéndose también declarado la nulidad de la venta realizada por éste, se estará a la regla general en cuanto al efecto de la nulidad, de modo que el demandante deberá restituir dicha cantidad al demandado don Lino Estrada, y solo una vez acreditado el pago, quedará habilitado para cancelar la inscripción de dominio que se practicó en 2012, como consecuencia de la compraventa que se anula.

En este punto, cabe aclarar que si bien el demandante denuncia en el libelo que no recibió el pago total, lo hace basándose en el monto por el cual se extendió el vale vista por el Banco de Chile, lo que se hizo por la suma de \$20.507.489, cuando el equivalente en pesos de las 1.170 Unidades de Fomento correspondía a \$26.453.536; sin embargo, como indica en la réplica, y el Banco acreditó con la documental rendida, se hizo un descuento para efectos de saldar una deuda que Sfeir Tonsic mantenía con el mismo Banco.



Esto consta claramente en el “Memorándum – Otorgamiento” extendido por el Banco con fecha 3 de marzo de 2021, en que aparece el crédito otorgado al actor el 31 de enero de 2006, operación N° 633572 (misma fecha de la escritura de compraventa con mutuo hipotecario, por la cual adquirió inicialmente el inmueble posteriormente vendido a Estrada Marín); y en el detalle de liquidación, que se extendió a propósito del mutuo celebrado con don Lino Estrada, advirtiéndose que las 1.170 Unidades de Fomento correspondían a \$26.453.536, y que se hizo un prepago del crédito operación N°633572, quedando un saldo de \$20.507.489, suma por la cual, en definitiva se emitió el vale vista por el cual se pagó el precio de la venta, con el mencionado descuento.

De modo que el demandante recibió efectivamente del Banco de Chile el pago completo por su parte del precio, teniendo en cuenta que el saldo que reclama como no pagado, de \$5.946.047, se destinó al pago de una deuda suya.

CUADRAGÉSIMO QUINTO: Que, así las cosas, para que las partes sean restituidas al mismo estado en que se encontraban antes de la celebración del acto nulo, el demandante don Alejandro Sfeir deberá restituir al demandado don Lino Estrada, el precio pagado por la venta de su cuota en el inmueble, correspondiente a 1.170 Unidades de Fomento; y, una vez realizado el pago, deberá cancelarse la inscripción de dominio rolante a fojas 30739 número 46538, del Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

En cuanto a otras prestaciones mutuas, deberá tenerse presente que el inmueble, según reconocen los demandantes, no se encuentra habitado por el demandado, sino que aun constituye la morada de los actores don Diego y doña Camila Sfeir González, encontrándose en posesión de ellos.

CUADRAGÉSIMO SEXTO: Que, además, el efecto retroactivo de la nulidad alcanza también a los terceros que derivan su derecho



de la persona que adquirió la cosa en virtud del contrato nulo. De esta forma, entendiéndose que el contrato nunca ha existido, no ha habido adquisición del dominio por parte del comprador, y deberán cancelarse las cauciones constituidas por don Lino Estrada Marín en beneficio de Banco de Chile, pues éstas se otorgaron en atención a su posición como dueño, calidad que ha perdido por la nulidad.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el demandado, por el efecto de la nulidad, nunca fue dueño del inmueble por lo que mal puede mantenerse una hipoteca por él constituida. Al respecto, es preciso considerar que de acuerdo al artículo 2418 del Código Civil, *“la hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo, o sobre naves”*, de modo que no puede constituir la hipoteca quien no es dueño, como el caso del demandado.

Es de hacer presente que la anulación del contrato principal y de sus cauciones, aparejará el problema, en particular para el Banco de Chile, de la subsistencia del mutuo, no obstante que desaparecerán las garantías con que en su momento se otorgó. Sin embargo, tal problemática es una consecuencia de la pasividad o incluso negligencia del propio Banco de Chile, que teniendo todas las facilidades para verificar el estado civil del comprador, no lo hizo, confiando en su mera palabra, por lo que sus intereses han de necesariamente inclinarse ante los de la parte demandante, que es ajena a tal reproche.

