

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 3° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-25475-2019  
**CARATULADO** : LUCHSINGER/LUCHSINGER

**Santiago, doce de septiembre de dos mil veintidós.**

**VISTOS:**

Con fecha 16 de agosto de 2019, folio 1, comparece don Alonso Pérez Barrera, abogado, en representación de doña **Emma Mariana Luchsinger Farías**, dueña de casa, ambos domiciliados en calle Emilia Tellez N° 4820, departamento 22, comuna de Ñuñoa, quien viene en interponer demanda de nulidad por simulación en contra de doña **Ana Mariella Luchsinger Farías**, dueña de casa, domiciliada en calle Senador Jaime Guzmán Errazuriz N° 3253, departamento 405, comuna de Ñuñoa, por los antecedentes de hecho y de derecho que expone.

Con fecha 11 de noviembre de 2019, folio 10, consta la notificación personal subsidiaria de la demanda a la demandada.

Con fecha 26 de noviembre de 2019, folio 11, concurre la demandada contestando la demanda de autos.

Con fecha 12 de diciembre de 2019, folio 15, la demandante evacuó el trámite de la réplica.

Con fecha 26 de diciembre de 2019, folio 17, la demandada evacuó el trámite de la dúplica.

Con fecha 05 de febrero de 2020, folio 22, se realizó la audiencia conciliación, con la asistencia del apoderado de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada. En el mismo acto se dejó constancia que llamadas las partes a conciliación ésta no se produjo, atendida la incomparecencia señalada

Con fecha 07 de febrero de 2020, folio 23, se recibió la causa a prueba, resolución notificada por estado diario a la demandante y a la demandada, con fecha 24 de julio de 2020, a folios 24 y 25, respectivamente.

Con fecha 19 de agosto de 2020, folio 32, se acogió el recurso de reposición interpuesto por la demandada en contra de la interlocutoria de prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los allí señalados.

Con fecha 14 de octubre de 2021, folio 43, se reactivó el término probatorio conforme a la Ley N° 21.226.

Con fecha 06 de abril de 2022, folio 77, encontrándose la causa en estado, se cita a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO A LAS TACHAS:**



**PRIMERO:** Que, con fecha 04 de noviembre de 2021, a folio 57, la parte demandante, dedujo tacha respecto al testigo don **Héctor Hugo Rivera Heredia**, establecida en el N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que el testigo tiene una íntima relación con la hija de una de las partes, en específico, de la tercera excluyente, con quien además comparte domicilio, teniendo un interés directo o indirecto en la causa;

**SEGUNDO:** Que, al evacuar el traslado, la parte demandada, solicitó el rechazo de la tacha formulada, con costas, atendido que se confunden los conceptos de los numerales 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Agrega que el testigo ha sido presentado por la demandada, no por la tercero excluyente y, a mayor abundamiento, no se ha acreditado la causal;

**TERCERO:** Que, al contestar las preguntas de tacha formuladas, el testigo indica que: no tiene relación con las partes de la causa; que Vivian Luchsinger es la mamá de su polola; que tiene el domicilio en el de Vivian Luchsinger en El Embalse N° 8691, Peñalolén;

**CUARTO:** Que, de acuerdo al artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, “Son también inhábiles para declarar: 6°. Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”.

Que, efectivamente, en el caso sub lite, se hace referencia a una “íntima relación”, no obstante lo cual, se plantea la causal de inhabilidad del numeral 6° y no 7°, del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

Que, luego, en cuanto a la causal de inhabilidad invocada, de las respuestas del testigo a las preguntas de tacha formuladas por la contraria, no se desprende, a juicio de este Tribunal -como la norma legal lo indica-, ningún antecedente que permita siquiera suponer que tiene interés en el mismo, ya sea directo o indirecto, el que además, de acuerdo a la reiterada jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia debe ser de carácter económico.

Que, sólo a mayor abundamiento -y sin perjuicio de no ser parte de la causal invocada-, la “íntima relación” con la demandada y/o con la tercero excluyente, no ha sido acreditada, pues el testigo se limita a señalar que es “pololo” de la hija de esta última.

Que, por estas consideraciones, se rechaza, sin costas, la tacha del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, deducida por la demandante en contra del testigo sr. Rivera Heredia, presentado por la demandada.

## **II.- EN CUANTO AL FONDO:**

**QUINTO:** Que, con fecha 16 de agosto de 2019, comparece don Alonso Pérez Barrera, en representación de doña Ema Mariana Luchsinger Farías, quien



Foja: 1

viene en interponer demanda de nulidad por simulación en contra de doña Ana Mariella Luchsinger Farías, todos ya individualizados, por los antecedentes de hecho y de derecho que expone.

Señala que producto de una relación entre don Alfredo Enrique Luchsinger Luchsinger y doña Ema Mireya Farías Ortega, nacieron sus hijas Ana Mariella, Ema Mariana y Viviana Rose, de apellidos Luchsinger Farías.

Explica que previo a su lamentable fallecimiento, doña Ema Farías tenía el dominio sobre varias propiedades ubicadas en la comuna de Navidad, además del departamento N° 405 y estacionamiento F del subterráneo del denominado Edificio Reina Sofía, ubicado en calle Senador Jaime Guzmán Errazuriz N° 3253, comuna de Ñuñoa.

Indica que Ema Farías previendo su posible deceso y atendido una mala relación con su representada e hija Ema Luchsinger, a tan solo 2 meses de su defunción procedió a celebrar un contrato de compraventa con su hija cercana Ana Mariella Luchsinger, respecto al departamento N° 405 y estacionamiento F ya singularizado, por un precio de \$60.000.000, que se pagó supuestamente al contado y que se declaró haber recibido conforme y a su entera satisfacción.

Sin perjuicio de lo anterior, expone que el monto nunca se pagó, como se comprueba en la posesión efectiva tramitado por la demandada de autos, en la cual no se incluye la propiedad ni la supuesta suma pagada por la compraventa del inmueble, el cual se inscribió posterior al fallecimiento de doña Ema Farías el 10 de marzo de 2019, a nombre de Ana Mariella Luchsinger Farías, a fojas 29660, N° 42963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019.

