«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Buin
CAUSA ROL : C-1237-2024
CARATULADO : MORALES/ASESORIAS PAZAGUS S.P.A.

Buin, catorce de agosto de dos mil veintiséis

Visto y Considerando:

Primero: Que, a folio 1, comparece don **Gerzo Gustavo Gallardo González**, abogado, en representación de don **Igor Nolberto Morales Aros**, quien interpone demanda ordinaria de nulidad absoluta por simulación respecto de dos contratos de compraventa de inmueble, en contra de doña **Karina Emperatriz Morales Aros** y de las sociedades **Asesorías NV SpA** y **Asesorías Pazagus SpA**, ambas representadas por la primera, solicitando que se declare la nulidad de dichos actos, con las consecuencias que indica.

Funda su acción señalando que, a partir del año 2016, comenzó a efectuar viajes a Estados Unidos por motivos laborales, circunstancia que lo llevó a otorgar, con fecha 2 de noviembre de ese año, un poder general a su hermana, doña Karina Emperatriz Morales Aros, persona de su confianza, con el objeto de que pudiera efectuar en Chile los trámites que resultaren necesarios durante sus ausencias.

Sostiene que, pese a la amplitud del mandato conferido, nunca impartió a la mandataria, ni en dicho instrumento ni posteriormente en forma verbal o particular, instrucción alguna destinada a enajenar el inmueble ubicado en calle Carlos Condell N°698, comuna de Buin, cuya nuda propiedad había adquirido de su padre, don Raúl Nicolás Morales Montero, mediante escritura pública de 23 de noviembre de 2001, otorgada ante el Notario Público de Buin don Mirson Wainraihgt Paredes, Repertorio N°843-2001.

Expone que, no obstante lo anterior, con fecha 15 de julio de 2019 se otorgó en la Primera Notaría de Providencia, ante el Notario Interino don Pablo Valenzuela Pérez, Repertorio N°3339/2019, una escritura pública de compraventa mediante la cual figuraba como vendedor del referido inmueble el actor y como compradora Asesorías NV SpA, actuando doña Karina Emperatriz Morales Aros en representación de ambas partes. Afirma que dicha compraventa constituyó un primer intento de transferir el inmueble, que no llegó a inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces, y de cuya existencia sólo tomó conocimiento posteriormente, al efectuar averiguaciones motivadas por el descubrimiento de una segunda operación respecto del mismo bien.

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

Código: NMGLCUQBHCX

Refiere que, posteriormente, con fecha 22 de junio de 2021, se otorgó una segunda escritura pública de compraventa en la 21ª Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio N°8216/2021, por la cual nuevamente aparecía el demandante como vendedor del mismo inmueble, esta vez figurando como compradora Asesorías Pazagus SpA. Hace presente que esta sociedad había sido constituida el 24 de mayo de 2021, aproximadamente un mes antes de la celebración del contrato, con un capital de $1.000.000 y teniendo entonces como socio y representante legal a don Álvaro Rodrigo Tobar Basaure.

Agrega que dicha segunda compraventa sí produjo la transferencia registral del inmueble, quedando éste inscrito a nombre de Asesorías Pazagus SpA a fojas 986 N°1144 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2022. Señala que, posteriormente, mediante escritura pública de 5 de diciembre de 2023, otorgada en la Notaría de Buin de don Pedro Hernán Álvarez Lorca, doña Karina Emperatriz Morales Aros adquirió la totalidad de las acciones y derechos de Asesorías Pazagus SpA, pasando además a desempeñarse como administradora y representante legal de la sociedad y quedando, según sostiene el actor, con pleno poder de decisión respecto del inmueble.

Explica que sólo tomó conocimiento de la transferencia en abril de 2022, con ocasión de una reunión familiar en la que se trató la situación del inmueble, oportunidad en que doña Karina Emperatriz Morales Aros habría manifestado a los asistentes que había procedido a venderlo. Ante ello, solicitó los respectivos certificados conservatorios, constatando que el bien había sido transferido sin que, según afirma, hubiese impartido instrucción o autorización específica para efectuar tal enajenación. Añade que, respecto de la primera compraventa de 2019, desconoce si ésta fue resciliada o dejada sin efecto, razón por la cual dirige su pretensión de nulidad respecto de ambos contratos.

Sostiene que tales operaciones constituyen una simulación absoluta, pues afirma que nunca existió de su parte voluntad real de vender el inmueble, que ninguno de los precios consignados en las respectivas escrituras fue efectivamente pagado y que las sociedades compradoras fueron utilizadas como vehículos para aparentar negocios jurídicos carentes de realidad, cuyo propósito habría sido privarlo del dominio del bien y mantenerlo, directa o indirectamente, bajo el ámbito de control de su hermana.

Añade que la actuación atribuida a doña Karina Emperatriz Morales Aros dio origen a una querella criminal interpuesta por su representado, seguida ante el Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago bajo el RIT O-8867-2022, investigación

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

Código: NMGLCUQBHCX

que, según expresa, se encontraba a cargo de la Fiscalía Regional Centro Norte al momento de interponerse la demanda.

