

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia

JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Arica

CAUSA ROL : C-3224-2023

CARATULADO : TARQUE/TARQUE

Arica, veintiséis de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS

En el **folio 1** compareció **PABLO LEIVA VILLALOBOS**, abogado, en representación de **EMERSON FREDICH TARQUE CÁRDENAS**, soldador; de **SEBASTIÁN ANDRÉS TARQUE CÁRDENAS**, eléctrico; y de **VIVIANA DEL ROSARIO TARQUE ROJAS**, labores de casa; todos con domicilio, en calle Arturo Prat N° 391, piso 9, oficina 92, de Arica; quien dedujo demanda de nulidad absoluta por simulación en contra de **EDMILSON ADEMIR TARQUE AGUILERA**, agricultor, domiciliado en el Km. 8, predio La Cucaña, del Valle de Azapa, de Arica.

Fundó su demanda en que el 14 de septiembre de 2016, se celebró una escritura de compraventa ante el Notario Público Titular de Arica, don Rodrigo Fernando Lazcano Arriagada, la cual quedó anotada en el Repertorio de dicha Notaría, con el N° 2.465. En tal contrato el demandado EDMILSON ADEMIR TARQUE AGUILERA, procedió a **comprar** a don FREDICH ERICH TARQUE LÓPEZ, C.I. N° 5.062.124-3, padre del demandado y de los demandantes, actualmente fallecido (falleció el 23 de diciembre de 2018), **la nuda propiedad** del Predio La Cucaña, ubicado en Azapa, de la comuna y provincia de Arica, de una superficie de 20.919 metros cuadrados, reservándose el vendedor el usufructo vitalicio sobre dicho predio.

Además, en el mismo acto de la compra el demandado compró a FREDICH ERICH TARQUE LÓPEZ 1 hora y 42 minutos de acciones de aprovechamiento de aguas de carácter consuntivo y de ejercicio permanente y continuo, lo que significa que el comunero usará el canal y todo su caudal en forma continua, cumpliendo un turno de rotación cada ocho días, con las horas establecidas y señaladas precedentemente, cuya vertiente a que tienen derechos los comuneros se encuentran en el Valle de Azapa, de la comuna y provincia de Arica, de la Comunidad de Aguas “Los Albarracines”, captando las aguas a que



tienen derecho sus integrantes de las vertientes denominadas: Socavón, Las Ánimas, El Río, Matavaca, Pejerrey, Conchalique, El Estanque, Condenados, El Quintay y El Pleito. Estas aguas se recolectan por un canal distribuidor único denominado canal Comunal Los Albarracines.

Manifestó que el precio pactado en la compraventa fue la suma de total de \$ 60.000.000 (sesenta millones de pesos), pactando que la venta de la nuda propiedad correspondió a \$ 59.000.000 y el de la venta de los derechos de aprovechamiento de aguas, la suma de \$ 1.000.000. La forma de pago se pactó al contado en dinero en efectivo por la suma de \$7.000.000 al suscribir la escritura, y el saldo, sería pagado en un periodo de 7 años, con 6 cuotas anuales de \$ 7.500.000 (siete millones quinientos mil pesos) cada una, y la última cuota de \$8.000.000 (ocho millones de pesos).

Agregó que se extendió una escritura complementaria a la compraventa en virtud de las facultades dadas al comprador, en la que 21 de diciembre del año 2018 -dos días antes del fallecimiento de don Fredich Tarque- ante el Notario Público Rodrigo Lazcano Arriagada, compareció don Edmilson Tarque Aguilera, a fin de complementar la escritura de compraventa ya individualizada, con una nueva cláusula duodécima, que indicaba la prohibición a que se refiere el Decreto Ley N° 3.516, artículo primero inciso tercero, de 1980, sobre cambio de uso de suelo y lo señalado en la Ley N° 18.658, artículo 11, sobre deudas al Fisco.

Sostuvo que la inscripción del inmueble y las aguas a nombre del demandado se hizo a fojas 188 N° 205 en el Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Arica, mientras que el usufructo vitalicio constituido en favor del padre de sus representados y del demandado, se inscribió a fojas 50 N° 42 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2019 del mismo Conservador. Los derechos de aprovechamiento de aguas quedaron inscritos a fojas 25 N° 34 en el Registro de Propiedad de Aguas del año 2019 del referido Conservador.

Alegó que este contrato de compraventa fue una simulación efectuada con el solo afán de perjudicar los derechos de sus representados, quienes son hijos, así como el demandado del anterior propietario del inmueble y de las aguas; por lo que son herederos universales, de don Fredich Erich Tarque López, a quienes se les reconoció esta calidad por Resolución Exenta N° 921 de 12 de abril de 2019 del Director Regional de Arica y Parinacota del referido Servicio, por la posesión efectiva de la herencia quedada al fallecimiento de don Fredich Erich Tarque López. Lo que también consta de los certificados de nacimiento de cada uno de estos, reflejan la calidad de hijos de éstos respecto del fallecido.



Afirmó que la venta fue simulada y hecha únicamente con el afán de sustraer el inmueble y los derechos de aprovechamiento de aguas de la herencia, a fin de que ninguno de sus representados tuviera parte en aquel bien raíz. El objetivo de Fredich Erich Tarque López fue beneficiar a uno de sus hijos, en desmedro de los demás, mediante una compraventa que oculta realmente una verdadera donación entre las partes.

Para afirmar lo anterior, sostuvo que existen los siguientes indicios:

a) El precio de la venta no fue pagado: se indica un pago de \$ 7.000.000 iniciales, y restantes 6 cuotas anuales de \$ 7.500.000 y una séptima y última cuota de \$ 8.000.000, dejando constancia que ésta se efectuaría al contado, en dinero en efectivo. Ahora bien, este dinero no fue pagado por el demandado, quien no contaba con el dinero para efectuar el pago inicial ni los posteriores, y el padre de sus representados jamás percibió tal suma, ni presencialmente ni en su cuenta bancaria, tal como se acreditará en estos autos. Además, no se cumplió con el pago en las anualidades respectivas, de manera que finalmente se trató de una verdadera donación entre dichas partes. Siendo llamativa la formalidad de pago a través de cuotas anuales la que denota una forma de evitar cuestionamientos tributarios por parte del Servicio de Impuestos Internos, ante una eventual exigencia de acreditar renta o ingresos que justifiquen el desembolso del dinero por el precio pactado.

b) El predio y los derechos de aprovechamiento vendidos constituían los bienes de mayor valor dentro del patrimonio de Fredich Erich Tarque López y fueron vendidos a un precio carente de seriedad. Así, sostuvo que el valor comercial del predio La Cucaña, ubicado en el Kilómetro 8 del Valle de Azapa de la comuna de Arica, tiene una superficie de 20.919 metros cuadrados, o 2,0919 hectáreas, tenían un valor de mercado a la fecha de la venta, en el año 2016, de aproximadamente \$ 400.000.000.

Por otra parte, las acciones de aprovechamiento de aguas vendidas, tenían un valor de mercado en el año 2016 de \$ 30.000.000.

c) La constitución de usufructo, daría cuenta que no existió un ánimo real de enajenar este inmueble de alto valor, junto con las acciones de aprovechamiento de aguas, ya sea porque necesitara el dinero o porque deseaba dejar a su familia un patrimonio líquido, porque -afirmó el demandante- que es azaroso que lo hubiese hecho enajenando solo la nuda propiedad, reservándose el usufructo vitalicio (el cual sería necesariamente de corta duración debido a su avanzada edad de 76 años a la fecha de la suscripción de la escritura) y menos a uno solo de sus hijos. Para el vendedor la venta no habría significado una real disposición del bien raíz, y uno de sus hijos, de esta manera, sustrajo de la futura



herencia, dos bienes de alto valor, para que sus hermanos no tuvieran parte alguna en dichos bienes.

d) La distancia de tiempo entre la suscripción de la escritura e inscripción de los bienes, y época de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, pues afirmó que la escritura pública de compraventa y usufructo fue suscrita el 14 de septiembre del año 2016. Sin embargo el demandado no hizo gestión alguna tendiente a concretar la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces de Arica, sino hasta a partir de la quincena de diciembre de 2018 cuando el vendedor se encontraba gravemente enfermo y hospitalizado y viendo que estaba próximo a fallecer, el demandado procedió el 21 de diciembre de 2018, dos días antes del efectivo deceso de su padre (ocurrido, como ya se señaló, el 23 de diciembre de 2018), a suscribir una escritura complementaria del contrato de compraventa y usufructo, actuando por sí y en representación de su padre, ante el Notario Público Rodrigo Lazcano Arriagada. Gestionó, luego, los trámites tendientes a inscribir el predio y las aguas en el Conservador de Bienes Raíces de Arica, concretando la inscripción de ambos el 22 de enero de 2019.