Por lo anterior, deberán cancelarse las inscripciones practicadas a fojas 19486 número 22626 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012; y a fojas 15776 número 26298 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2012, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Lo anterior, también, solo una vez que se verifique la restitución del precio pagado a don Lino Estrada Marín por parte de don Alejandro Sfeir.



EN CUANTO A LA ACCIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Que los demandantes don Diego y doña Camila Sfeir González deducen demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra de don Lino Estrada Marín, solicitando la reparación de los daños que este les habría ocasionado con su conducta ilícita, por la suma de \$50.000.000.

Que son requisitos copulativos del estatuto de responsabilidad civil extracontractual, además de la capacidad -que por constituirse en la regla general y no haberse alegado hipótesis de incapacidad alguna se da por concurrente-: a) una acción u omisión imputable a culpa o dolo de su agente; b) el perjuicio o daño a la víctima; y c) la relación de causalidad entre la acción u omisión culpable o dolosa y el daño producido.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Que, cabe señalar que en la demanda no hay un desarrollo pormenorizado y sistemático de los elementos de la acción indemnizatoria, sino que solo se incluyó un apartado titulado “G. GENERACION DE PERJUICIOS A LOS HEREDEROS FORZOSOS”, en donde se sostiene que Estrada Marín provocó una severa aflicción psicológica a los actores (lo que correspondería a daño moral), debido a que en medio del duelo generado por la muerte de doña Sofía González, les habría exigido el abandono del inmueble que era su residencia. Además, indican allí que el señor Estrada les infundió temor de ser víctimas de algún hecho violento, y por ello decidieron salir de Chile, para estar algunas semanas con su padre en Brasil.

También señalan que existirían daños materiales, *“consistente en la necesidad de tener que realizar viajes al exterior para evitar encuentros violentos, pago de hoteles fuera, cambiar chapas de seguridad, y varios otros conceptos que se demostrarán en la etapa probatoria, además del perjuicio de la negación del patrimonio*



hereditario de los herederos forzosos de la señora González, con la consecuente contratación de varios letrados”.

Asimismo, en el petitorio de la demanda, se solicitó sobre esta acción, que: *“se condene al demandado, Sr. Lino Estrada, a indemnizar por concepto de daño moral a los Sres. Camila y Diego Sfeir González, al haber intentado hacerlos abandonar la vivienda y morada, en pleno proceso de duelo de su madre, actuando de mala fe y agravando maliciosamente el dolor de los deudos, según los perjuicios que se determinen en el proceso y que sean evaluados por SS, los cuales se estiman preliminarmente en la suma de \$50.000.000 pesos; así como daños materiales concretos”.*

CUADRAGÉSIMO NOVENO: Que, de esta forma, puede advertirse que los daños reclamados son propios y personales de don Diego y doña Camila Sfeir González, y que provienen esencialmente de un mismo hecho: que el demandado les habría exigido el abandono del inmueble que habían habitado con su madre durante años.

En base a esta aclaración, deberá de inmediato descartarse cualquier análisis sobre las afirmaciones de los demandantes en cuanto a la relación entre don Lino Estrada y doña Sofía González. Y, es necesario realizar esta precisión, porque tanto en la demanda como en la réplica, los actores detallan latamente una serie de situaciones que darían cuenta de un supuesto maltrato por parte del demandado a su madre y aprovechamiento de su enfermedad de depresión, cuestiones respecto de las cuales, de todas formas, no se rindió prueba alguna que las sustente (considerándose que el único antecedente aportado en dicho sentido fue una declaración jurada prestada por un tercero, fuera de esta instancia judicial, lo que carece de todo valor probatorio desde que dicha persona no concurrió a ratificarla).

Así, los actores en ningún momento han comparecido a la acción indemnizatoria como representantes de su madre fallecida, solicitando la reparación de daños que pudo ella haber sufrido.



QUINCUAGÉSIMO: Que, ahora bien, la conducta ilícita sobre la que basan su demanda los actores, consistiría en que el demandado intentó expulsarlos de la vivienda que compartían con su madre, y que se trata del inmueble objeto de la compraventa cuya nulidad se determinó previamente.

