

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-5960-2022
CARATULADO : INMOBILIARIA CELTA S.A./GAVILÁN

Santiago, tres de marzo de dos mil veintiséis.

Visto:

Que compareció don **Luis Gabriel Salazar Herrera**, abogado, representación de la sociedad **Inmobiliaria Celta S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°96.623.140 -8, ambos con domicilio en Av. Kennedy 7900, oficina 402, Vitacura, quien interpuso demanda de simulación, nulidad de actos y contratos e indemnización de perjuicios en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña **Jenny del Pilar Lozada Guzmán**, comerciante, RUN 10.583.125-0, con domicilio en Américo Vespucio N°2501, Casa N°143, Condominio don Pedro, Maipú y/o calle Monvoisin N°10.186, Villa Los Paltos, comuna de La Granja, Región Metropolitana y/o Vargas Salcedo N°1743 y 1744, comuna de Cerrillos y de don **Christian Rodrigo Gavilán Yévenes**, comerciante, RUN 11.646.919-7, con domicilio en pasaje Las Sabinas N°01337, comuna de San Bernardo y/o calle Los Damascos N°1230, comuna de Renca, Región Metropolitana, y/o Vargas Salcedo N°1743 y 1744, comuna de Cerrillos, solicitando que en definitiva, se declare:

1. Que es simulado el contrato de compraventa, celebrado entre los demandados Jenny del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, con fecha 26 de septiembre de 2017, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes, repertorio N°1704-2017, se trata de un acto jurídico simulado absolutamente, que no esconde ningún acto jurídico detrás.

Es subsidio, que dicho acto, ha sido simulado relativamente, por cuanto esconde y disimula un contrato de donación, sin cumplir con los requisitos legales.

2. Que, como consecuencia de la simulación declarada, se acoge la demanda de nulidad absoluta, y por tanto se declara nula absolutamente la compraventa, celebrado entre los demandados Jenny del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, con fecha 26 de septiembre



de 2017, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes, repertorio N°1704-2017.

3. Que, como consecuencia de la declaración de nulidad, se ordena la cancelación de la inscripción que rola a Fojas 75193 Número 107847 en el Registro de Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2017, a favor de don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes.

4. Que, se acoge la demanda de indemnización de perjuicios, y por tanto se condena a los demandados, de manera solidaria, al pago de \$80.000.000 (ochenta millones por concepto de lucro cesante) y \$20.000.000 (veinte millones por concepto de daño emergente).

5. Que se condena a los demandados al pago de las costas personales y procesales.

En lo que respecta a los hechos que motivan la presente acción, expuso que el 20 de julio de 2015, su representada celebró un contrato de arrendamiento con doña Jenny del Pilar Losada Guzmán, en calidad de arrendataria respecto de los locales N°s 10, 11, 12 y 13 del Centro Comercial ubicado en calle Lo Barnechea N°1281, comuna de Lo Barnechea.

Agregó que la demandada comenzó a incumplir con el pago de renta y por lo anterior, el 13 de junio de 2017, su representada presentó una demanda en juicio sumario especial de término de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas y cobro de rentas adeudadas, en contra de la demandada ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol N°13.140-2017.

Indicó que el 31 de octubre previo a los trámites de rigor el 31 de octubre de 2017 se dictó sentencia por la cual se dio por terminado el contrato de arrendamiento respecto de los locales comerciales N°s 10, 11, 12 y 13° ubicados en calle Lo Barnechea N°1281; que se condenó a la señora Losada al pago de las rentas de arrendamiento insolutas devengadas desde los meses de octubre de 2016 a junio de 2017, más todas aquellas rentas que se devengaron durante la tramitación del juicio hasta la restitución del inmueble arrendado, más reajustes legales; asimismo se condenó al pago de la cláusula penal por incumplimiento y a la



restitución de los bienes dados en arriendo. A esa fecha, la deuda alcanzaba la suma aproximada de \$153.706.200 (ciento cincuenta y tres millones setecientos seis mil doscientos pesos).

Luego del fallo señalado, doña Jenny del Pilar Losada Guzmán, indicó que tenía intenciones de llegar a acuerdo respecto de la deuda, pero nunca presentó a una propuesta seria al respecto, por lo que su representada procuró buscar propiedades de la demandada con el objeto de perseguir el pago de la deuda conforme al artículo 2.465 del Código Civil.

En dicha búsqueda, adujo que su representada pudo advertir que el 26 de septiembre de 2017 la señora Jenny Losada Guzmán había vendido el único inmueble que tenía en su patrimonio correspondiente al Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos, a su pareja Christian Rodrigo Gavilán Yévenes y con quien tiene una hija en común, con el único objeto de distraer el bien inmueble desde su patrimonio y eludir el futuro pago coercitivo de la deuda que mantenía con la actora.

Expresó que dicho acto simulado, fue celebrado por escritura pública de 26 de septiembre de 2017, ante el Notario Público de Maipú don Manuel Cammas Montes, repertorio N°1704-2017 e inscrita a fojas 75193 número 107847 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2017.

Concluyó que, en conocimiento de la deuda que mantenía con su representada por concepto de arriendo y existiendo el juicio de arrendamiento pendiente, la demandada Jenny Losada decide dolosa o intencionalmente distraer el inmueble de su patrimonio para efectos de eludir cualquier persecución del cobro futuro de la deuda a través de una posible realización de su bien.

En otro apartado, sostuvo que los hechos anteriormente expuestos, motivaron la presentación de una querrela penal por el delito de simulación en contra de Jenny Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, ante el 9° Juzgado de Garantía de Santiago, RIT 577-2019, RUC 1910002638-7.

Esgrimió que en la investigación llevada por el Ministerio Público se pudo recabar información determinante que no dejó duda alguna que, efectivamente, la escritura de compraventa celebrada por los demandados



respecto del inmueble ya individualizado había sido un acto simulado, y que había tenido por objeto eludir el pago de la deuda con su representada.

Sostuvo que en la en la investigación declaró ante la Policía de Investigaciones don Marcelo Lincopi, contador de los demandados, quien indicó que la venta tenía como objeto evitar pagar un arriendo que debían en la comuna de Lo Barnechea a la inmobiliaria demandante.

Hizo presente que el acto jurídico correspondiente a la compraventa celebrada por los demandados el 26 de septiembre de 2017, es un acto simulado e ilícito, que tuvo por único objeto perjudicar a su representada, y por tanto anulable por nulidad absoluta.

Agregó a su relación de hechos que la demandada Jenny Losada Guzmán aún mantiene deuda con su representada, que conforme a la última liquidación efectuada por el 12° Juzgado Civil de Santiago en la causa Rol N°C-13140-2017, alcanza a la suma de \$201.260.570.- (doscientos un millón doscientos sesenta mil quinientos setenta pesos).

En cuanto al derecho, invocó las normas contenidas en los artículos 1401, 1444, 1445, 1467, 1707, 1467 y 1681 y siguientes y los artículos 2317 y 2341 del Código Civil, citando, además, argumentos doctrinarios y jurisprudenciales de los tribunales superiores de justicia para finalmente, pedir la declaración respetiva.

En presentación de 14 de diciembre de 2022 compareció don **Mauricio Gutiérrez Garay**, abogado, en representación de don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes y doña Jenny del Pilar Losada Guzmán demandado de estos autos y contestaron la demanda, solicitando que rechace en todas sus partes, con costas.