Sostuvo que antes de la solicitud de inscripción todas las partes interactuaron con el demandado quien no les comentó de la venta, tomando conocimiento los demandantes de la transferencia del dominio cuando intentaron inscribir la posesión efectiva de estos bienes, lo que fue rechazado por el Conservador de Bienes Raíces.

Afirmó el actor que en realidad el contrato constituye una donación, realizada por el padre de sus representados con el propósito de beneficiar a uno solo de sus hijos. Nunca se pagó precio alguno por el comprador y el vendedor no lo recibió, pues la realidad es que nunca existió un precio real. La concertación se hizo con el propósito de excluir arteramente a sus representados de la herencia que en Derecho y en moral les correspondía. En este sentido sostuvo que la donación no tuvo insinuación, solemnidad que es un elemento esencial para la validez del acto según el artículo 1401 y siguientes del Código Civil por lo que éste acto adolece de nulidad absoluta conforme al artículo 1682 del Código Civil, razón que, además de las ya dadas, debe conllevar a la nulidad del contrato de compraventa y usufructo materia del litigio.

Luego el actor hizo un análisis del derecho aplicable, manifestando que lo que en realidad existió fue una simulación donde quien celebra el contrato declara tiene una voluntad distinta de la declarada en el contrato, ocurriendo en el presente que la voluntad real de ambas partes del contrato fue celebrar un contrato de donación, con el solo fin de beneficiar a uno solo de los hijos (el



demandado), en desmedro de los restantes hijos, a fin de que éstos no tuvieran parte alguna en los bienes a título de herederos.

Reitera que se debe declarar la nulidad absoluta por 3 razones:

1.- Por la omisión del trámite de insinuación, que consiste en “la autorización del juez competente, solicitada por el donante o el donatario” (artículo 1401, inciso 2° del Código Civil), o sea, es el permiso que debe otorgar la justicia ordinaria para que se pueda efectuar la donación;

2.- Por adolecer el contrato de compraventa de causa ilícita, la que justifica en la que “es aquella prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público”. En este contexto, la causa “prohibida por la ley”, implica que todo acto prohibido por la ley, además de tener objeto ilícito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1466 del Código Civil, tiene causa ilícita, dado a que el motivo jurídico que induce a ejecutarse es de obtener un resultado que la ley prohíbe y trata de evitar; en consecuencia, la intención es ilícita y este acto será nulo absolutamente, y lo es porque el acto que vulnera las leyes prohibitivas, y las imperativas en cuanto se equiparan a éstas, sea que se trate de leyes de Derecho Público, o de leyes de Derecho Privado. Así, al celebrar el demandado con su padre una donación entre vivos bajo la apariencia de una compraventa y usufructo que omitió el cumplimiento de la solemnidad de la insinuación descrita en el número anterior, lo que hicieron con la intención de dañar a los herederos, todo lo que a su juicio constituye la causa ilícita que denuncia; y,

3.- Por adolecer también de objeto ilícito, pues el contrato es contrario a la ley, al orden público y a las buenas costumbres, pues las partes del contrato de compraventa y usufructo cuya nulidad absoluta se demanda, ocultaron la celebración de una donación entre vivos, realizada con la sola intención de sustraer del patrimonio del vendedor el inmueble y derecho de aprovechamiento de aguas que era de su propiedad, con el solo fin de beneficiar a uno de sus hijos y que los demás hijos no tuvieran parte alguna en aquellos bienes a título de herencia; apareciendo además, que el contrato se celebró en fraude a la ley, porque la intención de los contratantes fue burlar la ley, al celebrar un contrato que, aparentemente, se encuentra acorde a las disposiciones que la ley ha establecido para la compraventa; pero en el fondo, en su espíritu, en la real y verdadera intención de los contratantes, se burla a la ley, traspasando gratuitamente un bien raíz y un derecho de aprovechamiento de aguas omitiendo el trámite que la ley exige para la validez de esa donación.

Por lo expresado solicitó:

1.- Que se acoja la demanda y se declare que el contrato de compraventa y usufructo celebrado el 14 de septiembre de 2016, ante el Notario Público



Rodrigo Lazcano Arriagada, Titular de la Segunda Notaría Pública de Arica, Repertorio N° 2.465, entre Fredich Erich Tarque López y el demandado, es nulo absolutamente, por simulación relativa, lo que implica que adolece de objeto y causa ilícita y haber omitido las formalidades pertinentes a la donación irrevocable.

2.- Que, se ordene la cancelación de la inscripción de fojas 188 N° 205 del Registro de Propiedad del año 2019 y la de fojas 25 N° 34 del Registro de Propiedad de Aguas del año 2019, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

3.- Que, para todos los efectos legales, el demandado sea considerado poseedor de mala fe, toda vez que a la época de celebración del contrato con Fredich Erich Tarque López, conocía que el contrato era espurio, ineficaz y adolecía de vicios de nulidad absoluta.

4.- Que, se condena en costas al demandado.

En subsidio fundado en los mismos hechos demandó la declaración de incumplimiento contractual del contrato de compraventa y usufructo de 14 de septiembre de 2016, complementado mediante escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2018, y se decrete su ejecución forzada, con indemnización de perjuicios.

Fundó su demanda en los mismos hechos, pero agregando que el precio pactado en el contrato de compraventa no fue pagado en su totalidad.

Dijo que se puede apreciar del contrato de compraventa descrito, en la cláusula tercera, las partes pactaron el precio por el predio y los derechos de aprovechamiento de aguas, en la suma de \$ 60.000.000 (sesenta millones de pesos), que el demandado debía pagar de la siguiente manera, pese a que se pactó que además de pago en efectivo de \$7.000.000, se debían pagar los restantes \$53.000.000 en 6 cuotas anuales, por \$7.500.000 y una última cuota por \$8.000.000, correspondientes a los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 y 2023.

Es por lo anterior que solicita el cumplimiento forzado de la obligación contenida en el contrato ya individualizado, con indemnización de perjuicios y costas, fundando su petición en el artículo 1489 del Código Civil, alegando que se dan los presupuestos para la condición resolutoria tácita (sic), la que a su juicio le da derecho a la opción de resolución o cumplimiento forzado, optando su parte por el cumplimiento forzado de la obligación contenida en el contrato.

Los perjuicios los fundó en la mora del deudor y en el daño moral sufrido por sus representados, demandando en consecuencia una indemnización "moratoria", que corresponde a la cantidad de dinero que el acreedor puede exigir del deudor cuando éste no cumple oportunamente su obligación. Avalúo los



perjuicios por la mora en la suma de \$22.000.000 y el daño moral en la suma de \$10.000.000.

Pidió en definitiva se ordene el cumplimiento forzado de pagar el precio pactado en la compraventa, más las indemnizaciones que previamente se singularizan las que solicita en total por el monto de \$22.000.000, con costas.