Al respecto, explicaron en su libelo, que a los pocos días del fallecimiento de doña Sofía González, el demandado amenazó con ingresar en el inmueble, lo que implicaba al mismo tiempo, que los obligaba a salir de la propiedad, y se refieren a una conversación por WhatsApp sostenida entre el demandado y don Diego Sfeir.

El citado mensaje enviado por don Lino Estrada, señala lo siguiente:

“Necesito que hablemos para poder irme para el Dpto y necesito saber si le cambiaron llaves y que me des copias” (sic).

A lo anterior, don Diego Sfeir, respondió:

“Hola lino como estas? No te respondí antes por me cuesta entender a que te refieres con venirme al depto estando nosotros acá de duelo, siendo que no vives aquí desde que se separaron con mi mamá hace como un año...” (sic).

Y replicó Estrada Marín:

“Hola Diego, buenas tardes, el tema de la posesión efectiva y todo lo relacionado al respecto esta en manos de un estudio de abogados...”

Respecto al Dpto el actual y unico titular del mismo soy yo, es injusto que este pagando el dividendo y arriendo por vivir, hasta ahora sólo he visto exigencias y nadie ha pensado en mi situación” (sic).

Así, como puede leerse de la conversación, en ningún momento el demandado amenazó con ingresar en el inmueble, es más, solicitó que se le dieran copias de las llaves en caso de haberse cambiado chapas; y tampoco exigió la salida de la propiedad de los demandantes.



QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Que, además, los actores, a fin de acreditar la conducta ilícita que le imputan al demandado, se refieren a que interpusieron una denuncia por amenazas ante la Fiscalía Local de Las Condes, habiéndose decretado una medida de protección.

Al respecto, consta en la prueba documental, que efectivamente el 14 de junio de 2018, se hizo la mencionada denuncia, en la cual se relata que don Lino Aramis *“ha procedido a amenazarnos vía Whastapp señalándonos que quiere que salgamos de la casa ya que él señala sería el único dueño de la propiedad...”*, generándose la causa RUC 1800580109-1, seguida ante la Fiscalía Local de Las Condes, habiéndose decretado ese mismo día, una medida de protección en favor de los actores, consistente en rondas periódicas de Carabineros al domicilio, y contacto telefónico prioritario a la policía, por la vigencia de sesenta días.

Además, consta que se decretó nuevamente una medida de protección el 9 de noviembre de 2018, consistente en entrega de número telefónico del plan cuadrante, por 45 días.

Luego, no hay ningún antecedente sobre el resultado de la causa iniciada por el delito de amenazas, ni si se ha decretado alguna otra medida de protección o precautoria en alguna sede penal. Por lo demás, como se dijo al revisar los mensajes enviados por don Lino Estrada, en ningún momento pidió o exigió a los actores salir del departamento.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Que, también los demandantes indican que don Lino Estrada se habría intentado apropiarse del inmueble, desconociendo que este pertenecía a la sociedad conyugal, de manera que con el fallecimiento de su madre, ellos también tienen derechos en la propiedad, como herederos de doña Sofía González, los que el demandado negaría.

Al respecto, mencionan el mensaje del demandado en que señala que sería el único titular del inmueble, lo que es efectivo. Sin



embargo, se trata de un simple mensaje de texto sin relevancia jurídica, si se considera que en la solicitud de posesión efectiva que también agregan los actores, el demandado incluyó el departamento como bien social, y asimismo consignó a los actores como herederos de la causante, por lo que difícilmente pudo negarles sus derechos en la herencia de su madre, en relación al inmueble objeto del juicio.

Sobre el tema de la posesión efectiva, cabe mencionar que, los demandantes han realizado una serie de alegaciones sobre datos falsos que el demandado habría proporcionado al momento de solicitarla, que no serán consideradas por exceder la materia de que trata el presente juicio.