Previo resumen ejecutivo de la demanda adujo que existe una controversia de los siguientes hechos:

a) Celebración con doña Jenny Losada de un contrato de arrendamiento de 20 de julio 2015, locales N°s 10, 11, 12 y 13. Invoca que por motivo del incumplimiento del contrato se generó una deuda a favor del actor.

b) Que doña Jenny Losada enajenó su único bien inmueble que se encontraba a su nombre, correspondiente al local N°2, ubicado en Vargas Salcedo N° 1744, Cerrillos a don Christian Gavilán, para distraer el inmueble



del patrimonio. En este contexto debe establecerse si existe dolo, si hubo una intención positiva de inferir injuria en la persona o propiedad de otro.

En cuanto a sus alegaciones y defensas indicó que los antecedentes que ha podido recabar, particularmente, a la imputación del supuesto hecho doloso, es dable señalar, que por parte de don Christian Gavilán y doña Jenny Losada, nunca hubo una intención dolosa de celebrar el contrato, ya que la actora al deducir su acción de simulación, sostiene que en los demandados no existió un real interés de comprar ni vender las propiedades, señalando que a través del referido contrato se ha pretendido distraer en un acto de disposición en perjuicio de la actora.

Indica que el libelo no informa al tribunal cuánto ascendió el precio de la compraventa, no aporta elementos suficientes al respecto, no especifica el supuesto perjuicio y además como este llega a las cuantiosas sumas señaladas, pues no existe dolo o conducta dolosa; por la misma razón inexistencia de perjuicios, relación de causalidad; imputabilidad, todo lo cual no lo justificó el actor en su demanda, y la razón, no tiene fundamento para ello, es decir, no existe el nexo o causal.

Sostuvo que para la acción de simulación, la doctrina y la jurisprudencia han señalado que debe cumplir los siguientes requisitos: a) La disconformidad entre la voluntad real, efectiva o verdadera y la declarada o manifestada; b) Dicha declaración ha sido concertada de común acuerdo entre las partes; y c) El propósito perseguido por las partes es engañar a terceros, todo lo cual no corresponde, pues la voluntad es real y verdadera, no hubo intención de engaño, de hecho, el Sr. Gavilán pagó efectivamente lo que en el contrato estipuló con la Sra. Jenny Losada.

Reiteró que quedará acreditado en la etapa procesal respectiva que el demandado Sr. Gavilán, pagó dichos montos que están contenidos en el contrato en cuestión, es decir, la suma de setenta millones, cantidad real y efectiva, por lo que no existe una disconformidad entre la voluntad real de las partes y la declarada en la escritura pública, pues efectivamente ha existido un desplazamiento patrimonial desde el demandado hacia la Sra. Losada.

En ese orden de ideas, expresó que sus representados concurrieron y acordaron libremente, conforme autoriza a las partes el principio de



autonomía de la voluntad y se pagó el precio, como lo indicó la escritura pública. Asimismo, las partes comparecieron al momento de la suscripción, siendo plenamente capaces y tenían la libre disposición de sus bienes, celebrándose ante un Notario Público.

Concluyó en ese este apartado que el contrato objeto de la litis, legalmente celebrado, se presume válido, tanto por las normas de la buena fe, como de la apariencia y fe pública. La demanda se funda en hechos falsos y contrarios a la realidad, en las que el actor realiza aseveraciones contrarias a la normalidad, a la buena fe, a la apariencia e incluso a la fe pública, por lo que necesariamente debe ser rechazada la demanda interpuesta.

En cuanto a la demanda de indemnización de daños y perjuicios esgrimió que al no concurrir ninguno de los elementos que dan origen a una indemnización de perjuicios, especialmente la relación de causalidad, las cuantiosas pretensiones pecuniarias de contrario resultan ser improcedentes.

En lo que respecta al acuerdo reparatorio en sede penal, sostuvo que hay inexistencia de simulación por acuerdo de la demandante.

Arguyó que la contraria aceptó en audiencia de 10 de mayo 2022, el pago de \$4.000.000.-, en el juicio llevado ante el 9º Juzgado de Garantía de Santiago, RIT N°O-577-2019, entre las mismas partes, ahí no se tuvo por reconocida responsabilidad penal, por lo que se dictó el sobreseimiento definitivo, de hecho, de haber existido delito, la contraria como querellante no hubiese aceptado la suspensión condicional del procedimiento, pues con dicha institución es aceptado que no existe un hecho punible, todo lo cual quedará demostrado en la etapa procesal respectiva.

Concluyó indicando que, no existe prueba directa o algún medio de prueba tendiente a acreditar una ausencia de voluntad o una voluntad distinta a la exteriorizada en los contratos antes referidos, o que el precio pactado no se haya efectivamente pagado y tampoco concurre prueba indirecta, que permita a la actora establecer la simulación, por cuanto es el Sr. Gavilán, es empresario, tiene iniciación de actividades desde hace varios años, experiencia en el rubro de carnicería, tal y como lo acreditará,



además la tasación del inmueble es acorde con el precio pagado, por lo que no se da la hipótesis de un precio irrisorio o falso.

En cuanto al derecho, invocó las normas contenidas en los artículos 47, 1683, 1698 y 1700 del Código Civil del Código Civil, para finalmente, pedir la declaración respectiva.

Por resolución de **21 de marzo de 2023** se tuvo por evacuada la réplica en rebeldía de la demandante.

Por resolución de **27 de junio de 2023** se tuvo por evacuada la dúplica en rebeldía de la demandada.

El **10 de agosto de 2023**, se efectúa el llamado a **conciliación**, la cual no se produce debido a la rebeldía de los demandados.

Por resolución de **21 de agosto de 2023** se recibió la causa a prueba, por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los que constan en el proceso.

El 19 de agosto de 2024 se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que, compareció don **Luis Gabriel Salazar Herrera**, abogado, en representación de la sociedad **Inmobiliaria Celta S.A.**, quien interpuso demanda de simulación, nulidad de actos y contratos e indemnización de perjuicios en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña **Jenny Del Pilar Lozada Guzmán** y de don **Christian Rodrigo Gavilán Yévenes** solicitando que, en definitiva, se declare:

1. Que es simulado el contrato de compraventa, celebrado entre los demandados Jenny del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, con fecha 26 de septiembre de 2017, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes, repertorio N°1704-2017, se trata de un acto jurídico simulado absolutamente, que no esconde ningún acto jurídico detrás.

Es subsidio, que dicho acto, ha sido simulado relativamente, por cuanto esconde y disimula un contrato de donación, sin cumplir con los requisitos legales.

2. Que, como consecuencia de la simulación declarada, se acoge la demanda de nulidad absoluta, y por tanto se declara nula absolutamente la compraventa, celebrada entre los demandados Jenny del Pilar Losada



Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, con fecha 26 de septiembre de 2017, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes, repertorio N°1704-2017.

3. Que, como consecuencia de la declaración de nulidad, se ordena la cancelación de la inscripción que rola a Fojas 75193 Número 107847 en el Registro de Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2017, a favor de don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes.

4. Que, se acoge la demanda de indemnización de perjuicios, y por tanto se condena a los demandados, de manera solidaria, al pago de \$80.000.000.- (ochenta millones de pesos) por concepto de lucro cesante) y \$20.000.000.- (veinte millones de pesos) por concepto de daño emergente.

5. Que se condena a los demandados al pago de las costas personales y procesales.

Fundó la demanda en los antecedentes de hecho y de derecho ya desarrollados en la parte expositiva de esta sentencia.

Segundo: Que los demandados contestaron la demanda solicitando su rechazo, con costas.

Fundaron la contestación en los antecedentes de hecho y de derecho ya desarrollados en la parte expositiva de esta sentencia.

Tercero: Que, agotada la etapa de la discusión, se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes a probar en la causa:

1. Efectividad de existir un juicio por término de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas entre el demandante y doña Jenny Losada Guzmán, seguido ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, causa rol N°C-13.140-2017. Estado procesal del mismo.