En el **folio 11 el demandado contestó la demanda**, solicitando el rechazo de la misma, reconociendo la existencia del contrato materia de la demanda, pero agregando que la forma de pago del saldo de precio fue modificado por escritura pública de Edmilson Ademir Tarque y Fredich Erich Tarque López de fecha 14 de septiembre de 2016, Repertorio N°2.726/2016 de la Notaría de don Rodrigo Fernando Lazcano Arriagada, quedando establecido que el saldo del precio de \$53.000.000 (cincuenta y tres millones de pesos), sería pagado en 18 cuotas anuales, de las cuales 17 serían de \$3.000.000 (tres millones de pesos) y la última sería de \$2.000.000, siendo la primera cuota exigible a partir del día 30 de diciembre de 2017, y así sucesivamente, hasta completar el pago del saldo del precio.

El demandado opuso en contra de la demanda en primer término la excepción de prescripción de la acción deducida, fundado en que como no se establece un plazo para la acción de nulidad absoluta por simulación, se deben aplicar las normas generales para la acción ordinaria, que es de 5 años desde la celebración del contrato, lo que en este caso habría ocurrido el 14 de septiembre del año 2016, por lo que desde esa fecha, hasta la de notificación de la demanda ocurrida el día 23 de enero de 2024, transcurrió con creces el plazo de prescripción.

Igualmente solicitó el rechazo de la demanda por una cuestión formal en el petitorio de la demanda y en la forma en que este fue propuesto, porque el fundamento de la acción de simulación deducido es que en realidad el contrato corresponde a una donación hecha con el único propósito de defraudar los derechos de los demás herederos del vendedor. Por lo anterior, y no habiéndose solicitado la simulación por falta de voluntad o voluntad simulada, sino que, por objeto y causa ilícita, cuestiones esta últimas que no se verifican en la especie, por el contrato no adolece de objeto, ni causa ilícita.

Así, sostuvo que la demandante debió solicitar la nulidad por simulación por falta de voluntad real, quedando impedido el juzgado de pronunciarse sobre esto último, pues el petitorio circunscribió lo que se puede otorgar, y aquello no fue pedido.

Además, también solicitó el rechazo por que no existe prueba que pueda acreditar lo manifestado por la demandante, sólo existen presunciones las que a



su juicio no permitirán acreditar los hechos que fundan la acción. Agregó que con los antecedentes que se aportarán en la causa se acreditará que el precio de venta corresponde al avalúo fiscal del inmueble, así como también se deberá tener presente que lo que se compró fue la nuda propiedad del inmueble y de los derechos de aprovechamiento de aguas, reservándose el vendedor el uso y goce del predio de forma vitalicia; no pudiendo extraerse necesariamente que la venta sea ficticia por la relación de parentesco de las partes del contrato, no padeciendo el vendedor de afecciones de salud en el momento de la celebración del contrato, como tampoco se estableció que el precio se había pagado con anterioridad, sino que se pactó un precio que debía ser pagado en cuotas futuras, motivo por el que solicitó el rechazo de la demanda principal.

Contestó la demanda subsidiaria reiterando los hechos antes expuestos y agregando que existe un error insalvable en el petitorio de la demanda de cumplimiento forzado, pues se omitió solicitar en aquél la declaración de incumplimiento del contrato por no pago del precio, y como no se solicitó, no se podrá ordenar el cumplimiento forzado del contrato en los términos planteados en la demanda.

Sin perjuicio de lo anterior, manifestó que no existió el incumplimiento contractual que alega la actora, porque la modalidad de pago del precio del contrato fue modificada por las partes de aquél. Se pactó que el precio se pagaría al contado con la suma de \$7.000.000, suma que se pagó en el acto de la suscripción del contrato, y el saldo restante se pagaría en cuotas, las que se pactaron en 18 cuotas anuales, de las cuales 17 serían de \$3.000.000 (tres millones de pesos) y la última sería de \$2.000.000, siendo la primera cuota exigible a partir del 30 de diciembre de 2017, y así sucesivamente, hasta completar el pago del saldo del precio.

Dijo que su representado, abonó al saldo del precio, la suma de \$22.500.000 en 3 pagos de de \$7.500.000 (siete millones quinientos mil pesos) cada uno, que se concretaron el 30 de diciembre del año 2016, el 30 de septiembre de 2017, y el 29 de septiembre de 2018, entregándole el vendedor a su representado los comprobantes firmados y confeccionados con su puño y letra, en que consta la recepción de los aludidos abonos.

Por lo anterior, manifestó entonces que, por el abono, adelantó el pago de las 7 primeras cuotas de \$3.000.000 que vencían los años 2017 a 2023, las que suman \$21.000.000, y solo adeuda \$22.500.000.

Manifestó que ha pagado un total de \$29.500.000, lo que corresponde a casi la mitad del precio, por lo que no corresponde el cumplimiento forzado del



total de una obligación cuyas cuotas no se han hecho exigibles por encontrarse el plazo de ellas pendiente.

Opuso, en todo caso, la excepción de prescripción de las primeras dos cuotas con vencimiento el 30 de diciembre de los años 2017 y 2018.

En cuanto a los perjuicios, alegó la improcedencia de los montos demandados, porque en cuanto a la indemnización por la mora no se estableció el modo en que se determinó, cuestión que también ocurrió respecto del daño moral demandado.

En subsidio, para el caso que se acceda a la demanda reconvenzional de cumplimiento forzado, opuso la excepción de compensación y/o de confusión por ser el demandado junto con los actores heredero del mismo causante, correspondiéndole a su juicio un monto equivalente al 25% del total de lo que se determine como adeudado, o de lo que se deba pagar a título de indemnización de perjuicios, al formar parte de comunidad hereditaria.

Así, a su juicio, de verificarse la calidad de deudor de su representado, esté a su vez, es acreedor de los actores, por un 25% del total del precio del inmueble que denuncian como impago y de la indemnización de perjuicios, por lo que debe acoger la excepción de compensación, porque eventualmente los actores y el demandado serían recíprocamente deudores entre sí, o acogerse en subsidio la excepción de confusión, pues su representado reúne en él, las calidades de acreedor de los actores y eventualmente deudor de los mismos, en un porcentaje del precio de la venta, y por tener sustento la acción subsidiaria precisamente en la calidad de herederos que comparten los litigantes.

En el **folio 14** el actor evacuó la réplica, alegando en resumen que no corresponde la prescripción de la acción de nulidad absoluta por cuanto el plazo es de 10 años y no de 5 como alegó el demandado; que no existe la imposibilidad de acoger la demanda en los términos que se expresan en la contestación por cuanto él alegó objeto y causa ilícita, así como que se omitieron las formalidades de la donación entre vivos, todos vicios que son causales de nulidad absoluta, hechos que se acreditarán con la prueba que se rendirá en el juicio.

En cuanto a la demanda subsidiaria de incumplimiento de contrato, manifestó que no existió la omisión en el petitorio que alega el demandado, pues se solicitó que se declarara el incumplimiento del comprador en el pago del precio y como consecuencia de aquello se ordene el cumplimiento forzado del mismo contrato.

Alegó, en cuanto al cumplimiento en el pago del precio que señala el demandado que esto deberá acreditarlo en el juicio esa parte, y que, en todo caso, la modificación en el pago del precio debió inscribirse al margen de matriz de la



escritura de compraventa, por lo que tal modificación no tiene ningún efecto respecto de sus representados.

Sobre la falta de exigibilidad de la obligación por estar las cuotas pendientes de plazo, sostuvo que conforme a lo planteado en la cláusula tercera del contrato de compraventa y usufructo de 14 de septiembre de 2016, el precio se pactó en cuotas, pero que serían pagadas en un periodo de siete años, con seis cuotas anuales de siete millones quinientos mil pesos cada uno (es decir, en los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, se pagaría por año \$7.500.000) y la última cuota, de ocho millones de pesos (año 2023, se pagarían \$ 8.000.000), todas cuotas cuyo plazo ya venció.

Por último, sostuvo que si bien existen errores tipográficos en los montos que se señalan a título de indemnizaciones solicitadas, las corrige mediante la réplica señalando que corresponden a 22 millones por indemnización moratoria y a 10 millones por daño moral, indemnizaciones que en total suman 32 millones.

En el **folio 16**, se evacuó la dúplica, la que fue de mero trámite.

En el **folio 26**, consta que el llamado a conciliación no prosperó.