En cuanto al derecho, señala que, aun cuando la simulación no se encuentra definida expresamente por el Código Civil, ha sido reconocida y desarrollada por la doctrina y la jurisprudencia. Afirma que en la especie concurre una simulación absoluta, por cuanto las compraventas impugnadas no corresponderían a la voluntad real del demandante, carecerían de un precio efectivamente pagado y, además, de causa real, invocando al efecto los artículos 1467, 1681, 1682 y 1683 del Código Civil. Sostiene que la ausencia de tales elementos determina la nulidad absoluta de los actos cuestionados y que cuenta con interés legítimo para impetrarla, en su calidad de propietario afectado por las operaciones cuya eficacia controvierte.

En mérito de lo anterior, solicita que se acoja la demanda y se declare: a) la nulidad absoluta por simulación del contrato de compraventa otorgado por escritura pública de 15 de julio de 2019, Repertorio N°3339/2019 de la Primera Notaría de Providencia, celebrado entre don Igor Nolberto Morales Aros y Asesorías NV SpA; b) la nulidad absoluta por simulación del contrato de compraventa otorgado por escritura pública de 22 de junio de 2021, Repertorio N°8216/2021 de la 21ª Notaría de Santiago, celebrado entre el actor y Asesorías Pazagus SpA; c) como consecuencia de lo anterior, la cancelación de la inscripción de dominio de fojas 986 N°1144 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2022, disponiéndose que el inmueble vuelva a quedar inscrito a nombre del demandante; d) que se declare la procedencia de las restituciones mutuas e indemnizaciones de perjuicios que correspondan, cuya determinación pretende reservar para la etapa de cumplimiento o para el procedimiento que corresponda, considerando a las demandadas como poseedoras de mala fe; y e) que se condene a las demandadas al pago de las costas de la causa.

Segundo: Que a folio 11, Se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de las demandadas y otorgó el traslado para la réplica.

Tercero: Que a folio 12, Gerzo Gallardo González, abogado, por la demandante, evacua el trámite de la réplica, ratificando todo lo expuesto en la demanda; y a folio 14 se confirió traslado para duplicar, el que se tuvo por evacuado a folio 16, en rebeldía de las demandadas

Cuarto: Que se citó a las partes a la audiencia de conciliación y según consta en certificación de folio 21, estas no comparecieron.

Quinto: Que a folio 24, se recibió la causa a prueba por el término legal; la interlocutoria de prueba fue objeto de reposición -a folio 32 y a folio 38-, las que

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

Código: NMGLCUQBHCX

fueron rechazadas -a folio 37 y 39-, concediéndose apelación, que fue declarada inadmisible a folio 64.

Se fijaron como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes puntos:

1.- Efectividad de haberse celebrado un contrato de compraventa entre doña Karina Emperatriz Morales Aros, Asesorías NV SpA, y Asesorías Pazagus SpA, ambas empresas representadas por doña Karina Emperatriz Morales Aros y el demandante don Igor Nolberto Morales Aros, respecto del inmueble ubicado en calle Carlos Condell N°698 de la comuna de Buin; En la afirmativa, fecha, estipulaciones y circunstancias del contrato;

2.- Efectividad de que doña Karina Emperatriz Morales Aros, era la representante legal de Asesorías NV SpA y Asesorías Pazagus SpA, al momento de celebrarse la compraventa del inmueble señalado precedentemente. En la afirmativa, fecha, estipulaciones y circunstancias del mismo;

3.- Efectividad de haberse otorgado un poder amplio entre don Igor Nolberto Morales Aros y la demandada doña Karina Emperatriz Morales; En la afirmativa, fecha, estipulaciones y circunstancias del mismo;

4.- Intención real y/o voluntad de las partes al momento de suscribir el contrato referido en el punto uno;

5.- Efectividad de que el contrato referido en el numeral primero produce perjuicios a la actora; hechos y circunstancias.

Sexto: Que a folio 80, se citó a las partes a oír sentencia.

Séptimo: Que, a fin de acreditar sus pretensiones, la parte demandante rindió las siguientes probanzas, no objetadas de contrario: **I.- DOCUMENTAL: 1.-** Certificado Registro de Comercio de Santiago, inscripción social fojas 34180 N°18022, año 2018 correspondiente a Sociedad “Asesorías NV SpA”; **2.-** Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago correspondiente a sociedad “Asesorías Pazagus SpA”, fojas 39756, N°18344 año 2021 (folio 1 y 46); **3.-** Certificado Registro de Comercio de Santiago, inscripción social fojas 106066 N°45203, año 2023 correspondiente a Sociedad “Asesorías Pazagus SpA”; **4.-** Copia autorizada inscripción fojas 986 N°1144 del Registro de Propiedad año 2022 Conservador de Bienes Raíces de Buin; **5.-** Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y litigios, inmueble en Carlos Condell N°698, comuna de Buin; **6.-** Certificado de avalúo fiscal Rol N°66-00018, inmueble en Carlos Condell N°698, comuna de Buin; **7.-** Copia compraventa Asesorías NV SpA a Morales Aros Igor Norbelto, repertorio N°3339-2019 del 15 de julio de 2019; **8.-** Copia compraventa de inmueble Asesorías Pazagus SpA a Morales Aros Igor Norbelto, repertorio N°8216-2021 del 22 de junio de 2021; **9.-**