2. Existencia de un contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos, inscrito a fojas 75193, número 107847 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, celebrado el día 26 de septiembre de 2017, entre doña Jenny Losada Guzmán y don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes. Naturaleza, precio y estipulaciones.



3. Efectividad de existir respecto del contrato señalado precedentemente, acuerdo de las partes en forma deliberada con intención de perjudicar a terceros.

4. Hechos y circunstancias que acrediten que el contrato señalado precedentemente adolece de simulación relativa y de nulidad absoluta, ocultando el acto disimulado en desmedro del demandante.

5. Efectividad de existir un juicio por el Delito de simulación de contratos entre las partes del presente juicio, seguido ante el 9° Juzgado de Garantía de Santiago, causa RIT N°O-577-2019 / RUC N°1910002638-7. Estado procesal del mismo.

Cuarto: Que, en lo medular, la demandante reclamó en sus acciones que los demandados, doña Jenny Losada Guzmán y don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, se concertaron para simular un contrato de compraventa del único bien inmueble de la señora Losada Guzmán, ésta en calidad de vendedora y el señor Gavilán Yévenes en calidad de comprador, del inmueble ubicado en calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos, inscrito a fojas 75193, número 107847 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en perjuicios de sus derechos de acreencia que la actora tiene en contra de la vendedora.

Quinto: Que, en este sentido la carga de la prueba se puede definir como la necesidad de las partes de probar los hechos que constituyen el supuesto fáctico de la norma jurídica que invocan a su favor a riesgo de obtener una resolución desfavorable a sus pretensiones y resistencias

Conforme con lo antes expuesto, el ordenamiento positivo nacional regula el *onus probandi* en el artículo 1698 del Código Civil, al señalar que: “*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o éstas*”.

Sexto: Que, para acreditar los presupuestos de la pretensión contenida en la demanda, **la actora** rindió la siguiente **prueba instrumental** inobjetada de contario, a saber:

1. Contrato de arriendo entre mi representada la sociedad Inmobiliaria Celta S.A. y la demandada de estos autos, doña Jenny Del Pilar Lozada Guzmán de 20 de julio de 2015, respecto de los locales N° 10, 11,12 y 13



del centro Comercial ubicado en calle Lo Barnechea N°1281, comuna de Lo Barnechea.

2. Copia de demanda de término de arrendamiento por no pago de rentas presentada el 13 de junio de 2017 por Inmobiliaria Celta S.A. en contra de Jenny Del Pilar Lozada Guzmán, en autos rol N°13.140-2017 del 12° Juzgado Civil de Santiago.

3. Copia de certificación receptorial de parte de la Receptora Lissete Quezada Cáceres que da cuenta de la notificación personal a Jenny Lozada de la demanda de término de arriendo presentada en procedimiento Rol N°13.140-2017 del 12° Juzgado Civil de Santiago.

4. Copia de sentencia dictada por el 12° Juzgado Civil de Santiago de fecha 31 de octubre de 2017, en procedimiento rol C-13.140-2017, que acogió la demanda de término de contrato de arrendamiento, y condenó a Jenny Losada Guzmán pagar las rentas de arrendamiento insolutas devengadas desde los meses de octubre de 2016 a junio de 2017, más todas aquellas rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la restitución del inmueble arrendado.

5. Copia de contrato de compraventa celebrado entre los demandados Jenny del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes el 26 de septiembre de 2017, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes (Rep. 1.704-2017).

6. Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente a la propiedad inscrita a fojas 75193 número 107847 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2017, correspondiente al Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo Número 1744, comuna de Cerrillos.

7. Copia de Formulario 1 de inscripción en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que correspondía a la inscripción del inmueble correspondiente al Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo Número 1744, comuna de Cerrillos, de 28 de septiembre de 2017, en donde da cuenta que el solicitante de inscripción fue Marcelo Lincopi.

8. Certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos, correspondiente al Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo



Número 1744, comuna de Cerrillos, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, Rol 200-06, Cerrillos.

9. Certificado de Hipotecas y Gravámenes emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al inmueble inscrito a fojas 75193 N°107847 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2017, correspondiente al Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo Número 1744, comuna de Cerrillos.

10. Certificado de nacimiento Agustina Paz Gavilán Losada, hija de los demandados, que da cuenta de manera indubitada, de la relación y vínculo familiar de los demandados, elemento clásico en los contratos de simulación.

11. Querrela penal, interpuesta en contra de los demandados Jenny Del Pilar Losada Guzmán Y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, por el delito de simulación, causa RIT 577-2019, RUC 1910002638-7, del 9° Juzgado de Garantía de Santiago.

12. Copia de escrito de patricio poder presentado en causa RIT 577-2019 RUC 1910002638-7, del 9° Juzgado de Garantía de Santiago, por el abogado Mauricio Gutiérrez Garay, el que da cuenta, que asumió como abogado conjuntamente para los dos demandados de la presente causa, dejando en evidencia la estrecha relación de los demandados.

13. Copia de acta de audiencia de suspensión condicional del procedimiento, en causa RIT 577-2019, RUC 1910002638-7, del 9 Juzgado de Garantía de Santiago, en donde los demandados de autos, Jenny Del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, el que da cuenta que los demandados e imputados en dicha causa, llegaron a un acuerdo con el Fiscal de la causa, de suspender condicionalmente el proceso por no tener antecedentes.

14. Informe Policial N°20190286210/04723/303 de 22 de mayo de 2019, emitido por la Policía de Investigaciones de Chile, en causa RUC N°1910002638-7.

15. Copia de declaración voluntaria de imputado del demandado Christian Rodrigo Gavilán Yévenes de 14 de mayo de 2019 que consta en la carpeta investigativa de la causa RUC N°1910002638-7, en el cual decide guardar silencio.



16. Copia de declaración voluntaria del testigo Jorge Loncopi Llancaleo, de 20 de mayo de 2019, que consta en la carpeta investigativa de la causa RUC N°1910002638-7, y da cuenta de que la operación efectuada por los demandados fue simulada.

17. Liquidación del crédito efectuada por el 12° Juzgado Civil de Santiago en causa Rol N°13140-2017, con fecha 28 de noviembre de 2023 el que da cuenta que la deuda que mantiene la demandada Jenny Losada con la actora que alcanza la suma de \$253.878.456.-

18. Copia de “E-book” del Expediente rol C-13140-2017 del 12° Juzgado Civil de Santiago caratulado “Inmobiliaria Celta con Losada”

20. Copia de “E-book” del Expediente rol O-577-2019 del 9° Juzgado de Garantía de Santiago, RUC 1910002638-7.

21. Copia de Carpeta de investigación RUC N°1910002638-7, por el delito de simulación seguido ante los demandados de autos.

Prueba testifical: Que, asimismo, la demandante rindió prueba testifical, con la comparecencia de don **Jorge Loncopi Llancaleo**, contador, quien debidamente juramentado e interrogado señaló:

En relación con el punto primero de la interlocutoria de prueba, expuso que existe el juicio, pero que desconoce el estado procesal de la causa, le consta porque el abogado de la contraparte lo contactó.

Repreguntado si se sabe la fecha de inicio del juicio de arrendamiento, sostuvo que fue el 2017 más o menos.

Repreguntado para que aclare el vínculo de trabajo que tenía con los demandados, responde que contador.

Repreguntado para que aclare el período de trabajo con los demandados y cuáles eran sus funciones.

Respondió que el período comprendido entre el 2012 y 2017 y las funciones eran de contabilidad de gerente de local.

Con ocasión del punto segundo de la interlocutoria de prueba, declaró que existe un contrato de compraventa por un valor de \$ 70.000.000.-, que no sabe de las estipulaciones porque no participó el contrato, solo se limitó a requerir la inscripción posterior en el Conservador de Bienes Raíces.