En los **folios 28 y 31**, se recibió la causa a prueba.

En el **folio 65**, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS DE FOLIO 49:

PRIMERO: La demandada objetó y observó los documentos acompañados por el demandante en el otrosí de su escrito de folio 39, correspondientes al “Informe de Tasación del predio La Cucaña del arquitecto – tasador, Francisco Segú Antón, de fecha 06 de agosto de 2024., “ y el “Informe de tasación informe de Tasación Rural del predio La Cucaña del arquitecto – tasador, Claudio Martínez Villalobos, de fecha 14 de agosto de 2024.”

Sobre el primero dijo que fue elaborado por alguien que ni siquiera ingresó al predio a realizar el peritaje, y en el segundo, el perito ingresó al predio sin autorización, por lo que se efectuó una denuncia penal.

Atacó también los informes por considerar que su incorporación viola las reglas procesales establecidas para la realización de los peritajes en materia procesal civil, careciendo además de todo valor probatorio, por cuanto fueron elaborados a petición de la parte que los presentó en auxilio de su tesis jurídica.

La demandante solicitó el rechazo de esta objeción, por cuanto además de no ser efectivos los fundamentos de la demandada, tampoco se objetaron estos documentos por una de las causales legales establecidas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.



SEGUNDO: Que basta para desestimar la objeción de documentos antes aludida el que la misma no se funda en alguna causal establecida en la ley en los artículos 346 del Código de Procedimiento Civil, pues tratándose de documentos privados emitidos por terceros se requiere que quien los impugna alegue que aquellos son falsos o no íntegros. Ninguna de estas causas manifestó el demandado, quien más bien pretende restarle valor probatorio a tales documentos por estimar que no se avienen a las normas procesales para producir prueba pericial y que las personas que los confeccionaron carecen de la imparcialidad necesaria, cuestiones estas últimas que dicen más bien relación con el valor probatorio de estos documentos, ponderación que corresponde realizar al juez que resuelva el conflicto, por lo que en definitiva se desestimaré esta objeción documental.

EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTOS DE FOLIO 54:

TERCERO: Que el demandante objetó los documentos acompañados por la demandada en el escrito de folio 45, signados con el número 04, correspondientes a “tres (3) comprobantes de pago por la suma de \$7.500.000, cada una, todas suscritas por Fredich Tarque respectivamente los días 30 de diciembre de 2016, 30 de septiembre de 2017, y 29 de septiembre de 2018”, por falsedad.

Sostuvo que los 3 documentos consistentes en 3 “recibos de dineros”, obtenidos de un talonario, que mostrarían al pie de cada uno de ellos la supuesta firma de don Fredich Tarque López -aunque ninguno de los documentos indica el nombre de él- y en cada uno de ellos se lee que se recibió, por parte de don “Edmilson Tarque A.”, la suma de siete millones quinientos mil pesos (7.500.000), estos documentos señalan por fecha de pago el 30/12/16, 30/09/17 y 29/09/18.

Manifestó que la falsedad se deduce de los mismos documentos pues no existe deterioro alguno, considerando que entre cada uno de ellos transcurrió prácticamente un año de diferencia; los recibos están en excelente estado de conservación y mantenimiento, considerando que desde la última cuota hasta la fecha han transcurrido 6 años; y que le llama la atención que se haya utilizado exactamente el mismo tipo de tinta y tonalidad de lapicera, habiendo transcurrido entre el primer y segundo pago 9 meses de diferencia y entre el segundo y tercer pago, 1 año de diferencia.

Además, dijo que no existe indicación de los números de cada recibo de dinero ni identificación del autor de la firma.

También cuestionó la firma puesta en ellos la cual aparece como calcada de la firma que figura en la cédula de identidad del supuesto otorgante de tales documentos, el vendedor y padre del demandado, llamando la atención la similitud



entre todas ellas, pese a que debiera esperarse diferencias entre unas y otras, como sí ocurre en las escrituras públicas de compraventa acompañadas en el presente juicio en el folio 45.

Por lo anterior solicita tener por objetados estos documentos por falsedad, por no haber sido otorgados en la forma y por la persona que se señala como otorgante, que según la contraria fue don Fredich Tarque López.

Evacuando el traslado la demandada en el **folio 3** del cuaderno 5 de Objeción de documentos, solicitó el rechazo de tal objeción por cuanto señala que los documentos son verídicos lo que se comprueba con la misma comparación que hizo el demandante en su escrito de objeción, pues aquellos fueron suscritos por el vendedor al recibir los pagos allí señalados.

CUARTO: Que como lo que se impugnó corresponden a tres recibos de dinero que no emanan de la parte en contra de quien se presentan, sino que corresponden a los recibos de pago de parte de precio por un total de \$21.500.000 emitidos por el vendedor, persona que no ha sido demandada en el presente juicio y quien, además, se encuentra fallecida, tales documentos constituyen documentos privados por lo que la causal de falsedad debe ser acreditada por quien la alega, en este caso el demandante.

En la especie el demandante no rindió prueba alguna en el juicio que permita establecer que tales documentos sean falsos, lo anterior sin perjuicio del valor probatorio que se les pueda asignar, en definitiva, por lo que se desestimará la presente objeción, como se dirá.

EN CUANTO A LAS TACHAS DE FOLIO 42:

QUINTO: Que el demandado, dedujo la tacha del numeral 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil en contra del testigo del actor, señor Francisco Javier Segu Antón, la que fundó en haber recibido honorarios de parte del demandante por la realización de un informe que fue acompañado en el juicio, considerando que por ello tiene un interés pecuniario en el resultado del juicio.

La demandante solicitó el rechazo de la tacha por no corresponder los hechos a la causal invocada, pues si bien es cierto, el testigo recibió el pago de honorarios, aquello dijo relación con una prestación de servicios específica, por lo que no existe una relación de dependencia ni subordinación entre el testigo y la parte que lo presenta.

SEXTO: Se desestimará la tacha pues, tal y como señaló el demandante, que el testigo haya recibido el pago de honorarios por el informe de tasación que hizo para el actor, aquello no constituye el supuesto fáctico de la causal que invocó la demandada para tacharlo, esto es, que el testigo sea “criados domésticos o dependientes de la parte que los presente”, ni tampoco que haya



prestado habitualmente servicios retribuidos al actor, pues como consta de sus dichos, la relación contractual que tuvo con el demandante sólo se limitó a una ocasión en que fue contratado para realizar el informe de tasación.

SÉPTIMO: El demandado también tachó al testigo Claudio Martínez Villalobos, esta vez por la causal del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por considerar que, en las respuestas a las preguntas de tacha, el testigo manifestó un interés pecuniario en el resultado del presente juicio, por haber admitido que recibió dinero del demandante por la elaboración del informe acompañado en esta causa.

La demandante solicitó el rechazo de la tacha por cuanto el testigo al contestar las preguntas de tacha, en ningún caso ha manifestado tener un interés económico en el resultado del juicio, y si bien recibió un pago en dinero de su representado, aquello tuvo por causa la prestación de un servicio que le prestó al demandante, el cual fue específico y ya concluyó.

OCTAVO: Se desestimaré también ésta tacha, por cuanto lo manifestado por el testigo, en cuanto recibió el pago de honorarios por 5 uf por un informe que elaboró para el demandante, no constituye la manifestación que el perito pueda tener un interés pecuniario en el resultado del juicio, pues según lo expresado por aquél en estrados, da cuenta de haber existido una relación contractual de tipo profesional, que si bien se relaciona con la presente causa, pues correspondió a un informe de tasación relativo al inmueble objeto del juicio, lo que además da cuenta que tal prestación de servicios ya se ejecutó y se pagó, por lo que no se puede inferir de la misma que exista un interés de tipo económico en el resultado del juicio por parte del testigo.

EN CUANTO A LA DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA POR SIMULACIÓN:

I.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN.