Expone que dichos actos encubren mediante una compraventa simulada la verdadera voluntad de la madre de las partes, que es la donación del inmueble por parte de Ema Farías a la demandada doña Ana Mariella, mediante un acto de carácter fraudulento y generando un perjuicio respecto de su representada y toda la sucesión. Agrega que no solo resultan poco verosímiles las circunstancias en que se llevó a cabo la compraventa, sino que se añade la irrisoria suma en la cual fue pactada, que es menos de la mitad de su valor real de mercado, además de la dudable capacidad económica de la compradora de pagar el precio.

Concluye que su representada se ha visto privada y perjudicada de los bienes que deben integrar su cuota hereditaria como heredera de doña Ema Farías Ortega, debido a la celebración de un contrato simulado de compraventa del inmueble propiedad de la causante y ubicado en la comuna de Ñuñoa, no cumpliendo con las exigencias legales y aparentando un contrato que no es, por lo que procede se declare



la nulidad del contrato simulado y se condene a la demandada a la restitución del inmueble.

En cuanto a la simulación en la ley civil, refiere que es una divergencia consciente y deliberada entre la voluntad interna y la voluntad declarada que se realiza con un objeto lícito, o bien con un objeto ilícito, como el burlar la ley o perjudicar a un tercero, interesando en este caso la que se realiza con un objeto ilícito, como una compraventa que encubre una donación. Añade que el caso de marras, se trata de una simulación relativa, en virtud del cual las partes celebran un contrato pero lo dotan de una apariencia jurídica distinta, razón por la que se solicita que dicho acto sea nulo.

Sobre el caso de marras, expone que no existe pago del precio, como se demuestra en el duplicado de posesión efectiva, ya sea porque la supuesta compradora no contaba con la capacidad económica o porque nunca fue su intención dada la simulación oculta en el acto, por lo que faltando uno de los requisitos esenciales del contrato de compraventa como el pago del precio pactado, no hace más que concluir que se trata de un acto nulo o un contrato diferente, en este caso, la donación sin la autorización judicial denominada insinuación de donación dispuesta en el artículo 1401 del Código Civil.

En cuanto al derecho, expone que de acuerdo a las normas que transcribe, se puede apreciar que estamos frente a una compraventa simulada que ha encubierto una donación entre vivos, por lo que procede se declare la nulidad de la compraventa por simulación, dado que se evadió un requisito legal para la donación, además de generar perjuicios en contra de su representada, quien ve afectada su cuota hereditaria sin una causa legal que así lo legitime.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de nulidad de contrato y otras nulidades por simulación en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de doña Ana Mariella Luchsinger Farías, ya individualizada, a fin de que se declare: a) nulo absolutamente por simulación el contrato de compraventa respecto del departamento N° 405 y estacionamiento F, del Edificio Reina Sofía, ubicado en calle Senador Jaime Guzmán Errazuriz N° 3253, comuna de Ñuñoa; b) en subsidio, se declare nulo el mismo contrato de compraventa, declarando su ineficacia de acuerdo a los artículos 1444, 1445 Ns° 2, 3 y 4, 1451, 1462, 1464 y 1467, por adolecer de objeto y causa ilícita, en relación al artículo 1682; c) que en virtud del efecto retroactivo de la nulidad judicialmente declarada, se proceda a restituir a las partes al estado anterior del acto o contrato de compraventa, debiendo proceder a la cancelación de la inscripción a fojas 19660, N° 42963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019; d) se condene en costas;



**SEXTO:** Que, con fecha 26 de noviembre de 2019, la parte demandada contesta la demanda solicitando su rechazo total e íntegramente, con expresa condena en costas, atendida su manifiesta falta de fundamentos y por ser evidentemente temeraria, en razón de los argumentos que expone.

Previamente reconoce ser hija de doña Ema Mireya Farías Ortega, quien falleció el 10 de marzo de 2019, y que la actora es su hermana, al igual que doña Vivian Rose Luchsinger Farías. Asimismo reconoce haber celebrado con su madre un contrato de compraventa por escritura pública, siendo poseedora inscrita y dueña por prescripción adquisitiva del departamento N° 405 y estacionamiento F del subterráneo del denominado Edificio Reina Sofía, ubicado en calle Senador Jaime Guzmán Errazuriz N° 3953, comuna de Ñuñoa.

Señala que no es efectivo que el contrato celebrado con su madre fuera simulado, toda vez que la voluntad manifestada por las partes en el instrumento se condice totalmente con la voluntad interior de los contratantes, por lo que el contrato tuvo una ejecución práctica y produjo todos sus efectos.

Agrega que la actora no describe en qué consiste la serie de contratos y actos destinados a ocultar bienes, por cuanto solo en su imaginación existe una confabulación entre su madre fallecida y ella. En ese sentido, destaca que la imputación que hace es doble, toda vez que atribuye igualmente en contra de su madre, pero no demanda a la sucesión quedada al fallecimiento, y solo la demanda a ella.

En cuanto a la imputación por el precio, indica que la vendedora, su madre, en pleno uso de sus facultades mentales dispuso un bien de su patrimonio en vida, al precio que estimó procedente, considerando que la compradora era una de sus hijas y siendo común que en estos casos no rijan los principios comerciales. Respecto a la duda sobre su capacidad económica, refuta que no viene acompañada de hechos que den algún sustento, haciendo presente que ella ha ejercido su profesión en forma activa y remunerada, contando a la fecha de la celebración de la compraventa con los fondos necesarios para pagar el precio pactado, como fue declarado por ambas partes.

Previamente a recapitular las causales en que la actora funda su pretensión de nulidad, opone la excepción de falta de legitimación activa, en razón de que la doctrina mayoritaria y la labor de los tribunales han precisado que los requisitos que se exigen para la legitimación del tercero para demandar la nulidad, quien debe tener un interés que no debe ser meramente moral, sino que de carácter pecuniario o patrimonial avaluable en dinero. Asimismo debe ser un interés real y no meramente hipotético, ser coetáneo, no sobreviviente a la celebración del acto que se pretende anular, mantener actualidad a la fecha en que se pide la declaración de nulidad y, finalmente, que el interés pecuniario resida precisamente, en obtener la nulidad



absoluta del acto o contrato, o sea, en obtener que el negocio jurídico no produzca sus efectos.