Repreguntado para que diga quién le pidió que inscribiera el contrato de compraventa, respondió que ambos demandados.



Consultado de cuál era la relación entre Christian Gavilán y Jenny Losada, sostuvo que son pareja, por muchos años y que tienen una niña que tendrá 8 a 9 años.

Con ocasión del punto tercero de la interlocutoria de prueba, declaró que sí existe, por el hecho de que estaban adeudando unos arriendos y no los pagaron a Inmobiliaria Celta.

Repreguntado para que diga si sabe si hubo un pago efectivo por esa compraventa, respondió que nunca vio un pago efectivo, ni vale vista, ni cheque, ni cuotas, nada.

Repreguntado adujo que le consta porque lo conversaron varias veces en la oficina, delante de él de como poder salvarse de esto, y después se fueron a la Notaria e hicieron todo el trámite necesario para ellos.

Aclarado de la respuesta anterior, dijo que salvarse de la demanda que se venía y del embargo.

En relación con el punto quinto de la interlocutoria de prueba, declaró que sí, por lo mismo se está haciendo todo esto. Que desconoce el estado procesal del mismo. Que no tiene en este minuto conocimiento de ellos, solo que lo contactó el abogado y le informó que el juicio sigue.

Lo anterior me consta, porque el abogado de la contraparte lo citó y le lo comentó.

Repreguntado, dijo que sí, efectivamente fue citado en calidad de testigo. Esto fue el 2018, creo. Pero si fui citado y que declaró en las dependencias de la comisaria de Maipú de la PDI. Declaró, justamente lo que está declarando en este minuto.

Prueba confesional: De la misma manera, el demandante instó por la confesión judicial de doña **Jenny Losada Guzmán** y don **Christian Gavilán Yévenes** demandados de autos al tenor de las diligencias decretadas en la carpeta electrónica.

En lo que respecta a doña Jenny Losada Guzmán, consultada si es efectivo que suscribió el contrato de arriendo que la ligaba con la actora, respondió que sí.

En cuanto a la efectividad de si pagó oportunamente las rentas, dijo que no.



En cuanto a la efectividad de si quedó debiendo las rentas y cuál es el monto, dijo que sí, y el monto era de \$76.000.000.-

Si es efectivo que mientras mantenía una deuda vigente con la actora, vendió un inmueble de su propiedad. Respondió que sí, un Local comercial a Christian Gavilán.

En cuanto a la pregunta de si conoce a Christian Gavilán y en caso efectivo, señale qué relación tiene o ha tenido con él, sostuvo que lo sí, y que tienen una hija en común, que lo conoce hace 15 años, pero no son pareja.

En cuanto a la efectividad de que celebró un contrato de compraventa con Christian Gavilán el 26 de septiembre de 2017 respecto del inmueble correspondiente al local 2 de calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos. Confesó que sí.

En cuanto a la efectividad de que el contrato de compraventa celebrado con Christian Gavilán el día 26 de septiembre de 2017 respecto del inmueble correspondiente al local 2 de calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos fue simulado, ya que nunca hubo una intención real de venderlo y no recibió el pago del precio por la operación. Respondió que no, que se lo vendió por deudas que tenía con este.

En lo que respecta a si recibió el pago de la compraventa celebrada con Christian Gavilán el 26 de septiembre de 2017. Especifique el detalle de los pagos efectuados con montos, fechas y formas de pago. Respondió que no recuerda las fechas exactas, pero debía por mercadería, que le debía a él y que el local iba en parte de pago por la mercadería, que ella le debía.

Preguntada de si tiene los comprobantes de los pagos recibos por concepto de la venta del local, dijo que sí, que hay facturas.

Preguntada de si declaró ante el Servicio de Impuestos Internos el pago recibido por la venta del local, dijo que no estaba segura de que se habría hecho.

Preguntada de cómo es efectivo que tiene una hija con el demandado, respondió que sí, se llama Agustina Paz Gavilán Losada.

Preguntada de dónde provenían los fondos de Christian Gavilán para haber pagado en efectivo 70 millones de pesos por concepto de la



compraventa indicada anteriormente, reiteró que se trataba de pagos de mercadería.

En cuanto a la efectividad de que conoce o sabe quién es Marcelo Lincopi. En caso afirmativo, que aclare quién es y cómo lo conoce, respondió que si lo conoce, era el contador que ella tenía.

En cuanto a la efectividad de que don es Marcelo Lincopi se encargó de la inscripción del local individualizado, confesó que sí, el hizo la gestión.

En lo que respecta al monto de la deuda que mantiene con la actora, sostuvo que no lo sabe, que ella se quedó con la cifra que ella tenía de deuda, que se le hizo pago con todas las maquinarias que ella tenía en los locales arrendados.

En cuanto a don **Christian Rodrigo Gavilán Yévenes**, consultado si conoce a doña Jenny Losada Guzmán, respondió que sí.

Repreguntado si tuvo una relación con ella. Sostuvo que sí.

Repreguntado si tuvo una hija con ella. Sostuvo que sí.

En cuanto a la efectividad de que celebró un contrato de compraventa con Jenny Losada Guzmán el día 26 de septiembre de 2017 respecto del inmueble correspondiente al local 2 de calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos. Confesó que sí, por deuda.

En cuanto a la efectividad de que el contrato de compraventa celebrado con Christian Gavilán el día 26 de septiembre de 2017 respecto del inmueble correspondiente al local 2 de calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos, tenía por objeto sacar del patrimonio de la demandada, para no pagar la deuda que mantenía con la actora. Respondió que no es así.

En lo que respecta a como efectuó el pago de la compraventa celebrada con doña Jenny Losada el día 26 de septiembre de 2017 respecto del inmueble. Y que especifique el detalle de los pagos efectuados con montos, fechas y formas de pago. Respondió que no recuerda las fechas exactas, que la compra fue por mercadería pendiente, que él era proveedor de ella y había facturas, mercaderías pendientes, que de esa manera pagó.



Consultado si tiene el comprobante del pago efectuado, respondió que las facturas están en el Servicio de Impuestos Internos.

Consultado de dónde sacó los \$70.000.000 para pagar el precio de la compraventa, sostuvo que a través de mercaderías pendientes.

Consultado de cuál es su renta y en qué trabaja, respondió que en una carnicería y que su renta la desconoce, pero tenía tres locales comerciales.

En cuanto a la efectividad de que conoce o sabe quién es Marcelo Lincopi. En caso afirmativo, que aclare quién es y como lo conoce.

Respondió que es contador que tenía la demandada. Que lo conoció porque le realizaba trámites para ambos.

Consultado de si estaba al tanto de la suma de dinero que la demandada le debía a la actora. Sostuvo que sabe de había una demanda, pero los detalles no los conoce.

Consultado si tenía una relación de pareja con la demandada, respondió que no es su pareja que si tiene una hija en común con ella.

Séptimo: Que, de la misma manera, la demandante en la presentación del folio 52, solicitó oficios a las siguientes instituciones:

A la Fiscalía Occidente-Fiscalía Local de Maipú, organismo que no evacuó su respuesta.

Al 9° Juzgado de Garantía de Santiago, quien respondió mediante resolución oficio de 21 de diciembre de 2023, la que se tuvo por recibida mediante resolución de 26 de diciembre de 2023.

También pidió oficio al Servicio de Impuestos Internos, a fin de que dicha repartición pública remitiera las declaraciones de renta de Doña Jenny Del Pilar Lozada Guzmán, RUN 10.583.125-0, de los años 2015, 2016 y 2017; como asimismo las declaraciones de renta de don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, RUN 11.646.919-7, de los años 2016, 2017 y 2018. El mencionado Servicio respondió mediante Oficio ORD. N°77324387378, de 6 de febrero de 2024, el que se tuvo por recibido mediante resolución de 18 de marzo de 2024.