NOVENO: Que se desestimaré la excepción de prescripción extintiva de la acción de simulación impetrada en el presente juicio por cuanto, a diferencia de lo que expuso el demandado, el plazo de prescripción no comenzó a correr desde la fecha de suscripción del contrato cuya declaración de simulación se persigue en el presente juicio, sino que, tratándose de un contrato que recién tuvo efectos respecto de terceros con su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, como lo es una compraventa de un bien inmueble y de derechos de aguas sujetos a un régimen registral, la prescripción de las acciones de terceros de terceros, sólo comienza a correr desde la inscripción de la transferencia del dominio del inmueble y las aguas objeto del contrato, pues es



desde esa fecha en que aquellos terceros tuvieron la posibilidad de conocer la existencia del contrato supuestamente simulado.

Así, habiéndose inscrito el nudo dominio de estos bienes el 22 de enero de 2019 en favor del demandado, según el certificado de inscripción acompañado en el folio 1 por los actores, se desestimará la excepción de prescripción alegada.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

DÉCIMO: Que según se aprecia de los escritos de discusión de ambas partes, aquellas están contestes en la existencia del contrato de compraventa de la nuda propiedad y usufructo vitalicio del inmueble antes identificado, así como de la existencia de la compraventa de los derechos de aguas que fueron parte de la escritura pública de 14 de septiembre de 2016.

Tampoco existió controversia en que el precio pactado correspondió a la suma de 60 millones de pesos (59 millones por el inmueble y 1 millón por los derechos de agua), y que en el contrato compraventa de 14 de septiembre de 2016 se pactó que tal precio se pagaba con \$7.000.000 al momento de la suscripción del instrumento y el saldo restante a plazo, con 6 cuotas iguales de 7,5 millones y la última con la suma de 8 millones, comenzándose con la primera cuota al año siguiente de la suscripción del contrato.

No hubo discusión, además, sobre que el vendedor de la propiedad y derechos de aguas era el padre del demandante y los demandantes, y que falleció tan sólo dos años después de suscribir el contrato de compraventa cuya simulación se solicitó.

UNDÉCIMO: Que, por el contrario, sí fue objeto de la discusión los siguientes hechos:

1.- La modificación de la modalidad y plazo para el pago de las cuotas del saldo de precio, pues el demandado manifestó que el mismo día de suscripción de la compraventa, el 14 de septiembre de 20216, se modificó la forma de pago de las cuotas pendientes por 18 cuotas de 3 millones las 17 primera, y la última por la suma de 2 millones, todas anuales, según el cuadro de pagos que expuso en su contestación.

2.- La existencia de una voluntad real distinta a la manifestada, en orden que lo que pretendió el vendedor, padre de todos los que figuran como parte en el presente juicio, fue donar el inmueble al demandado.

3.- El precio comercial de los terrenos y derechos de agua objeto del contrato en el año 2016.

4.- Que el precio no fue pagado en la forma que se señala en el contrato.

DUODÉCIMO: Que circunscrito el conflicto planteado por las partes de modo que se ha descrito en los considerandos anteriores se dirá primero que se



ha establecido por la doctrina que la simulación corresponde a una actividad en que las partes conciertan celebrar un contrato, sin tener la intención de celebrarlo o de celebrar uno total o parcialmente diferente. En la doctrina, Corral define al acto jurídico simulado como: *“aquel que las partes aparentan haber celebrado, mientras que en la realidad no han celebrado acto jurídico alguno o han celebrado un acto jurídico total o parcialmente diferente”*. Se habla de simulación para designar la actividad por la cual las partes aparentan realizar un acto jurídico que no se corresponde con la realidad (CORRAL TALCIANI, Hernán; Curso de Derecho Civil. Parte General, segunda edición, Thomson Reuters, 2022, p.743). Por su parte, la Excma. Corte Suprema, en la sentencia de 29 de enero de 2024, define la simulación en los siguientes términos: *“... la simulación se ha entendido como la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida por las partes, con el fin de engañar a terceros; o también, como el acuerdo en la celebración de un acto o contrato cuando en verdad se quiere celebrar otro o ninguno”* (SCS Rol N° 14072-2022).

DECIMOTERCERO: Según se señaló, en la simulación existe una discordancia consciente y deliberada entre la voluntad declarada y la voluntad real de las partes. Mientras que la voluntad declarada da cuenta de la existencia de un contrato; la voluntad real da cuenta de un contrato inexistente o la de celebrar un contrato total o parcialmente diferente. Supone concierto de las partes enderezado a la celebración de un contrato aparente que esconde la voluntad real de estas y que tiene por finalidad defraudar la ley en perjuicio de derechos de terceros válidamente adquiridos. Las partes concertadas eluden el cumplimiento de una norma legal en perjuicio de terceros.

La sentencia citada indica que: *“La doctrina entiende así 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. Ello sin perjuicio de considerar que al estar presente en toda simulación el engaño a terceros, desde un punto de vista ético bien podría entenderse que ésta siempre es ilícita, en cuanto el engaño o encubrimiento de la verdad es ilícito”*. La simulación puede ser absoluta o relativa. La primera es aquella en la que tras el acto aparente no se oculta otro, pues no ha existido intención de celebrar alguno; y, por simulación relativa, la que tras el acto aparente esconde otro diverso (Daniel Peñailillo Arévalo, "Cuestiones Teórico Prácticas de la Simulación", Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, pp. 12- 16).

En este juicio se trata de determinar si la demandada cometió, junto con su padre fallecido, una simulación relativa.



DECIMOCUARTO: Así, según lo que se viene diciendo, los requisitos que configuran el supuesto de hecho de la simulación relativa según la doctrina son “... los siguientes: *i. Desacuerdo entre voluntad real y voluntad declarada; ii. Dicho desacuerdo debe ser deliberado y consciente; iii. Concierto entre las partes; iv. Fin o propósito de engañar a terceros*” (ALCALDE, Enrique y BOETSCH, Cristián; Teoría general del contrato. Doctrina y Jurisprudencia, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, 2021, p. 197).

Para la Excm. Corte Suprema, los requisitos de esta especie de simulación son los siguientes:

- 1) La discordancia o disconformidad consciente y deliberada entre la voluntad declarada y la voluntad real;
- 2) el concierto entre las partes respecto de que lo que dicen o declaran esconde una voluntad distinta; y
- 3) el fraude a la ley en perjuicio de terceros.

DECIMOQUINTO: En atención a los requisitos previamente formulados, corresponde entonces analizar si la compraventa de 14 de septiembre de 2016 celebrada entre la demandada y el padre fallecido de las partes del juicio es un acto simulado relativamente o no. Mientras los actores reprochan a la demandada haber simulado dicha compraventa, disimulando un contrato de donación irrevocable; la demandada alega que la compraventa no fue simulada, sino que ella contiene la voluntad real de las partes por lo que toca a los elementos de la esencia de este tipo contractual.

DECIMOSEXTO: Entonces partiendo con el análisis de la compraventa cuestionada, uno de los elementos determinantes para decidir si el contrato oculta más bien una donación entre vivos (como argumentan los demandantes) es el precio y su modalidad de pago, y si aquel dijo relación con el valor real de mercado del objeto de la compraventa, esto es un terreno de dos hectáreas en el sector del Valle de Azapa Km 8, y también, si tal precio fue pagado.

El precio no sería real según Alessandri Rodríguez, si no se pacta con la intención de exigirlo, así este autor señala: *“El precio debe ser real. Que el precio sea real quiere decir que exista realmente, que haya una cantidad de dinero que se pague como precio. Este requisito es el que los autores franceses denominan precio serio y con ello quieren manifestar que haya un precio que corresponda en parte, siquiera, al valor de la cosa, un precio que se pacte con intención de exigirse. El precio no es serio cuando es simulado o ficticio y cuando es irrisorio. Si el precio no es real o serio, la venta es inexistente por carecer de precio y “sine pretio nulla est venditio”. Habrá cualquier otro acto, una donación tal vez, pero no*



venta” (ALESANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; De la Compraventa y de la Promesa de Venta, Tomo I, Volumen I, Editorial Jurídica de Chile, 2003, p. 257).