Así las cosas, refiere que la demandante funda su legitimación activa en su calidad de heredera del contratante doña Ema Mireya Farías Ortega, aunque no lo diga, asumiendo en los hechos la representación de la sucesión de la vendedora, del cual también ella es parte, siendo a la vez demandada y demandante.

Explica que por esa razón, la única alternativa es que se estime que la actora ha accionado en su calidad de tercera, ajena al contrato que pretende anular, importando que invoque un interés legítimo y de carácter pecuniario en la invalidación que pretende, además que ese interés se manifieste al momento en que se celebró el contrato que pretende nulo. Por tanto, atendido que el contrato cuya invalidación se persigue, se celebró en vida de la vendedora, se permite colegir que la actora en calidad de heredera carece de un interés actual y pecuniario al momento de la celebración del contrato, pues a esa fecha no era heredera. Así las cosas, la actora no se encuentra legitimada activamente para accionar, debiendo desestimarse la demanda de nulidad de contrato deducida en su contra.

Respecto a la defensa en contra de la demanda de nulidad del contrato, aclara que las partes acordaron el bien que se vendía y el precio que se pagaría, el cual fue recibido por la vendedora a satisfacción, por lo que la compraventa no adolece ni de objeto ni de causas ilícitas.

En cuanto a las costas, sostiene que al tramitar una demanda con tanta falta de fundamento no puede sino ser estimativa de una conducta al menos culposa, inexcusable y que necesariamente debe ser castigada con una ejemplar condena en costas, teniendo presente que se ha visto en la obligación de recurrir a asesoría letrada.

Por los motivos expuestos solicita tener por contestada demanda de nulidad absoluta de contrato por simulación y demanda subsidiaria por nulidad absoluta por adolecer de objeto y causas ilícitos, a fin de que sea destinado total e íntegramente, con costas;

**SÉPTIMO:** Que, con fecha 12 de diciembre de 2019, la demandante evacua el trámite de la réplica, en los siguientes términos.

En cuanto a la excepción de falta de legitimación activa, explica que nace con el hecho natural de la muerte de su madre, toda vez que solo ante dicho evento los derechos hereditarios dejan de ser una expectativa y dan derecho a una serie de acciones, como es el presente caso y como lo ha entendido la jurisprudencia en la sentencia de la Excelentísima Corte Suprema, de fecha 21 de julio de 2014, causa Rol N° 2749-2013.



Respecto a que el acto sería perfectamente válido, indica que en principio el acto disimulado aparece como perfectamente celebrado, cumpliendo con todos los requisitos de existencia y validez de un contrato, pero oculta un acto que por vía indirecta vulnera los derechos de un tercero, produciéndose el fraude. Agrega que es del todo lógico que el contrato tenga apariencia de válido por el hecho de tratarse de una escritura pública, pero pensar eso significaría que la acción de simulación no debería existir contra este tipo de instrumentos, como lo ha interpretado la Excelentísima Corte Suprema, en sentencia de fecha 26 de diciembre de 2011, que transcribe.

Añade que el fallo citado señala además que las reglas sobre carga probatoria también recaen sobre la parte demandada, toda vez que debe probar a través de hechos positivos la concurrencia de las circunstancias que le dan validez al contrato de compraventa celebrado.

Sostiene que cuando falta una solemnidad del acto, como la insinuación, el acto adolece de nulidad absoluta conforme al artículo 1682, es decir, que equivale a un acto celebrado sin la expresión de la voluntad que la ley exige. Así, la manifestación de la voluntad en una compraventa de inmueble es diversa a la de una donación del mismo.

Enfatiza que la contraparte reconoce que el precio pactado en la compraventa es significativamente inferior solo por razones de parentesco, hecho que es sancionado de diversas formas por el derecho, como por ejemplo, con la acción de rescisión por lesión enorme o por acciones hereditarias, además de la acción interpuesta.

Finalmente, hace presente que con fecha 04 de febrero de 2019, doña Ema ingresó al Hospital Clínico de la Universidad de Chile, siendo hospitalizada hasta el día 26 de dicho mes, para luego pasar sus últimos días en la propiedad objeto del contrato hasta el 10 de marzo de 2019, fecha de su defunción, por lo que no existe forma lógica que haya podido gastar en 5 días dicho dinero, simplemente nunca fue parte de su patrimonio;

**OCTAVO:** Que, con fecha 26 de diciembre de 2019, la demandada evacuó el trámite de la dúplica, reiterando íntegramente y en todas sus partes lo expuesto en la contestación.

Reitera que la actora funda su legitimación activa en su calidad de heredera del contratante doña Ema Mireya Farías Ortega.

Señala que el contrato cuya nulidad se persigue fue una compraventa celebrada entre madre e hija, en que la voluntad exterior plasmada en el contrato, es fiel de la voluntad interior de las partes y en que todos y cada uno de los requisitos que dicho tipo de contrato debe satisfacer, concurrieron, por lo que corresponderá a la actora intentar desvirtuarlo;



**NOVENO:** Que, con fecha 07 de febrero de 2020, se recibió la causa a prueba, resolución notificada por estado diario a la demandante y a la demandada con fecha 24 de julio de 2020.

Luego, con fecha 19 de agosto de 2020, se acogió el recurso de reposición interpuesto por la demandada en contra de la interlocutoria de prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los allí señalados;

**DÉCIMO:** Que, con fecha 20 de octubre de 2021, folio 45, comparece doña Vivian Rose Luchsinger Farías, quien en calidad de hija de doña Ema Farías Ortega y hermana de las parte demandante y demandada, solicita comparecer en calidad de tercero al proceso, atendido que la decisión de la presente causa es de interés patrimonial para ella, por lo que debió en su oportunidad ser notificada.