Octavo: Que los **demandados**, a fin de acreditar sus defensas y alegaciones, rindió la siguiente **prueba instrumental** inobjetada de contrario, a saber:

1. Querrela presentada con fecha 17 de enero de 2019, en Causa Rit N° O-577-2019, del 9° Juzgado de Garantía de Santiago, por el delito de simulación de contrato.

2. Resolución dictada con fecha 17 de enero 2019, en Causa Rit N°O-577-2019, del 9° Juzgado de Garantía de Santiago que admite a tramitación la querrela.

3. Acta de audiencia de Procedimiento Simplificado, llevada a cabo en Causa Rit N°O-577-2019, del 9° Juzgado de Garantía de Santiago donde se acordó una suspensión del procedimiento y acuerdo reparatorio.

4. Resolución que decreta el sobreseimiento definitivo de los demandados, dictada el 15 de mayo de 2023 en la causa Rit N°O-577-2019, del 9° Juzgado de Garantía de Santiago extinguiéndose las responsabilidades.

5. Copia del contrato de compraventa celebrado entre los demandados Jenny del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, el 26 de septiembre de 2017, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes (Rep. 1.704-2017).

Noveno: Que, con el mérito de la prueba rendida, valorada con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1700, 1702, 1712 y 1713 del Código Civil, con relación a los artículos 346, 342, 399, 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil se puede tener por establecido:

1. Que existió un juicio por término de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas que ascendía a la cantidad de \$ 71.945.388, más gastos comunes que adeuda a la Administración ascendentes la cantidad de \$ 10.624.304.- y los gastos de servicios básicos, entre Inmobiliaria Celta S.A en calidad de arrendadora y doña Jenny Losada Guzmán en calidad de arrendataria, substanciando ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol N° C-13.140-2017.

2. Que por sentencia ejecutoriada dictada el 31 de octubre de 2017, la demandada fue condenada en el juicio individualizado en el punto anterior, dando por terminado contrato de arrendamiento suscrito con fecha 20 de



julio de 2015 celebrado entre las partes; condenándola a pagar las rentas de arrendamiento insolutas devengadas desde los meses de octubre de 2016 a junio de 2017, más todas aquellas rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la restitución del inmueble arrendado; asimismo fue condenada al pago de la cláusula penal pactada; ordenándose la restitución de los locales comerciales N°s 10, 11, 12 y 13 ubicados en calle Lo Barnechea N°1281, comuna de Lo Barnechea, y se condenó demandada al pago de las costas de la causa.

3. Que doña Jenny del Pilar Losada Guzmán era dueña del Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo N°1744, comuna de Cerrillos, cuya inscripción se encontraba a fojas 80.690 N°121.911 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2013.

4. Que el 26 de septiembre de 2017, se celebró un contrato de compraventa correspondiente al Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo Número 1744, comuna de Cerrillos, entre doña Jenny Del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, en el cual consta como precio de venta la cantidad de \$70.000.000.-, que conforme a lo estipulado en el clausula tercera, se señaló haberse pagado con anterioridad a esa fecha en diversas cuotas y partidas de dinero.

5. La existencia de una querrela penal, interpuesta en contra de los demandados de autos, imputados por el delito de celebración de contrato simulado, causa RIT 577-2019 RUC 1910002638-7, substanciada por el 9° Juzgado de Garantía de Santiago.

6. Que en la audiencia celebrada de 10 de mayo de 2022 del juicio signando en el punto anterior, el fiscal de la causa, con acuerdo de los imputados, solicitó la salida alternativa de suspensión condicional del procedimiento, la que fue decretada por el juez de la causa penal. En dicha salida alternativa se acordó fijar como condiciones para su procedencia que los imputados fijasen domicilio e informasen al Ministerio Público de cualquier cambio del mismo y que **pagasen a la víctima, a “título de indemnización de perjuicios”** la suma de **\$4.000.000** en cuatro cuotas.

7. Que por resolución dictada el 15 de mayo de 2023, en causa Rit N° O-577-2019, del 9° Juzgado de Garantía de Santiago, decretó el sobreseimiento definitivo de doña Jenny del Pilar Losada Guzmán y



Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, por haberse cumplido las condiciones, extinguiéndose la responsabilidad penal de los imputados por la causal del artículo 250 letra d), es decir, no por absolución, inexistencia del delito o falta de participación, sino por algunos de los motivos que establece la ley, en relación con el artículo 240 que le atribuye ese efecto al cumplimiento de las condiciones de la suspensión del procedimiento.

8. Que, conforme a la reliquidación del crédito de 28 de noviembre de 2023, practicada por el 12° Juzgado Civil de Santiago en la causa rol N°13140-2017, la demandada Jenny Losada Guzmán mantiene una deuda con la actora por \$253.878.456.

9. Que, de acuerdo con lo confesado por ambos demandados al tenor de las preguntas formuladas en la absolución de posiciones, el pago del precio de la escritura impugnada por el actor correspondería a una verdadera “dación en pago” para atender a solucionar una supuesta deuda derivada por ventas de mercaderías que doña Jenny del Pilar Losada Guzmán le adeudaba a don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, sin determinarse la naturaleza, ni monto de dichas mercaderías, ni tampoco se justificó la existencia de las facturas emitidas por el comprador a nombre de la vendedora por la suma contenida en el precio.

10. Asimismo, que producto de una relación sentimental que tuvieron, nació una hija en común de nombre Jenny del Pilar Losada Guzmán, lo que es corroborado con el certificado de nacimiento aparejado al proceso.

Décimo: Que, para resolver el asunto controvertido, los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, establecen que la nulidad absoluta es la sanción legal impuesta por la omisión de los requisitos establecidos en atención de la naturaleza del acto o contrato.

El vicio que deriva en la declaración de la nulidad tiene que ver con el acto mismo, que es mirado objetivamente, no en relación con las personas que lo ejecutan.

En cuanto a las causales de nulidad absoluta, basándose en el tenor literal del artículo 1682 del Código Civil, se puede decir que son causales de nulidad absoluta: a) el objeto ilícito; b) la causa ilícita; c) la omisión de solemnidades legales o de requisitos o formalidades prescritas por la ley para el valor del acto o contrato en consideración a la naturaleza de ellos; y



d) los actos de las personas absolutamente incapaces, porque para la ley carecen de voluntad.

Undécimo: Que, la principal pretensión de la actora consiste en obtener la declaración de que el contrato de compraventa celebrado entre los demandados es simulado absolutamente, ya que no esconde ningún acto jurídico detrás. En subsidio, que dicho acto, ha sido simulado relativamente, por cuanto esconde y disimula un contrato de donación.

Como consecuencia de lo anterior pidió que se declare la nulidad absoluta del contrato.

Duodécimo: Que, es importante destacar que el Código Civil no contiene un concepto ni estatuto regulatorio de la simulación, de modo que ha sido la doctrina y la jurisprudencia las que se han encargado de conceptualizarla y establecer sus requisitos de procedencia. En este sentido, Carlos Ducci Claro recurre a la definición de Ferrara, quien, señala que la simulación “*consiste en la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo*”. (Ducci Claro, Carlos, *Derecho Civil, Parte General*, Editorial Jurídica de Chile, cuarta edición, Santiago, 2002, p. 357).

De acuerdo con lo anterior, son requisitos para la concurrencia de la simulación: **a)** Disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera, y la declarada o manifestada; **b)** Conciencia de la disconformidad, es decir, conocimiento de que requiriéndose algo, se expresa algo diferente; **c)** Concierto entre las partes en que lo que manifiestan es solamente apariencia, porque es algo distinto lo que efectivamente se quiere; **d)** Intención de engañar a terceros y que objetivamente se evidencia con el solo hecho de declarar lo que las partes no quieren.