Así y virtud de lo anterior, los demandantes afirmaron que el valor de mercado de dos hectáreas de terreno en el Valle de Azapa correspondía a la suma de, al menos, 400 millones de pesos en el año 2016 y el valor del derecho de aprovechamiento de aguas a 30 millones; y que, pese a ello se pactó un precio por el inmueble de 59 millones y otro millón más por los derechos de agua, lo que a su juicio lo haría poco serio o irrisorio.

DECIMOSÉPTIMO: Que para probar lo anterior los actores sólo presentaron a declarar a dos testigos en el folio 42, los señores Francisco Segu y Claudio Martínez, quienes reconociendo los documentos privados emitidos por ellos en el folio 39, consistentes en tasaciones que efectuaron por encargo de los demandantes sobre el inmueble objeto del contrato cuya simulación se solicitó, sostuvieron en resumen que el **valor actual** (a la fecha de la tasación) del metro cuadrado de terreno en el Valle de Azapa, en el sector en que se encuentra emplazado el inmueble ronda entre 0,83 a 1,6 UF el metro cuadrado, según sus respectivos informes en los que consta que la tasación se realizó en el año 2024.

Por otra parte, no existió prueba alguna de los demandantes tendientes a determinar el valor de los derechos de aprovechamiento de agua objeto del contrato de compraventa, salvo la declaración del testigo de la demandada Francisco Plaza, que afirmó ser dueño del predio colindante y que **en la actualidad** una acción de agua puede costar 20 millones de pesos, pero que eso depende de la ubicación del terreno sin tener certeza del valor real

DECIMOCTAVO: Que, sin perjuicio que esta única prueba no es suficiente para determinar el valor comercial del inmueble y los derechos de agua en el año 2016, se dirá además que existe prueba objetiva acompañada por la demandada en el folio 46 consistente en los instrumentos público emanados por el Servicio de Impuestos Internos, consistente en los certificados de avalúo comercial del inmueble de los años 2015 a 2024, en los que se señala que el avalúo fiscal del predio correspondía al segundo semestre del año 2016 a la suma de \$42.655.718, señalándose además que el predio tiene una destinación agrícola y si bien en el año 2024 el avalúo fiscal correspondió a \$216.077.476, lo que corresponde determinar en este juicio es el valor comercial del inmueble a la fecha del contrato, esto es, septiembre de 2016.

Determinado el valor fiscal del inmueble, corresponde establecer el valor comercial del mismo a la fecha del contrato, pues como es sabido y de común ocurrencia, generalmente el avalúo fiscal es menor al comercial.



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

Código: XDXXXTMDYXP

Según se dijo, los demandantes no produjeron prueba respecto del valor del inmueble a la fecha del contrato, y si bien rindieron prueba del valor al año 2024, en tales documentos privados y declaraciones de testigos no se da cuenta de modo alguno de los motivos de la gran diferencia en los valores de tasación fiscal y comercial del inmueble, y como pudo ser posible que entre 2016 y 2024 el valor del predio aumentara en más del 200%. Lo anterior correspondía a la carga probatoria de los demandantes, quienes a la luz de lo razonado no la han satisfecho, pues como se dijo, no acreditaron que a la fecha del contrato el valor real del inmueble ascendiera la suma de 400 millones, ni que las aguas valieran la cantidad de 30 millones.

DECIMONOVENO: Por el contrario, la única prueba que consta en el expediente y que dice relación con el valor comercial del inmueble a la fecha del contrato es la declaración del testigo Francisco Plaza en el folio 52, quien dijo que el padre del demandado le ofreció la venta del terreno en la suma de \$60.000.000 millones de pesos y que ese era el valor comercial de aquél por esa época cosa que sabe por ser vecino colindante del inmueble. Otro tanto dijo la testigo Viviana Pinto, al sostener que el valor comercial del inmueble era de entre 55 y 60 millones por lo que el mismo antiguo dueño le dijo.

VIGÉSIMO: Que según lo que se viene diciendo, se tendrá por no acreditado en el juicio la afirmación de los actores en orden a que el precio comercial del inmueble y los derechos de aguas ascendían a la fecha del contrato, septiembre de 2016, a la suma de 400 y 30 millones respectivamente, y por el contrario, según consta de la prueba que se rindió en el juicio el avalúo fiscal del inmueble ascendía a la suma de \$42.655.718, siendo su valor comercial suma no superior al doble de aquél, esto es 80 millones, por lo que el precio de venta de 59 millones, no resulta irrisorio atendido que la venta sólo comprendía la nuda propiedad, ya que el vendedor mantuvo el usufructo de tal inmueble.

Por otra parte, no se acreditó el valor de los derechos de aprovechamiento de agua a la fecha del contrato, pues no existe prueba sobre ello en el juicio.

VIGESIMOPRIMERO: Que en cuanto a la modalidad de pago del precio, se tendrá por acreditado en el juicio que, a diferencia de lo que señala el demandado, que las cuotas pactadas son las que se señalaron en el contrato de compraventa de 14 de septiembre de 2016, estas son las que dijeron los demandantes, las 6 cuotas anuales de \$7.500.000 y una séptima cuota anual de \$8.000.000, pues la modificación del pago del saldo de precio en cuotas suscrita por escritura pública entre las partes ese mismo 14 de septiembre de 2016, no fue inscrita en el Registro de Propiedad, de modo que siendo el contrato de compraventa un contrato solemne, que requiere para su perfeccionamiento la manifestación de la



voluntad de las partes de la tradición en una escritura pública, no pudiendo realizarse la tradición sin la competente inscripción del título, todas las modificaciones relativas a la manifestaciones de voluntad relativas a la tradición, como lo es el pacto de modificación del pago del precio en un contrato de compraventa de inmueble, deben ser inscritas para que tengan valor, al menos ante terceros.

VIGESIMOSEGUNDO: Que sin perjuicio de lo anterior, aun cuando se estableció que el precio se pagaría en 7 cuotas, aquello no resulta unívocamente indiciario del ánimo de fraude de las partes del contrato en orden a simular un contrato de compraventa mientras que lo que realmente pretendían era una donación en favor del demandado, uno sólo de los herederos del vendedor. Ello por cuanto se acreditó, con el contrato de compraventa de 14 de septiembre acompañado en el folio 45, que parte del precio se pagó al contado por la suma de \$7.000.000, y el resto se pactó en 7 cuotas anuales, las 6 primeras por \$7.500.000 y la última por \$8.000.000, lo que no está prohibido por la ley, y si bien tal pacto lo concedió el vendedor cuando tenía una avanzada edad, no es menos cierto que aquél, pudiendo disponer libremente de sus bienes podía hacerlo, más si conservó el usufructo del inmueble habiendo dado en arriendo el terreno en el año 2015 a un tercero, como consta del contrato de arrendamiento de folio 45.

VIGESIMOTERCERO: Que también se discutió por los demandantes la falta de capacidad económica del demandado para pagar el precio del contrato de compraventa en los términos pactados, para ello rindió la testimonial de dos testigos en el folio 42, los señores Patricio Contreras y Noelia Huenteleo, quienes en resumen expusieron que el demandado no tenía la capacidad económica para comprar el inmueble porque siempre estuvo bajo la tutela del vendedor, su padre, y que no le conocieron labor remunerada alguna. Sin embargo, estos testigos fueron contradichos por otros testigos del demandado, quienes en mayor número, estuvieron contestes en el folio 52, sobre el hecho contrario, esto es que el demandado sí tenía capacidad económica y de endeudamiento a la fecha de celebración del contrato.

A esta declaraciones debe agregarse además la prueba documental incorporada por la demandada en el folio 45 correspondiente a las declaraciones de renta del demandado, las que conjuntamente con la demás prueba documental acompañada en folios 46 y 47 dan cuenta que el demandado se dedica a la agricultura y que percibe rentas suficientes para pagar el precio pactado en la compraventa cuestionada, especialmente si el pago se pactó a plazo y en cuotas anuales de bajo monto como expresa en el contrato.