Con fecha 25 de octubre de 2021, folio 47, el Tribunal tuvo presente su comparecencia en calidad de tercero excluyente;

**UNDÉCIMO:** Que la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos de su libelo, rindió la siguiente prueba documental, con citación:

1.- Copia de escritura pública de fecha 30 de enero de 2019, otorgada ante el Notario Titular de la 47° Notaría de Santiago, Repertorio N° 203-2019, Compraventa Farías Ortega Ema Mireya a Luchsinger Farías Ana Mariella;

2.- Copia de inscripción a fojas 29660, N° 42963, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, respecto del departamento N° 405 y del polígono de estacionamiento F del subterráneo, del denominado Edificio Reina Sofía, ubicado en calle Senador Jaime Guzmán Errazuriz N° 3.953, comuna de Ñuñoa;

3.- Copia de duplicado de certificado de posesión efectiva, folio 00021432452, N° inscripción 35426, año 2019, de la causante Ema Mireya Farías Ortega;

4.- Copia de certificado de defunción de doña Ema Mireya Farías Ortega;

5.- Copia de certificado de nacimiento de doña Ema Mariana Luchsinger Farías;

6.- Copia de certificado de nacimiento de doña Ana Mariella Luchsinger Farías;

7.- Copia de certificado de nacimiento de doña Vivian Rose Luchsinger Farías;

8.- Copia de escritura pública de fecha 01 de agosto de 2019, otorgado ante el Notario Titular de la 43° Notaría de Santiago, Repertorio N° 32.163-2019, Mandato judicial Ema Mariana Luchsinger Farías a Alonso Hernán Pérez Barrera;

**DUODÉCIMO:** Que, por su parte, la demandada acompañó la siguiente prueba documental:



Foja: 1

1.- Copia de escritura pública de fecha 30 de enero de 2019, otorgada ante el Notario Titular de la 47° Notaría de Santiago, Repertorio N° 203-2019, Compraventa Farías Ortega Ema Mireya a Luchsinger Farías Ana Mariella;

2.- Copia de formulario N° 22, año tributario 2017, Impuestos Anuales a la Renta, Rol Único N° 8903317-9, respecto de doña Ana Mariella Luchsinger Farías;

3.- Copia de formulario N° 22, año tributario 2018, Impuestos Anuales a la Renta, Rol Único N° 8903317-9, respecto de doña Ana Mariella Luchsinger Farías;

4.- Copia de formulario N° 22, año tributario 2019, Impuestos Anuales a la Renta, Rol Único N° 8903317-9, respecto de doña Ana Mariella Luchsinger Farías;

5.- Copia de formulario N° 22, año tributario 2020, Impuestos Anuales a la Renta, Rol Único N° 8903317-9, respecto de doña Ana Mariella Luchsinger Farías;

6.- Copia de formulario N° 22, año tributario 2021, Impuestos Anuales a la Renta, Rol Único N° 8903317-9, respecto de doña Ana Mariella Luchsinger Farías;

7.- Copia de contrato de trabajo para docentes de aula, incompleto, de fecha 01 de marzo de 2006, entre la Sociedad Educación, Equidad y Desarrollo S.A., sostenedora del Colegio Monte de Asís, en calidad de empleador, y doña Ana Mariela Luchsinger Farías, en calidad de trabajadora;

8.- Copia de contrato de trabajo, de fecha 01 de agosto de 2009, entre Preuniversitario Pedro de Valdivia Limitada, en calidad de empleador, y doña Ana Mariela Luchsinger Farías, en calidad de docente;

9.- Copia de modificación de contrato de trabajo, de fecha 31 de marzo de 2011, emitido por Preuniversitario Pedro de Valdivia Limitada, a nombre de doña Ana Mariela Luchsinger Farías;

10.- Copia de Dec Secc 1a N° 10/2019, de fecha 10 de mayo de 2017, emitido por la I. Municipalidad de Vitacura, respecto a la aprobación del contrato de prestación de servicios a honorarios de doña Ana Mariella Luchsinger Farías;

11.- Copia de factura N° 091790, de fecha 31 de agosto de 2010, emitida por Concesionario Integral, Ventas, Servicios y Repuestos Automotriz y Servicios de Publicidad, a nombre de Ana Mariella Luchsinger Farías, por la suma de \$5.790.000;

12.- Copia de guía de despacho electrónica N° 419647, de fecha 02 de mayo de 2018, emitida por Indumotora One S.A., a nombre de Ana Mariella Luchsinger Farías, por la suma de \$10.790.000;

13.- Copia de boleta de honorarios N° 102, de fecha 28 de febrero de 2001, emitida por Ana Mariella Luchsinger Farías, Servicios Literarios y Administrativos, por la suma de \$400.000;

14.- Copia de boleta de honorarios N° 126, de fecha ilegible, emitida por Ana Mariella Luchsinger Farías, Servicios Literarios y Administrativos, por la suma de \$6.600;



15.- Copia de boleta de honorarios N° 124, de fecha 21 de junio de 2007, emitida por Ana Mariella Luchsinger Farías, Servicios Literarios y Administrativos, por la suma de \$9.000;

16.- Copia de boleta de honorarios N° 100, de fecha 30 de enero de 2006, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Chile – España, por la suma de \$143.000;

17.- Copia de boleta de honorarios N° 219, de fecha 30 de julio de 2011, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edif., por la suma de \$13.478;

18.- Copia de boleta de honorarios N° 76, de fecha 30 de marzo de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

19.- Copia de boleta de honorarios N° 99, de fecha 28 de febrero de 2006, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$105.000;

20.- Copia de boleta de honorarios N° 86, de fecha 30 de agosto de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

21.- Copia de boleta de honorarios N° 78, de fecha 30 de abril de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

22.- Copia de boleta de honorarios N° 94, de fecha 30 de diciembre de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

23.- Copia de boleta de honorarios N° 84, de fecha 30 de julio de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

24.- Copia de boleta de honorarios N° 90, de fecha 30 de octubre de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

25.- Copia de boleta de honorarios N° 82, de fecha 30 de junio de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

26.- Copia de boleta de honorarios N° 92, de fecha 30 de nov de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;



27.- Copia de boleta de honorarios N° 80, de fecha 30 de mayo de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

28.- Copia de boleta de honorarios N° 88, de fecha 30 de septiembre de 2005, emitida por Ema Mireya Farías Ortega, administradora edificio, a nombre de la Comunidad Edificio Jaime Guzmán, por la suma de \$111.111;