Décimo tercero: Que, la simulación puede ser lícita o ilícita, según exista o no la intención de defraudar a terceros. Y podrá ser absoluta o relativa, estando en presencia de la primera cuando en realidad ningún acto jurídico quiere celebrarse y sólo aparentemente se realiza uno, y será relativa cuando se quiere convenir un acto jurídico, pero aparentemente se efectúa otro diverso.



En la simulación relativa hay dos actos jurídicos: primero, el simulado, ostensible, aparente, público, y segundo, el disimulado, oculto, secreto, que es el que las partes verdaderamente han querido celebrar y destinado a quedar en reserva privativa de ellas.

En la simulación relativa, por regla general, se persigue invalidar o anular el acto público y ostensible, por falta de voluntad seria, que podría ser el caso de este juicio. De ahí que se sostenga en la inexistencia de ese acto jurídico, pero como aquella institución no está regulada en nuestro Código Civil, debe perseguirse su nulidad absoluta, dado que la exigencia de seriedad supone la intención en las partes de que el acto público produzca un efecto jurídico, lo que en el caso de la simulación relativa no concurre.

Décimo cuarto: Que, por consiguiente, la simulación debe ser acreditada por el que la alega. En el caso de terceros perjudicados con el contrato aparente, su interés radica en destruir este contrato con la finalidad de que el bien de que se trate vuelva al patrimonio del supuesto enajenante, tal como ocurriría en el caso *sub judice*, en que la actora acciona sobre la base del perjuicio que habría experimentado con la enajenación simulada, sustrayéndose del patrimonio de doña Jenny del Pilar Losada Guzmán el único bien que podría servir para el ejercicio de su derecho de prenda general derivado del juicio de arrendamiento.

Décimo quinto: Que, en ese orden de ideas, hay que precisar que es un hecho pacífico y, además, comprobado probatoriamente la existencia del contrato de compraventa cuya nulidad se pretende, el que fue celebrado por escritura pública, motivo por el cual, da fe de la identidad de los contratantes que las otorgaron y de la fecha de su otorgamiento.

Por otro lado, se ha justificado probatoriamente que, a la época de la enajenación, la demandada Jenny del Pilar Losada Guzmán mantenía una deuda por concepto de rentas impagas y otros créditos conforme da cuenta la sentencia dictada por el 12° Juzgado Civil de Santiago y la liquidación de crédito emanada de dicha judicatura por **\$253.878.456**.

Asimismo, se ha acreditado probatoriamente que se tramitó una querrela criminal ante el 9° Juzgado de Garantía que terminó con la declaración de sobreseimiento definitivo por la causal del artículo 250 literal



d) del Código Procesal Penal, en relación con el artículo 240 del mismo cuerpo normativo, al haberse cumplido las condiciones impuestas en la salida alternativa de suspensión condicional del procedimiento, dentro de las cuales, se estableció el **pago de una indemnización de perjuicios a la víctima por \$4.000.000** en cuatro cuotas.

Décimo sexto: Que, como primer asunto, de acuerdo con lo consignado en el petitorio del libelo pretensor, se abordará la efectividad de haber procedido las partes con simulación absoluta al celebrar el contrato impugnado que recae sobre Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo Número 1744, comuna de Cerrillos.

En este sentido, para que ello sucediera la demandante tenía la labor de proporcionar los antecedentes fácticos y probatorios que dieran cuenta de que los actos celebrados eran completamente ficticios, es decir, que existían solo en apariencia, ya que carecían de un contenido serio y real, dado que los contratantes no querían dicho acto, sino tan sólo la ilusión exterior que el mismo produce.

En este sentido, el tribunal ha podido constatar que el contrato celebrado es de aquellos que puede ser calificado como simulado absolutamente. En efecto, si bien el acto, en sus externalidades aparece cumpliendo las formalidades que establece el artículo 1700 del Código Civil, lo cierto es que existen diversos medios de prueba que conducen a estimar que la voluntad declarada en el mismo no es real y que tampoco tiene causa jurídica, en el sentido que la concibe la doctrina clásica del derecho civil.

Décimo séptimo: Que, para revelar la simulación o creación imaginaria con la cual, bajo apariencias engañosas se trató de hacer creer que el hecho jurídico de la venta del inmueble *sub judice* fue verdadero y conforme a la intención de las partes, pero en realidad no lo fue, la primera cuestión que revela dicha simulación se relaciona con el precio. En efecto, en el contrato *sub judice*, los contratantes demandados declararon expresamente que: *“El precio de la compraventa es la suma de setenta millones de pesos, que se cancelaron con anterioridad a esta feca en diversas cuotas y partidas de dinero, a plena conformidad del vendedor,*



renunciando las partes desde ya a la acción resolutoria que pudiere emanar respecto del pago del precio”.

Sin embargo, en la prueba confesional prestada en estrados, ambos demandados señalaron una cuestión totalmente diversa a la declarada en el contrato de compraventa, ya que, la codemandada Losada Guzmán afirmó, en relación con el pago del precio que: *“no recuerda las fechas exactas, pero debía por mercadería, que le debía a él (Gavilán Yévenes) y que el local iba en parte de pago por la mercadería, que ella le debía”.*

Por su parte, el codemandado Gavilán Yévenes confesó en relación con el pago del precio que: *“no recuerda las fechas exactas, que la compra fue por mercadería pendiente, que él era proveedor de ella y había facturas, mercaderías pendientes, que de esa manera pagó”.*

En este punto, hay que precisar que ambos codemandados confesaron que el precio pagado no fue la suma de \$70.000.000 en dinero y cuotas anteriores a la celebración del contrato, sino que el acto que supuestamente celebraron fue una verdadera **“dación en pago”**, toda vez que, la demandada Losada Guzmán le habría entregado al demandado Gavilán Yévenes, un inmueble de su propiedad, para extinguir supuestas obligaciones insolutas derivadas de indeterminadas mercaderías vendidas por este último.

Sin embargo, esta dicotomía entre lo declarado en la compraventa y lo confesado en juicio, pone en evidencia un grave desacuerdo entre la voluntad real y la declarada en el contrato, ya que si las partes contratantes consintieron realmente en una dación en pago, como lo confesaron en el juicio, debieron haber declarado expresamente cuáles obligaciones comerciales estaban extinguiendo como consecuencia de dicho acto, avaluándolas en la suma exacta de \$70.000.000, hecho jurídico que debía sustentarse en la individualización de las respectivas facturas de venta que supuestamente se encontraban adeudadas a la fecha y que por ese acto se daban por extinguidas, cuestión que no ocurrió. Si ambos contratantes son comerciantes, es lógico sostener que en su contabilidad deben registrar dichos movimientos contables, tanto en sus cuentas por pagar, como en sus cuentas por cobrar.



Décimo octavo: Que, otro aspecto que no se puede pasar por alto, es que ambos contratantes codemandados son o al menos fueron pareja y tienen una hija en común, como da cuenta el certificado de nacimiento aparejado al juicio de Agustina Paz Gavilán Losada, cuestión que pone en entredicho la relación comercial pura y simple que pretenden demostrar los codemandados.

El hecho que desmiente categóricamente la defensa de los codemandados, en el sentido que ellos no mantendrían una relación sentimental viene dado por la declaración del testigo y otrora contador de los codemandados don **Jorge Loncopi Llancaleo**, quien manifestó que prestaba sus servicios para ambos entre el 2012 y 2017 y las funciones eran de contabilidad y de gerente de local.