Así, se dará mayor a la prueba presentada por el demandado sobre este punto, dándose por acreditado que al tiempo de celebración del contrato tenía capacidad económica suficiente para afrontar el pago de las cuotas pactadas.

VIGESIMOTERCERO: Sobre el resto de los indicios que señalaron los actores se dirá que ninguno de ellos resultó acreditado en el juicio. Así, nada se probó sobre que los bienes materia del contrato fueran los bienes más valiosos de la herencia del vendedor, como tampoco se acreditó que, al momento de suscripción del contrato, el vendedor tuviera declarada alguna enfermedad que hiciera presumir que sobreviviría poco tiempo más luego de concurrir a celebrar el contrato, nada de este se acreditó. Por el contrario, los actores pretenden acreditar con cuatro testigos y unos pocos documentos no controvertidos los presupuestos fácticos de la simulación que alegan. Sin embargo, resultó evidente que tales pruebas no son suficientes, especialmente en lo relativo al precio pactado en el contrato, apareciendo que la actividad probatoria de los demandantes fue más que deficiente para acreditar los fundamentos de sus pretensiones, motivo por lo que la demanda principal de simulación no será acogida.

VIGESIMOCUARTO: Al no poderse constatar los requisitos de la simulación relativa, no procede discurrir sobre los hechos que configurarían la nulidad absoluta del contrato, pues no se ha podido demostrar que aquél sea una donación entre vivos, por lo que no procede discurrir sobre los elementos de la nulidad absoluta alegada, desde que la compraventa cuestionada resultó para este sentenciador ser la manifestación de la voluntad real de las partes que concurren a celebrarlo, y ello porque la acción de simulación es una acción distinta a la de nulidad ejercitada por los demandantes, en conjunto con la primera.

En efecto, se ha dicho por la Excm. Corte Suprema que el objeto de la acción de simulación es meramente declarativo; busca una declaración acerca de cuál es la real voluntad que esconde el acto jurídico que se alega como aparente. Quien citando a Peñailillo señala que, tratándose de la simulación relativa, la acción está destinada a constatar que el acto o contrato ostensible es sólo aparente y oculta otro, de manera que será este último y no aquél el que deba ser examinado en cuanto a su eficacia, pues prevalece por sobre el ostensible. La simulación, añade el autor, se erige como una figura autónoma e independiente en su formulación de la acción de nulidad (Daniel Peñailillo Arévalo, "Cuestiones Teórico Prácticas de la Simulación", Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, pp. 12- 16). Entonces, únicamente si se acoge dicha acción, el sentenciador está en condiciones de conocer y pronunciarse acerca de la acción que se ejercita en conjunto con ella, en este caso, la de nulidad absoluta



del acto disimulado – la donación irrevocable a la demandada por parte de su padre fallecido.

Es por lo anterior también que debe ser desestimada la demanda de declaración de nulidad absoluta por falta de objeto, causa y omisión de las solemnidades que establece la ley para la donación irrevocable.

EN CUANTO A LA ACCIÓN SUBSIDIARIA DE CUMPLIMIENTO FORZADO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

VIGESIMOQUINTO: Que, sobre la acción subsidiaria de los demandados, se dirá que ellos han pedido aplicar el remedio civil alternativo establecido en el artículo 1489 del Código Civil, esto es el cumplimiento forzado con la indemnización de perjuicios. Para ello solicitaron se condene al demandado a pagarles el precio total de la venta de 14 de septiembre de 2016, esto es los 60 millones, demandando además perjuicios por la mora y daño moral por un total de 32 millones más.

VIGESIMOSEXTO: Que sobre el precio, no se controvertió por el demandado que el monto acordado para la venta del predio como los derechos de agua fue la suma de 60 millones, pero sí discutió que se mantuviera el pacto original de pago en 6 cuotas de anuales de 7,5 millones y una cuota de 8 millones, según se expresó en la expositiva de esta sentencia, pues según el demandado, la forma de pago se mantuvo en cuotas, pero ampliándose a un total de 18 cuotas anuales, de las cuales las 17 primeras serían por 3 millones, y la última, por la suma de 2 millones de pesos.

Otro hecho que controvertió el demandado fue el pago de los 7 millones señalado en la escritura de compraventa de 14 de septiembre de 2016 y otros 22,5 millones que se pagaron en 3 pagos de \$7.500.000 el 30 de diciembre de 2016, el 30 de septiembre de 2017 y el 29 de septiembre de 2018, por lo que en definitiva se pagó la suma total de 29,5 millones, adeudando solo 31,5 millones, los que según el cronograma de pago establecido para las cuotas pactadas no se han hecho exigible a la época de interposición de la demanda.

VIGESIMOSÉPTIMO: Que, se tendrá por acreditado que al momento de la suscripción del contrato se pagó por el comprador la suma de 7 millones de pesos, por cuanto en la escritura de 14 de septiembre de 2016, así consta, como también consta tal circunstancia en la escritura de modificación de compraventa suscrita el mismo día 14 de septiembre por ambas partes (acompañada en el folio 45), en la que se tendrá como cierta la declaración del vendedor que, al momento de suscribir la modificación del contrato, dijo que sólo se adeudaba la cantidad de 53 millones, pese a que como se concluyó, tal modificación del pacto de plazo en cuotas del precio, al no haberse inscrito en el Registro de Propiedad del



Conservador de Bienes Raíces, no tiene valor como modificación del contrato de compraventa, al menos, no respecto de terceros.

VIGESIMOCTAVO: Que entonces, sobre el saldo de precio cuyo cumplimiento forzado se pidió, aquel corresponde a 53 millones pactado a un plazo de 7 años, desde el 2017 al 2023 según se señaló en el considerando **vigesimoprimer**, en la forma y plazo antes descrita por los demandantes.

Que la modificación de precio no fuera inscrita resulta relevante para establecer que la misma no tiene validez, al menos respecto de terceros, pues si bien el artículo 1801 del Código Civil, establece que la venta de un inmueble no se reputa perfecta sino desde que se otorgue la escritura pública, aquel requisito debe relacionarse con los establecidos para la tradición de los inmuebles establecidos en el artículo 686 del mismo cuerpo de leyes, por lo que deberá realizarse también la inscripción de cualquier modificación de tal escritura pública que se refiera a la manifestación de voluntad de las partes que efectúan la tradición del inmueble materia del contrato.

VIGESIMONONO: Que establecida la modalidad en que debía ser pagado el saldo de precio, esto es en 7 cuotas anuales, partiendo la primera en 2017 y terminado con la última en 2023; correspondía al demandado acreditar el pago de aquél.

Para ello acompañó en el folio 45 tres recibos de pagos otorgados a manuscrita, el primero de 30 de diciembre de 2016 donde se señala que corresponden al pago de la primera cuota por venta de la parcela Las Cuñas por un monto de \$7.500.000, los otros dos recibos son por el mismo monto e igual causa, pero en 30 de septiembre de 2017 y 29 de septiembre de 2018.

Que, complementando esta prueba, los testigos del demandado tres testigos del demandado dijeron que el vendedor, señor Friedrich Tarque, les comentó que el demandado ya había pagado parte del precio. Así Francisco Plaza dijo que cuando él habló con el vendedor aquél le manifestó que le habían pagado gran parte del precio alrededor del 40% del valor de venta. El otro testigo Sergio Blanco, afirmó que el señor Fredrich le dijo que le había abonado aproximadamente 20 millones del valor total.

TRIGÉSIMO: Que de este modo se tendrá por acreditado que el demandado pagó la suma de \$29.500.000 del precio pactado en el contrato, de los cuales 7 millones los pagó al momento de la celebración de la compraventa y los restantes 22,5 millones los pagó en 3 cuotas de 7,5 millones cada una, según los términos expresados en el contrato, cuotas que correspondieron a las de los años 2017, 2018 y 2019, adeudando el saldo de precio pactado por \$31.500.000, pues todas las restantes cuotas pactadas vencieron desde los años 2020 a 2023,



motivo por lo que se acogerá la demanda de cumplimiento por el saldo insoluto, como se dirá en lo dispositivo del presente fallo.