29.- Copia de declaración jurada de fecha 08 de noviembre de 2021, emitida por don Erwin Schweikart Azocar, Comunidad Edificio Jaime Guzmán E;

**DÉCIMO TERCERO:** Que, con fecha 30 de noviembre de 2021, folio 72, la demandada produce la absoluciónde posiciones de la tercera excluyente doña Vivian Rose Luchsinger Farías, quien depone al tenor del pliego de posiciones digitalizado a folio 73, respondiendo que lo siguiente: que es efectivo que la demandada Ana Mariella Luchsinger Farías, tenía la profesión de profesora de lenguaje, titulándose en el año 2003, y previamente en licenciatura en lengua hispánica en la U. de Chile; que desde el 2003 trabaja como profesora y tuvo trabajo previos como asistente de relaciones públicas en el Hospital JJ Aguirre, además de una oficina particular de estudios hídricos; que es efectivo que a la fecha de la compraventa la demandada tenía fuerza patrimonial suficiente para pagar el precio de la compraventa, ya que trabajó varios años, sin grandes gastos ni hijos, realizando el pago en cuotas; que el precio de \$60.000.000 es justo porque así lo decidió y definió su madre; que es efectivo que su madre no padecía ninguna enfermedad mental y estaba en pleno uso de sus facultades mentales y cognitivas, lo que evalúa en su calidad de médico y como hija, ya que realizaba todas sus actividades en forma independiente, autónoma y hacía sus trámites por sí misma; que es efectivo que su hermana Ana Luchsinger pagó en depósitos, además de que los ingresos de su madre eran mínimos, por lo que su hermana solventaba sus gastos, lo que le consta porque ambas se lo comentaron y su madre no tenía ingresos suficientes; que el contrato no es de donación sino una compraventa, ya que hubo un pago decidido y acordado entre su madre Ema y su hermana Ana, conforme a la decisión de su mamá en pleno uso de sus capacidades mentales y que fue comunicada a toda la familia en múltiples ocasiones;

**DÉCIMO CUARTO:** Que, con fecha 02 de noviembre de 2021, folio 54, la demandada rindió prueba testimonial compareciendo doña **María Angélica Yáñez González**, quien legalmente juramentada e interrogada al tenor del punto de prueba N° 1, esto es, efectividad de haberse celebrado un contrato de compraventa, en su caso, fecha, partes y demás estipulaciones del mismo, expone que en enero de 2019 se celebró un contrato de compraventa entre la Sra. Ema y doña Ana Luchsinger Farías, por el valor entre \$55.000.000 y \$60.000.000, constándole porque en marzo de ese



Foja: 1

año Ana presentó el contrato en una reunión del edificio, con el fin de ser parte del comité. Preguntada la testigo responde que: además del contrato presentó un certificado de compraventa para comprobar que era dueña del departamento; que en el contrato figuraba el precio; y que no vio la forma de pago del precio. En cuanto al punto de prueba N° 2, esto es, efectividad de haber pagado la compradora el precio estipulado en la compraventa materia de autos, en su caso, fecha y monto de los pagos, refiere que no sabe en específico los valores de los pagos, pero supo por la Sra. Ema Farías, administradora del edificio que Ana le depositaba en la cuenta de ella. Preguntada la testigo responde que: la Sra. Ana Luchsinger trabaja como profesora en un colegio, y la Sra. Ema recibía honorarios por ser administradora del edificio, viviendo juntas desde 1997; que nunca vio otro tipo de documento bancario sobre el pago; que la compradora financió el pago con su sueldo de profesora, sin saber el monto de remuneración. En cuanto al punto de prueba N° 3, esto es, efectividad que con ocasión del contrato de compraventa materia de autos, las facultades económicas de doña Ana Mariella Luchsinger Farías se vieron disminuidas, indica que efectivamente las facultades económicas de doña Ana Luchsinger se han visto disminuidas, lo que ha visto por los pagos del departamento 405 de Avenida Jaime Guzmán N° 3253, Ñuñoa.

Con fecha 03 de noviembre de 2020, folio 56, comparece doña **Sara Elizabeth Atisha Awad**, quien legalmente juramentada e interrogada al tenor del punto de prueba N° 1, expone que a través de una conversación con Ana luego de fallecer su madre, en el año 2019, le comentó que el departamento en el que vivían lo había comprado y, por tanto, era de ella. En cuanto al punto de prueba N° 2, refiere que no tiene idea, pero sabe que Ana tiene un contrato indefinido con ellos desde abril de 2011, pero ha recibido sueldo desde 2009 cuando comenzó a trabajar con ellos a plazo fijo. Preguntada la testigo responde que: Ana está contratada como profesora de lenguaje y comunicaciones; que conoce a Ana personalmente desde el año 2013, porque antes trabajan en distinta sede.

Con fecha 04 de noviembre de 2021, folio 57, comparece don **Héctor Hugo Rivera Heredia**, quien legalmente juramentado e interrogado al tenor del punto de prueba N° 1, expone que le consta que se celebró el contrato de compraventa ya que en enero de 2019, la Sra. Ema Farías y Ana Luchsinger se lo dijeron en una reunión. Agrega que conoció a Ema hace 6 años, y ella siempre le manifestó interés de vender el departamento a Ana, quien también estaba interesada. Preguntado el testigo responde que: el inmueble está ubicado en la calle Jaime Guzmán N° 3553, comuna de Ñuñoa, departamento 405; que el precio de la compraventa fue entre los \$55.000.000 y los \$65.000.000; que sabe que hubo un contrato de compraventa pero no sobre una promesa previa. En cuanto al punto de prueba N° 2, sostiene que



entiende que sí pagó, por lo que le dijo la Sra. Ema Farías, constándole que Ana Luchsinger es una profesional con trabajo estable, sin hijos y sin mayores gastos, por lo que le hace sentido que compró el departamento. Añade que Ema Farías no trabajaba, pero siempre tuvo una vida normal, no se vio necesitada de dinero, por lo que le hace sentido que haya recibido un pago recurrente de parte de Ana. Contrainterrogado el testigo responde que no vio ningún documento sobre el pago del precio, solo lo que la vendedora le dijo en enero de 2019, después de hacer la venta. En cuanto al punto de prueba N° 3, indica que cree que sí porque tuvo que pagar el departamento, pero no puede decir si bajaron sus ingresos.