En relación con el segundo punto de prueba declaró que existe un contrato de compraventa por un valor de \$70.000.000.-, que no sabe de las estipulaciones porque no participó el contrato, solo se limitó a requerir la inscripción posterior en el Conservador de Bienes Raíces.

Consultado de cuál era la relación entre Christian Gavilán y Jenny Losada, **sostuvo que son pareja, por muchos años y que tienen una niña que tendrá 8 a 9 años.**

Con ocasión del punto tercero de la interlocutoria de prueba, declaró que existe acuerdo de los codemandados en forma deliberada con respecto del contrato para perjudicar a terceros, por el hecho de que estaban adeudando unos arriendos y no los pagaron a Inmobiliaria Celta.

Repreguntado **señaló nunca vio un pago efectivo, ni vale vista, ni cheque, ni cuotas, nada. Preciso que le consta lo anterior, porque lo conversaron varias veces en la oficina, delante de él de cómo poder y salvarse de esto, y después se fueron a la Notaria e hicieron todo el trámite necesario para ellos y con ello salvarse de la demanda que se venía y del embargo.**

En relación con el punto quinto de la interlocutoria de prueba, declaró que si existía un juicio penal por simulación y por lo mismo se está haciendo todo esto. Desconoce el estado procesal del mismo, pero fue citado en calidad de testigo el 2018 y que declaró en las dependencias de la



comisaria de Maipú de la PDI, justamente lo que está declarando en este tribunal.

Este testigo es presencial y debe ser valorado con arreglo a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que reviste la calidad de deponen imparcial y verídico, por lo que sus dichos constituyen una presunción judicial cuyo mérito probatorio será apreciado conforme al artículo 426 del mismo cuerpo normativo y por ello, se tendrá por suficientemente justificado que ambos codemandados eran pareja, a lo menos, hasta el año 2017, fecha en que el testigo prestó sus funciones como contador, lo que presencié personalmente.

Asimismo, el negocio jurídico tenía como única intención burlar los derechos del demandante, a fin de entorpecer su derecho de prenda general en contra de la codemandada Losada Guzmán, sustrayendo de su patrimonio el bien raíz que poseía mediante un contrato absolutamente simulado que adolecía de una voluntad seria y causa jurídica. En efecto, los cocontratantes no tenían la intención ni voluntad de celebrar una compraventa, sino que, por medio de dicho acto jurídico, únicamente, generaron una apariencia de enajenación para privar de derechos al demandante sobre el patrimonio de la mencionada codemandada en el juicio de arriendo seguido en su contra, cuestión refrendada por la absoluta indefinición de las obligaciones extinguidas con la supuesta dación en pago del inmueble y la disconformidad entre la voluntad real y la declarada en el acto impugnado, como ya se analizó.

Décimo noveno: Que, a mayor abundamiento, este sentenciador no puede pasar por alto el hecho que los codemandados se sometieron voluntariamente a la salida alternativa del juicio oral en lo penal de suspensión condicional del procedimiento, por cuanto, teniendo derecho a dicho juicio, renunciaron al mismo para ir por esta salida alternativa.

En dicha salida alternativa, dentro de las condiciones los codemandados pactaron pagar una indemnización a la víctima por \$4.000.000 en cuatro cuotas.

Se equivoca gravemente la defensa de los codemandados al sostener que por el cumplimiento de las condiciones de la salida alternativa pactada y



la posterior resolución de sobreseimiento, no se habría acreditado el ilícito penal y por ende no habría responsabilidad civil. Dicha afirmación es falaz.

En efecto, si bien la mayoría de las causales de sobreseimiento mencionadas en el artículo 250 del Código Procesal Penal produce cosa juzgada en el juicio civil, o bien, efectos de prejudicialidad al tenor de lo dispuesto en el artículo 180 del Código de Procedimiento Civil, hay que precisar que la causal contenida en letra d), en relación con la suspensión condicional del procedimiento no lo hace, por cuanto el artículo 240 del referido Código Procesal Penal establece que: ***“Efectos de la suspensión condicional del procedimiento. La suspensión condicional del procedimiento no extingue las acciones civiles de la víctima o de terceros. Sin embargo, si la víctima recibiere pagos en virtud de lo previsto en el artículo 238, letra e), ellos se imputarán a la indemnización de perjuicios que le pudiere corresponder.***

Transcurrido el plazo que el tribunal hubiere fijado de conformidad al artículo 237, inciso quinto, sin que la suspensión fuere revocada, se extinguirá la acción penal, debiendo el tribunal dictar de oficio o a petición de parte el sobreseimiento definitivo”.

En este sentido, la norma es categórica en cuanto a establecer que el sobreseimiento definitivo no acarrea la irresponsabilidad por el ilícito civil derivado de la conducta que fue objeto del procedimiento penal y, en consecuencia, puede ser objeto de la respectiva demanda, como ha ocurrido en la especie en que se busca la declaración de simulación absoluta.

Vigésimo: Que, siguiendo la idea anterior, hay que resaltar que el pago efectuado por los demandados supone, indefectiblemente el reconocimiento de su responsabilidad civil en los hechos que fueron objeto del procedimiento penal, por cuanto la causa de dicho pago, según da cuenta el acta de audiencia de procedimiento simplificado y salida alternativa contenida en el E-Book del procedimiento tramitado ante el 9° Juzgado de Garantía, RIT 577-2019, de 10 de mayo de 2022, fue para atender al cumplimiento de la condición establecida en la letra e) del artículo 238 del Código Procesal Penal, esto es, **pagar a título de indemnización**



de perjuicios a favor de la víctima, la suma de \$4.000.000 en 4 cuotas, siendo la primera los primeros 5 días de agosto y así en forma sucesiva.

Valga precisar que, los codemandados en esa causa penal renunciaron expresamente a un juicio oral y público conforme lo estipulado en el artículo 1° del Código Procesal Penal y si bien la suspensión no es un reconocimiento de la responsabilidad penal, a diferencia de lo que plantea el actor en algunos pasajes de su demanda, si constituyó un hito importante en el ámbito civil, por cuanto resarcó perjuicios a la víctima y demandante en estos autos de simulación. A partir de dicho pago, se estableció la responsabilidad extracontractual al alero de lo dispuesto por el artículo 1437, 2329 y 2284 del Código del

En efecto, este pago, mirado desde el punto de vista civil, se erige como una verdadera convención, que pone de manifiesto una declaración de voluntad expresa de los codeudores y codemandados (***solvens***) en orden a obligarse a pagar a título de indemnización de perjuicios a favor de la víctima (***accipiens***) una suma determinada, por concepto de reparación de daños por los hechos que fueron objeto de la investigación penal y que son los mismos que motivan la presente demanda.

En otras palabras, la causa del pago es el reconocimiento implícito de un ilícito civil y su extinción parcial por medio de una indemnización voluntaria que, por mandato legal, debe ser imputada y/o compensada por el juez de la causa, a cualquier prestación que establezca en su sentencia definitiva a título de daño indemnizable.

Por lo anterior, este pago voluntario realizado por los codemandados reviste un reconocimiento y/o confesión implícita de su responsabilidad civil en los hechos. De no aceptarse esta tesis, el pago realizado en sede penal adolecería de causa jurídica en sede civil y los codemandados tendrían derecho de repetir lo pagado, por corresponder a un cuasicontrato de pago de lo no debido, cuestión que resultaría del todo inadmisibles sostener, tanto por el mandato legal expreso contenido en el artículo 240 del Código Procesal Penal, tanto por la voluntad expresa manifestada por los coimputados en sede penal al momento de someterse a la suspensión condicional del procedimiento y acordar dicha indemnización.