EN CUANTO A LOS PERJUICIOS MORATORIOS Y DAÑO MORAL

TRIGESIMOPRIMERO: Que, como es sabido, no basta demandar algún perjuicio de modo general sin especificar en qué consiste el mismo de modo pormenorizado para con ello establecer la existencia de aquél en el juicio, de modo que se pueda acreditar su evaluación y correspondiente indemnización.

Nada de esto ocurre en el presente caso, pues en relación a los supuestos perjuicios moratorios que se demandan por los actores, en la demanda se señala que corresponde a: *“Toda disminución del patrimonio del acreedor, así como la pérdida de la legítima utilidad que debía reportarle el contrato y de que el incumplimiento le priva, constituye perjuicio, de modo tal que el causante de mis representados, experimentó el perjuicio consistente en no obtener el pago del precio, monto con que esperaba contar dentro de los plazos estipulados. Los perjuicios pueden evidenciarse tanto en la indemnización moratoria que se solicita como en mayor medida en el plano moral, como se señalará en el acápite siguiente”*, señalando en el acápite siguiente, sin decir por qué, los avalúa en 22 millones de pesos.

Así, basta desestimar la demanda en este punto y por el monto demandado por cuanto no se ha señalado cuál fue el perjuicio por la mora, sin siquiera señalar que perdió la reajustabilidad e intereses desde la mora, como sería por solicitar se aplique el artículo 1559 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo anterior, y como si lo anterior no fuera suficiente, también se dirá que no existe prueba alguna en el juicio que acredite estos “perjuicios moratorios” indeterminados cuya indemnización se solicitó por los actores, pues los testigos que depusieron sobre el particular en el folio 42, los señores Contreras Araya y Huentelao Caupan, atribuyen la existencia de los perjuicios a la frustración que sufrieron algunos de los demandantes, especialmente la señora Viviana, respecto “por no poder contar con el inmueble” que había sido vendido antes de la muerte de su padre, y que a esta última demandante le dio un accidente cerebro vascular en el año 2021, así como que ella “podría haber estudiado”, declaraciones que parecen más bien rayar en lo absurdo por cuanto no logra entenderse como no contar con el inmueble dentro de la herencia pudo causarle daños moratorios, si lo que aquí se pretende con la acción de indemnización es declarar que el incumplimiento en el pago le generó algún tipo de perjuicio económico verificable.

TRIGESIMOSEGUNDO: Que, pese a todo, este juzgador no desconoce el principio iura novit curia, por lo que aun cuando mal fundado, al pedirse el perjuicio



moratorio y ser lo adeudado una suma de dinero, se concederá el mismo sólo en relación lo que dispone el artículo 1559 del Código Civil, estableciendo sí como límite, el monto solicitado por este concepto para no incurrir en ultra petita.

TRIGESIMOTERCERO: Los mismos defectos ocurren respecto de la acción de indemnización por daño moral, pues se dice que el sólo incumplimiento contractual y la falta de disponibilidad del precio pactado les generó el perjuicio que demanda, sin especificar cómo se produjo, a quienes de los herederos afectó, ni cuándo ni en qué consistió. Además, claro está, que tampoco existe prueba suficiente para acreditar tal perjuicio, pues nuevamente los testigos atribuyen la causalidad a la pérdida del inmueble como parte de la herencia, mas no se refieren al incumplimiento en el pago del precio como la causa de los perjuicios que eventualmente se pudieron producir a los actores.

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LAS CUOTAS DEL PRECIO CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS 2017 Y 2018.

TRIGESIMOCUARTO: Que debido a que se tuvo por acreditado que las cuotas pactadas en el contrato de los años 2017 y 2018 fueron pagadas, corresponde rechazar la excepción de prescripción alegada por la demandada respecto de aquellas, por lo que así se dirá.

EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES CONFUSIÓN Y/O COMPENSACIÓN OPUESTAS POR EL DEMANDADO

TRIGESIMOQUINTO: Se desestimarán las excepciones de confusión y/o compensación opuestas por el demandada para el caso de acogerse la demanda de cumplimiento forzado, pues si bien no existió discusión respecto de la calidad de herederos de una misma sucesión respecto de todos quienes son parte en el presente juicio, correspondiendo en principio al demandado una cuarta parte en la herencia (no sabemos si existen más herederos), según la resolución de posesión efectiva que se acompañó en el folio 45, como bien debe saber el abogado de la demandada, su representado forma parte de una comunidad de bienes de la que, mientras no se realice su partición ni liquidación, cada heredero es dueño de cuota dentro de una universalidad, la que debe ser determinada en la sentencia de partición respectiva o bien mediante la liquidación de común acuerdo de los comuneros, por lo que mientras aquello no ocurra, su cuota o participación en la herencia no se encuentra determinada y por tanto no se pueden acoger las excepciones que plantea mientras las deudas y créditos recíprocos (compensación) o su participación en la herencia (confusión) no se encuentren determinadas.

TRIGESIMOSEXTO: Que el resto de la prueba rendida en esta causa, individual y comparativamente ponderada por el Tribunal de conformidad a la ley,



en nada altera lo que se ha concluido, por lo que se omitirá consignar su análisis pormenorizado.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1681, 1682, 1691, 1698, 1793, 1795, 1801 y 1807 del Código Civil; y 144, 160, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; se declara:

I.- Que **se rechaza** la objeción de documentos del folio 49 deducida por la demandada.

II.- Que **se rechaza** la objeción de documentos del folio 54, deducida por la demandante.

III.- Que **se rechazan las tachas** deducidas en el folio 42 por la demandada en contra de los testigos Francisco Segu Antón y Claudio Martínez Villalobos, declarándose que estos testigos son hábiles para declarar en el juicio.

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

IV.- Que **se rechaza** la excepción de prescripción de la acción de nulidad por simulación deducida por el demandado.

V.- Que **NO HA LUGAR**, a la demanda deducida en lo principal de folio 1 por don **PABLO LEIVA VILLALOBOS**, en representación de **EMERSON FREDICH TARQUE CÁRDENAS, SEBASTIÁN ANDRÉS TARQUE CÁRDENAS** y **VIVIANA DEL ROSARIO TARQUE ROJAS**, en contra de **EDMILSON ADEMIR TARQUE AGUILERA**, sin costas por haber tenido motivo plausible para litigar

EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA:

VI.- Que **se rechazan las excepciones** de prescripción, confusión y compensación opuestas a la demanda subsidiaria de cumplimiento forzado de la obligación.

VII.- Que **HA LUGAR**, a la demanda subsidiaria deducida en el primer otrosí de folio 1 por don **PABLO LEIVA VILLALOBOS**, en representación de **EMERSON FREDICH TARQUE CÁRDENAS, SEBASTIÁN ANDRÉS TARQUE CÁRDENAS** y **VIVIANA DEL ROSARIO TARQUE ROJAS**, en contra de **EDMILSON ADEMIR TARQUE AGUILERA**, sólo en cuanto:

1.- Se condena al demandado a pagar el saldo insoluto del precio pactado en la compraventa de 14 de septiembre de 2016, por la suma de **\$31.500.000** (treinta y un millones quinientos mil pesos), a la sucesión quedada fallecimiento Fredrich Erich Tarque López.

2.- Se concede como indemnización moratoria los reajustes e intereses establecidos en el N° 1 del artículo 1559 del Código Civil desde la fecha en que debieron ser pagadas las cuotas 4 a 7 pactadas en el contrato de 14 de septiembre de 2016, esto es, desde el 31 de septiembre de los años 2020, 2021,



2022 y 2023 y las del pago efectivo, en lo que no excedan de \$22.000.000 millones de pesos.

En lo demás, la demanda queda rechazada.

VIII.- QUE NO SE CONDENA EN COSTAS a la parte demandada, por no haber sido completamente vencida en este juicio.

Regístrese y notifíquese personalmente o por cédula.

Rol C 3224-2023.

En **Arica**, a **veintiséis de marzo de dos mil veinticinco**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: XDXXTMDYXP