Acto seguido, comparece doña **Catalina Luisa Rojas Soto**, quien legalmente juramentada e interrogada al tenor del punto de prueba N° 1, responde que les consta se firmó un contrato de compraventa entre la Sra. Ana Luchsinger y la Sra. Ema Farías, en enero de 2019, entendiendo que es la culminación de una expectativa que tenían ambas. Preguntada la testigo responde: que no recuerda el precio de la compraventa; que no existieron tratativas preliminares, pero materializaron el deseo de la compraventa. En cuanto al punto de prueba N° 2, expone le consta que Ana Luchsinger es profesora hace larga data, y entiende pudo pagar el precio de la compraventa con su sueldo, además de saber que Ema Farías no recibía ingresos de ningún tipo, por lo que es concordante que Ana comprara el departamento y pagara el precio a Ema, según lo que escuchó de las involucradas. Preguntado el testigo responde que no vio ningún documento y solo lo escuchó de la boca de las involucradas. En cuanto al punto de prueba N° 3, señala que tiene entendido que sí, al pagar una suma tan considerable de dinero hay una disminución de patrimonio, constándole por lo que Ana le dijo. Contrainterrogada el testigo responde: que se financió la compraventa a través de su sueldo como profesora y ella se lo dijo; que no sabe el monto de remuneración y no es algo que se pregunte.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, por su parte la tercero excluyente acompañó a los autos copia de certificado de nacimiento de doña Vivian Rose Luchsinger Farías;

**DÉCIMO SEXTO:** Que son hechos de la causa, en lo atingente, por no haber sido controvertidos o encontrarse acreditados en el proceso, los siguientes:

1.- Que doña Ema Mireya Farías Ortega y doña Ana Mariella Luchsinger Farías, celebraron un contrato de compraventa de inmueble por escritura pública de 30 de enero de 2019, en la 47° Notaría de Santiago, Repertorio N° 203-2019, en cuya virtud la primera vendió, cedió y transfirió a la segunda, el inmueble consistente en el departamento N° 405 y el polígono de estacionamiento F del subterráneo del edificio denominado “Reina Sofía”, ubicado en calle Senador Jaime Guzmán Errázuriz N° 3953, comuna de Ñuñoa, en la suma de \$60.000.000, que de acuerdo al mismo documento, la compradora pagó al contado, en dinero efectivo;



2.- Que, el referido inmueble se encuentra inscrito a nombre de la señora Ana Mariella Luchsinger Farías, según se observa a fojas 29660 N° 42963, del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;

3.- Que doña Ema Mireya Farías Ortega, falleció con fecha 10 de marzo de 2019, a la edad de 79 años;

4.- Que la posesión efectiva de los bienes quedados al fallecimiento de la sra. Ema Mireya Farías Ortega, fue otorgada a sus hijas, Ana Mariella, Vivian Rose y Ema Mariana, todas de apellidos, Luchsinger Farías, ello en conformidad a Resolución Exenta N° 42672 de 30 de mayo de 2019, del Servicio de Registro Civil, en que se consigan como bienes, 10 inmuebles agrícolas, 1 vehículo, 1 cesión de derechos y 1 depósito a plazo, con una avalúo de \$52.386.741;

5.- Que doña Ana Mariella Luchsinger Farías celebró contrato de trabajo, en calidad de profesora de lenguaje y comunicación, con fecha 01 de marzo de 2006, con la sociedad Educación, Equidad y Desarrollo S.A.; y luego, el 01 de agosto de 2009, con Preuniversitario Pedro de Valdivia Limitada, este último, modificado el 31 de mayo de 2011; prestando servicios, además, para la Ilte. Municipalidad de Vitacura, Liceo Amanda Labarca;

6.- Que doña Ana Mariella Luchsinger Farías adquirió un vehículo Kia Motors, modelo Rio, año 2010, con fecha 31 de agosto de 2010, por \$6.790.000, iva incluido; y un vehículo Kia Motors, modelo Nuevo Cerato, año 2018, con fecha 02 de mayo de 2018, por \$10.790.000, iva incluido;

7.- Que doña Ana Mariella Luchsinger Farías declaró ingresos, de acuerdo a información consignada en Servicio de Impuestos Internos, por \$14.757.575 en 2017; por \$15.172.230 en 2018; por \$12.661.144 en 2019; por \$12.896.582 en 2020; y por \$11.271.939 en 2021;

8.-. Que, por su parte, la vendedora, actualmente fallecida, percibía ingresos en calidad de administradora de edificios, como se observada de documento de folio 66 y boletas de honorarios de la sra. Ema Mireya Farías Ortega;

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, como se adelantó, en estos autos comparece la sra. Ema Mariana Luchsinger Farías, quien deduce acción de nulidad absoluta por simulación, en contra de su hermana, sra. Ana Mariella Luchsinger Farías, en lo relativo al contrato de compraventa de inmueble celebrado por su madre con esta última, por escritura pública de 30 de enero de 2019, en la 47° Notaría de Santiago, Repertorio N° 203-2019, indicando que dicho acto ha perjudicado su legítima, argumentando que se trata de una compraventa simulada, pues no hubo pago de precio y el real propósito fue una donación.

Que, por su parte, la demandada comparece en autos, solicitando el rechazo de la acción, con costas, pues el contrato fue válidamente otorgado y efectuada la



tradición. Agrega que solo se ha demandado a su parte y no a la sucesión de la sra. Farías Ortega, pese a que la simulación se imputa a ambas partes contratantes, oponiendo igualmente excepción de falta de legitimación activa.

Que, a folio 45, comparece doña Vivian Rose Luchsinger Farías, hija de doña Ema Farías Ortega y hermana de la demandante y demandada, compareciendo como tercero excluyente;

**DÉCIMO OCTAVO:** Que la nulidad absoluta es la sanción impuesta por la ley a la omisión de los requisitos prescritos para el valor de un acto o contrato en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las partes que los ejecutan o acuerdan (Arturo Alessandri Besa, La nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno; Editorial Jurídica Conosur Ltda.).