Vigésimo primero: Que, conforme al el análisis integral de todos los medios de prueba ya referidos, se tiene por configurada de acuerdo con el artículo 426 del Código Procedimiento Civil, un serie de presunciones que revisten el carácter de gravedad y precisión suficientes para formar convencimiento de que el acto celebrado por los codemandados es absolutamente simulado, es decir, una mera ficción realizada para sustraer el bien inmueble *sub judice* del patrimonio de la codemandada Jenny Losada Guzmán de la acción de la demandante y su derecho de prenda general derivado del juicio de arrendamiento tramitado ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, en la causa rol C-13.140-2017 y por el cual, se generó un crédito por \$253.878.564, motivo por el cual, se accederá a la demanda principal, omitiéndose pronunciamiento respecto de la acción subsidiaria por resultar incompatible.

Vigésimo segundo: Que, en relación con el daño, la demandante pidió que se declare la responsabilidad civil extracontractual conforme al artículo 2341 del Código Civil y producto de ello, se establezca que se le ha provocado un daño económico a la actora, por cuanto impidió pudiera hacerse pago del crédito que mantenía, y con ello, poder reinvertir esos dineros, avaluando como lucro cesante en la suma de \$80.000.000, suma que corresponde a lo que ha dejado de percibir entre la celebración de la escritura cuestionada y la presentación de la demanda y la suma de \$20.000.000, por concepto de daño emergente derivado de costos de honorarios por gestiones judiciales.

A este respecto, era carga de la demandante acreditar el daño patrimonial demandado. Sin embargo, ninguna prueba se rindió en tal sentido, ya que la suma estimada como pérdida o daño por concepto de lucro cesante, en su sola estructura dialéctica contenida en la demanda, demuestra que es inexistente, desde que no explica la naturaleza de dicha suma y cómo llega a formarse, sea por intereses, reajustes o bien por alguna inversión fallida. Nada de ello se explica en la demanda y la sola estimación de la demandante no es causa jurídica válida para satisfacer una pretensión de lucro cesante que requiere de certeza jurídica en cuanto a su naturaleza, existencia y monto.



En relación con el daño emergente, ninguna prueba se aportó relacionada con los supuestos costos de honorarios, tales como boletas o facturas por servicios jurídicos prestados que permitiesen, en principio, justificar su existencia. No obstante lo anterior, en este punto hay que precisar que el legislador ha previsto, ex ante, la institución de las costas como un remedio para satisfacer, precisamente, este rubro indemnizatorio en cada juicio, por cuanto el derecho de acción o de defensa, en su caso, supone, la inversión en el costo de un abogado y, para el caso que el litigante no cuente con los medios necesarios, se encuentra el privilegio de pobreza y las Corporaciones de Asistencia Judicial, como mecanismo previsto por el Estado de Chile para brindar asesoría gratuita a quienes no pueden sufragársela.

Por ello, en la medida que en un juicio no exista una sentencia que condene en costas, los honorarios del abogado de cada parte deben ser sufragado por cada litigante como un costo propio y no puede ser trasladado al otro por encontrarse expresamente regulado en el Título XIV del Libro I del Código de Procedimiento Civil. Tanto es así que el contrato de patricio y mandato judicial son celebrados entre el cliente y el abogado y mandatario, motivo por el cual, por aplicación del principio de relatividad contractual no pueden hacerse extensivos a terceros que no han participado en él, razón por la cual, la pretensión reclamada, excede con creces el rubro indemnizatorio pretendido y debe ser rechazada.

Vigésimo tercero: Que, en cuanto a los efectos de la declaración de simulación absoluta, hay que precisar que, las prestaciones emanadas de la sanción que contiene la regla del artículo 1687 del Código Civil, establecen que la nulidad judicialmente declarada da derecho a las partes para ser restituidas al estado en que se encontraban antes del contrato nulo.

En la nulidad del contrato en cuestión, en su caso, se generan los efectos retroactivos, esto es, volver a las partes al momento anterior a la celebración del contrato, y por ello, a consecuencia de la nulidad sancionada, se ha de tener por cierto que el contrato nunca existió, o como lo señala el profesor Pizarro Wilson al explicar dicha posición, *“asumir el efecto retroactivo de la resolución implica que las consecuencias del contrato deben ser borradas, pero también los efectos jurídicos, al*



restablecer los derechos transferidos, ya sean de naturaleza real o personal" (v. Pizarro Wilson, Carlos, *Contra el efecto retroactivo de la resolución por incumplimiento contractual*, en *Estudios de Derecho Civil VII: Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Viña del Mar 2011*, Coordinador Fabián Elorriaga De Bonis, Legal Publishing, 2012).

En virtud de lo anterior, sólo cabe concluir que, en el caso que nos ocupa, concurren todos y cada uno de los elementos de procedencia para que se generen los efectos sobre la declaración de la nulidad, pues -de acuerdo con el razonamiento plasmado en las cavilaciones que anteceden- los demandantes han demostrado probatoriamente que los contratos fueron celebrados con simulación de quienes los suscribieron.

Vigésimo cuarto: Que, de esta manera la demandante requirió que para el caso en que se accediera a la declaración de nulidad, se ordene la cancelación de la inscripción que rola a fojas 75193 Número 107847 en el Registro de Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2017, a favor de don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes.

Vigésimo quinto: Que, en este sentido, al establecerse la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre los demandados, el 26 de septiembre de 2017, ante el Notario Público don Manuel Cammas Montes, repertorio N°1704-2017, por incurrirse en un acto de simulación absoluta, el efecto propio de dicha declaración es retrotraer a las partes al estado anterior a dicha celebración y, por consiguiente, que el inmueble enajenado vuelva al patrimonio doña Jenny del Pilar Lozada Guzmán y así será declarado en lo resolutivo.

Vigésimo sexto: Que, las restantes probanzas rendidas, no alteran las conclusiones a las que se ha arribado, y han sido enumeradas con meros fines procesales.

Vigésimo séptimo: Que, habiendo resultado vencidos en lo sustancial de la acción deducida, los demandados serán condenados al pago de las costas de la causa.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y visto, además, lo dispuesto en artículos 1681, 1682, 1687, 1698, 1700, 1701, 1702, 1713 y



demás que resulten pertinentes del Código Civil artículos 144, 160, 170, 173, 394, 399, 400, 426 del Código de Procedimiento Civil, **se decide:**

I. Que, **se acoge** la demanda interpuesta por don **Luis Gabriel Salazar Herrera**, abogado, en representación de **Inmobiliaria Celta S.A.**, declarándose la nulidad absoluta, por simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado el 26 de septiembre de 2017 entre doña Jenny del Pilar Losada Guzmán y Christian Rodrigo Gavilán Yévenes, ante la Primera Notaría de Maipú de don Manuel Cammas Montes, registrada bajo el Repertorio N°1704-2017, respecto del inmueble correspondiente al Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo Número 1744, comuna de Cerrillos.

II. Que, **se ordena la cancelación** de la inscripción de dominio de fojas 75193, Número 107847 del Registro de Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2017, a nombre del demandado don Christian Rodrigo Gavilán Yévenes respecto del inmueble, Local N°2, ubicado en calle Vargas Salcedo Número 1744, comuna de Cerrillos.

III. Que, **se rechaza** la demanda en relación con la indemnización de perjuicios pretendida por la actora.

IV. Que, **se omite** pronunciamiento respecto de la petición subsidiaria de simulación relativa por resultar incompatible con lo fallado previamente.

V. Que, **se condena** a los demandados al pago de las costas del juicio.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

RoI N°C-5960-2022.

Pronunciada por don **Patricio Hernández Jara**, Juez Titular del Undécimo Juzgado Civil de Santiago.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, tres de marzo de dos mil veintiséis.**



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

Código: EFZEBWTDVT