En dicho sentido, en este juicio se ha intentado recuperar para el patrimonio de doña Sofía González un bien en particular, y que corresponde al inmueble donde residen los actores. Sin embargo, en la réplica se refieren latamente a que el demandado habría ocultado bienes (que no singularizan), y que habría declarado como sociales bienes que eran propios de la causante, como un automóvil y cuentas corrientes, respecto de los cuales, por lo demás, no se rindió prueba conducente a determinar su titularidad, y que resulta ser una materia ajena a las peticiones concretas de la demanda.

Así, en lo relativo a cuestiones hereditarias surgidas entre las partes como sucesores de doña Sofía González, los demandantes deben interponer las acciones que la ley les reconoce para ello, o realizar las gestiones conducentes para la ampliación o rectificación de la posesión efectiva, asuntos que no han sido objeto de petición expresa y concreta en esta causa.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO: Que, en definitiva, los demandantes no acreditan el accionar culposo o doloso del demandando, en el sentido que les habría amenazado o exigido la salida del inmueble que les sirve de vivienda, hecho a partir del cual se habrían generado los daños reclamados.



Y, a mayor abundamiento, es preciso indicar que tanto los demandantes como el demandado, son herederos de doña Sofía González, los primeros como hijos, y el segundo como cónyuge sobreviviente. De esta forma, incluso habiéndose acogido la demanda de nulidad, don Lino Estrada Marín tiene igualmente derechos sobre la propiedad, mientras mantenga su calidad de heredero, habida consideración que los demandantes aseguran que éste habría perdido su derecho en la herencia por haber cometido injuria atroz en contra de la causante, sin embargo, aquello requiere de una declaración judicial que así lo determine, respecto de lo cual no se ha allegado prueba a este juicio.

Es por ello, que la conducta del demandado, en el sentido de querer ocupar el inmueble, mal podría considerarse como un actuar ilícito, desde que con la muerte de doña Sofía González se ha formado una comunidad en la propiedad, de la cual también es parte el demandado, como su heredero forzoso.

De esta forma, no configurándose la conducta ilícita imputada al demandado, la acción de indemnización de perjuicios será rechazada.

QUINCUGÉSIMO CUARTO: Que el resto de antecedentes probatorios, alegaciones de las partes, y excepciones y/o defensas, en nada obstan al raciocinio hasta aquí vertido, por lo que resulta inoficioso extenderse en un mayor análisis.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 988, 1182, 1437, 1438, 1445, 1458, 1466, 1468, 1681, 1682, 1683, 1684, 1687, 1698, 1700, 1712 y 2314 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. Que **se acoge la demanda de nulidad** deducida con fecha 5 de septiembre de 2018, solo en cuanto se declara nulo el contrato de compraventa celebrado entre don Alejandro Sfeir Tonsic y doña Sofía González Riveros, como vendedores; y don Lino Estrada Marín, como comprador, y que consta en la escritura pública otorgada el 29 de



febrero de 2012, en la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago, Repertorio N° 2755/2012, en los términos indicados en el considerando cuadragésimo.

II. Que, en virtud de lo anterior, **don Alejandro Sfeir Tonsic deberá restituir a don Lino Estrada Marín, el precio de la compraventa ascendente a 1.170 Unidades de Fomento**, en su equivalente en pesos al día de pago efectivo, de acuerdo a lo razonado en los considerandos cuadragésimo segundo y siguientes.

III. Que, una vez acreditado el pago ordenado precedentemente, deberán **cancelarse las siguientes inscripciones** realizadas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago:

a) A fojas 30739 número 46538, del Registro de Propiedad del año 2012.

b) A fojas 19486 número 22626 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012.

c) A fojas 15776 número 26298 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2012.

IV. Que **se rechaza la demanda de nulidad respecto del contrato de mutuo** celebrado entre Banco de Chile y don Lino Estrada Marín, en la misma escritura pública de 29 de febrero de 2012.

V. Que **se rechaza, en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios** deducida conjuntamente.

VI. Que **cada parte pagará sus costas**.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

ROL C-27571-2018

Pronunciada por doña Daniela Royer Faúndez, Juez Titular.



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

Código: PXZNXCBSXP

En **Santiago**, a **cinco de diciembre de dos mil veintidós**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: PXZNXCBKSP