Las características especiales de la nulidad absoluta están contempladas en el artículo 1683 del Código Civil que establece que: “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años”.

De acuerdo a esa disposición legal, tal prerrogativa se establece en términos que queda supeditada a la existencia de un interés en la correspondiente declaración de nulidad. De ahí que sea dable colegir que el aludido interés corresponde a un requisito de procedencia de la acción, en la medida que atañe precisamente a su titularidad. Al ser así, significa que los jueces están obligados a examinar su concurrencia, inclusive prescindiendo de la actividad procesal que hayan observado los litigantes en la materia. Seguidamente, se hace necesario añadir que, en todo caso, el referido interés ha de ser uno de índole patrimonial; que ese interés no sólo debe ser alegado sino que, además, debe ser acreditado por quien pretende la declaración de nulidad y, en fin, que ha de existir al tiempo de producirse el vicio correlativo, es decir, que sea coetáneo y no posterior a su verificación, porque sólo de esa manera se produce la necesaria conexión entre ese vicio y el interés que se arguye;

**DÉCIMO NOVENO:** Que el interés sea patrimonial significa que la declaración de nulidad o, más precisamente, la extinción de derechos y obligaciones que ella implica, tenga una consecuencia económica para el que reclama la nulidad. Se excluye por tanto cualquier otro tipo de interés, así sea moral, social, espiritual. Ello por cuanto la nulidad extingue derechos y obligaciones y esto repercute en el campo patrimonial.



Para nuestra ley lo único que justifica poner en movimiento la jurisdicción y atacar un acto presuntivamente válido es el provecho o perjuicio económico que de ello se sigue (Pablo Rodríguez Grez, Inexistencia y Nulidad en el Código Civil Chileno, Editorial Jurídica de Chile).

Don Luis Claro Solar señala al respecto que “debe hablarse de interés pecuniario, aunque no lo expresa la ley, porque no cabe en esta materia un interés puramente moral. En los proyectos, incluso en el de 1853, decía que podrá alegarse por todo el que tenga un interés pecuniario en ello, pero la comisión revisora prefirió la redacción que daba Delvincourt a esta exigencia (que es la que contiene nuestro Código Civil), sin haber entendido dar a la disposición un alcance más amplio que el que antes tenía” (Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, tomo XII, pág. 606);

**VIGÉSIMO:** Que la demandante expone en su demanda que el interés que la motiva a alegar la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre su madre y su hermana, es la afectación de su legítima.

Que, si bien solo se demandó a la compradora, estando la sucesión compuesta por la demandante, la demandada y la tercera excluyente que comparece en autos, puede entenderse cumplido el presupuesto de litis consorcio necesario.

No obstante, no se logra acreditar el interés pecuniario coetáneo al acto o contrato, desde que ello se funda en los eventuales derechos que en calidad de hija habría adquirido de su madre, la sra. Ema Farías Ortega, vendedora del inmueble que motiva la acción de nulidad absoluta del contrato sub lite, lo que constituye una mera expectativa, pues, correspondía a la sra. Farías Ortega disponer de sus bienes en la forma que estimara pertinente;

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, como ya se adelantó, es requisito para solicitar de manera eficaz la declaración de nulidad, que el peticionario acredite al Tribunal que tiene un interés pecuniario, lo que no se logra con el sólo hecho de solicitarla y que en opinión mayoritaria de la jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia, es de suma importancia al momento de deducir la demanda de nulidad.

Que las consideraciones señaladas precedentemente van dirigidas específicamente a la titularidad del derecho de quien solicita la declaración de nulidad, debiendo la demandante, atendida su calidad de tercero ajeno al contrato, acreditar suficientemente su interés pecuniario para detentar la legitimidad activa necesaria para deducir la acción de nulidad.

Ello por cuanto “para poder figurar y actuar eficazmente como parte, no ya en un proceso cualquiera, sino en uno determinado y específico, no basta con disponer de esta aptitud general de la capacidad o legitimatio ad processum, sino que es



necesario además poseer una condición más precisa y referida en forma particularizada al proceso individual de que se trate. Tal condición que se denomina legitimatio ad causam o legitimación procesal afecta al proceso no en su dimensión común, sino en lo que tiene de individual y determinado. Más correcto es hablar como lo hace Carnelutti de legitimación para pretender o resistir la pretensión, o de legitimación para obtener sentencia de fondo o mérito. Pero creemos que lo mejor es mantener la denominación tan conocida y antigua de legitimatio ad causam o legitimación en la causa” (Cristian Maturana Miquel, “Disposiciones Comunes A Todo Procedimiento”, Universidad de Chile, Facultad de Derecho, año 2009, pág. 45).

Luego, la legitimación procesal, legitimatio ad causam o legitimación en la causa, puede definirse como “la posición de un sujeto respecto al objeto litigioso, que le permite obtener una providencia eficaz” o como “la consideración especial en que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto litigio, y en virtud de la cual, exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como parte en tal proceso” (Cristian Maturana Miquel, op. cit. Pág. 46).

De este modo, la legitimación en la causa para el demandante o legitimación activa, consiste “en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda” y respecto del demandado o legitimación pasiva, “en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante... Es decir, el demandado debe ser la persona a quien conforme a la ley corresponde contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación sustancial objeto de la demanda; y el demandante la persona que según la ley puede formular las pretensiones de la demanda, aunque el derecho sustancial pretendido por él no exista o corresponda a otra persona” (Cristian Maturana, op. cit., pág. 46).

Que asentado lo anterior y no habiendo la demandante acreditado la existencia de un interés pecuniario y patrimonial, coetáneo a la celebración del contrato de compraventa de inmueble cuya nulidad se pretende, no cabe más que acoger la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada;

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que incluso, en el supuesto de haberse probado por la demandante un interés pecuniario y patrimonial actual para solicitar la declaración de nulidad del contrato de compraventa de inmueble, lo cierto es que con la prueba rendida en autos no se ha logrado acreditar la simulación ni nulidad del contrato, ello en conformidad a los puntos de prueba fijados por el Tribunal, en la



resolución de 07 de febrero de 2020, modificada el 19 de agosto del mismo año, específicamente puntos 5 y 6 que establecen como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: “5) *Efectividad de haberse celebrado un contrato distinto al de compraventa*; 6) *Efectividad de ser nulo el contrato de compraventa sub lite, por ser simulado y/o existir vicios de nulidad absoluta que lo invaliden. Hechos, naturaleza y circunstancias que darían cuenta de ello*”.

Que, luego, la simulación se define como la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida entre partes, con el fin de engañar a terceros. También, como el acuerdo en la celebración de un acto cuando en verdad se quiere celebrar otro o ninguno.

De lo dicho aparece que son elementos de la simulación, los que siguen:

**a.-** Disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera y la declarada o manifestada;

**b.-** Conciencia de la disconformidad, esto es, conocimiento o sapiencia de que queriéndose algo se expresa una cosa diferente. Esta posición de los sujetos conforma la diferencia entre la simulación y el error, en el cual también existe disconformidad entre lo querido y lo expresado pero falta, precisamente, esta conciencia o actitud deliberada;

**c.-** Concierto entre las partes, o sea, comunicación recíproca y acuerdo entre ellos en que lo que dicen es sólo apariencia porque es algo distinto lo que efectivamente se quiere; y

**d.-** Intención de engañar. Como ya se ha acotado que debe existir concierto entre las partes, es lógico concluir que a quien se trata de engañar es a terceros.

Se entiende por simulación absoluta, aquella en la que tras el acto aparente no se oculta otro; y, por simulación relativa, en la que tras el acto aparente se esconde otro diverso (Daniel Peñailillo Arévalo, “Cuestiones Teórico Practicas de la Simulación”, Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, páginas 12 a 16).

El profesor René Abeliuk Manasevich, en su obra “Las Obligaciones”, Tomo I, Quinta Edición, Editorial Jurídica, año 2008, página 159, indica como elementos de la simulación ilícita, los que se exponen a continuación:

**a.-** La disconformidad entre la voluntad interna y la declarada;

**b.-** Esta disconformidad debe ser consciente y deliberada;

**c.-** Acuerdo de las partes; y

**d.-** Intención de perjudicar a terceros.

La doctrina entiende, por simulación ilícita la que perjudica (o tiene la intención de perjudicar) a terceros o viola (o tiene la intención de violar) la ley, y por simulación lícita la que no provoca (o no pretende provocar) alguno de aquellos



resultados. Lo que se expone, sin perjuicio que en todo caso en la simulación estará presente el engaño a los terceros, por lo que desde un punto de vista ético bien podría considerarse que toda simulación es ilícita, en cuanto el engaño o encubrimiento de la verdad es ilícito;

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

Que, como se adelantó, de acuerdo al artículo 1545 del Código Civil, “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Luego, el artículo 1438 del mismo cuerpo de leyes se encarga de definir qué se entiende por contrato o convención, señalando al efecto que “es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”; y, el artículo siguiente, explica que contrato unilateral es aquel en que “una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna” y bilateral, aquél en que “las partes contratantes se obligan recíprocamente”;

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que, siguiendo el análisis anterior y basándose la solicitud de nulidad de la actora en la supuesta simulación tramada por las partes, en cuanto disfrazar una donación de inmueble como compraventa, argumentando el no pago del precio, la falta de capacidad económica de la compradora y el interés de la vendedora en perjudicar a la actora, lo cierto es que aquello no se encuentra acreditado en el proceso en forma alguna, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 1698 del Código Civil.

En efecto, de lo consignado en escritura pública logra desprenderse que el precio de \$60.000.000 pactado por las partes, fue pagado en su integridad (artículo 1700 Código Civil), teniendo la demandada, sra. Ana Mariella Luchsinger Farías, facultades económicas suficientes para ello, quien, de acuerdo a la documental aparejada, testimonial rendida y absolución provocada (compareciendo la otra heredera de la sra. Farías Ortega y hermana de ambas partes), ejercía su profesión, en forma estable, desde hace varios años, a lo menos desde el año 2003, sin grandes gastos, al no tener hijos ni terceros que dependieran de ella, salvo su madre, a quien solventaba en sus gastos (absolución folio 72).

Que, finalmente, no se desprende en modo alguno que la vendedora haya tenido la intención de perjudicar a la actora, al momento de decidir celebrar un



contrato de compraventa con la demandada, pues, de la prueba ya referida, analizada en forma legal, se desprende que aquello obedeció a la voluntad de las partes, que hubo pago del precio y que la demandada tenía facultades económicas suficientes para ello, mientras los ingresos de su madre, exiguos, eran complementados por aquella.

Que, en virtud de lo anterior, no cabe más que rechazar la demanda en todas sus partes;

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que la restante prueba rendida y no pormenorizada precedentemente, en nada altera lo concluido por esta magistrado;

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que, atendido lo antes resuelto, no se emitirá pronunciamiento respecto de las demás alegaciones y/o defensas de las partes, por inconducente;

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, atendido lo dispuesto por el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, y habiendo resultado totalmente vencida, se condenará en costas a la demandante, tanto respecto de la demandada como de la tercero excluyente, las que se regularán en su oportunidad, en atención a la labor desplegada por sus respectivas defensas.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 1445, 1446, 1447, 1545, 1681, 1682, 1683, 1698, 1700, 1702, 1703, 1713 del Código Civil; y artículos 144, 160, 170, 346, 358, 384, 399 del Código de Procedimiento Civil; y demás pertinentes, se declara que:

**I.- Se rechaza, sin costas, la tacha** del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, deducida por la demandante, en contra del testigo sr. Héctor Hugo Rivera Heredia, presentado por la demandada;

**II.- Se acoge la excepción de falta de legitimación activa** opuesta por la demandada y, en consecuencia, **se rechaza** la demanda deducida en lo principal de folio 1;

**III.- Se condena en costas** a la demandante.

Notifíquese, dése copia y archívese en su oportunidad.

**ROL N° 25.475-2019.**

Dictada por doña **Soledad Araneda Undurraga**, Juez Titular.

Autoriza doña **Ximena del Pilar Andrade Hormazábal**, Secretaria Subrogante.



C-25475-2019

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. En **Santiago, doce de Septiembre de dos mil veintidós.-**



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

Código: MBEYXBLPRXH