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

Código: NMGLCUQBHCX

Modificación de Sociedad “Asesorías Pazagus SpA”, repertorio N°1889-2023; **10.-** Mandato Judicial, repertorio N°1188-2024 del 2 de mayo de 2024; **11.-** E-book del 7° Juzgado de Garantía de Santiago, causa ordinaria Rit N°8867-2022; **12.-** Certificado de Dominio Vigente inmueble Carlos Condell N°698, comuna de Buin, propietario vigente Asesorías Pazagus SpA.; **13.-** Copia poder general otorgado por Igor Nolberto Morales Aros a Karina Emperatriz Morales Aros, repertorio N°4184-2016 del 2 de noviembre de 2016; **14.-** Revocación de Mandato General de don Igor Nolberto Morales Aros a Karina Emperatriz Morales Aros, repertorio N°29231-2020 del 2 de septiembre de 2020.

II.- TESTIMONIAL, a folio 44, el 19 de agosto de 2025, en audiencia realizada en dependencias del tribunal, consta declaración bajo juramento al tenor de los puntos de prueba.

1.- Comparece don **Víctor Manuel Delgado Urrutia**, quien al tenor de los puntos de prueba declara: **AL PUNTO N°1:** Si, efectivamente existe un contrato de venta de la propiedad señalada, esto lo realizo Karina, la demandada, sin la voluntad de don Igor Morales. No conozco detalles del contrato, sólo puedo indicar que conozco a don Igor desde el año 2019 cuando yo estaba trabajando en una constructora, y él llego a fines del año 2019, instancia en que compartimos, fue mi compañero de trabajo y me relató lo que le había sucedido, que su hermana, la demandada, le había vendido su propiedad en momentos que él se había ido a trabajar a Estados Unidos y a su regreso se percató que la propiedad no estaba a su nombre, quedando prácticamente en la calle. No hay preguntas. **AL PUNTO N°4:** Puedo señalar que, de parte de Igor, nunca existió la voluntad de vender la propiedad, ya que el se fue a trabajar a Estados Unidos y a su regreso se dio cuenta que su hermana Karina lo había estafado. Preguntas: Para que diga el testigo, como le consta sus dichos en la respuesta anterior. Responde: Esto me consta porque cuando compartimos y fuimos compañeros de trabajo con Igor, él estaba muy afectado, anímicamente no rendía, estuvo varias semanas así, posterior a eso yo salí de ese trabajo. **AL PUNTO N°5:** Si, totalmente perjudicado, él fue estafado, no tiene donde vivir, lo que le ha llevado a gastar dinero en arriendos o vivir por un tiempo en casa de amigos. Los perjuicios son de orden económico, ya que debe tener dinero para el arriendo mensual. Preguntas: Para que diga el testigo, como le consta la existencia de perjuicios morales. Responde: Yo he mantenido contacto con Igor de forma esporádica, en dónde me relata su situación, no tiene donde vivir y debe estar pagando arriendo. -

2.- Comparece doña **Lorena Roxana Oróstica Guerra**, cédula de identidad N°11.851.456-4, quien juramentada expone: **AL PUNTO N°1**: Cuando conocí al demandante, don Igor Morales fue en el año 2019, debido a que mi familia

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

Código: NMGLCUQBHCX

necesitaba comprar un terreno y su casa de calle Condell nos parecía un buen lugar para invertir, pero al tomar contacto con el demandante, me señaló que la casa no estaba a la venta. Luego de unos meses Igor me contactó de forma telefónica solicitándome arrendar una habitación, puesto que yo en ese tiempo me dediqué a arrendar piezas, llegamos a un acuerdo y le arrendé una habitación, instante en que me relató que su casa de calle Condell, su hermana la demandada, se la habían vendido y no tenía donde vivir. **AL PUNTO N°4:** Por lo que me consta y tengo entendido, el demandante nunca tuvo la intención y voluntad de vender la casa, hecho que me consta puesto que como señalé anteriormente, mi familia estaba en búsqueda de una propiedad en el año 2019 y al conversar con él, me señaló que no estaba a la venta su casa. Preguntas: Para que diga el testigo, las razones por la cual no quería vender la propiedad. Responde: Según lo que me relató, es porque él no tenía otro lugar, casa, donde vivir, ni intenciones de cambiarse de sector. **AL PUNTO N°5:** Si, me consta que le ha generado diversos perjuicios al demandante, puesto que debió arrendar un lugar en dónde vivir, hecho que me consta ya que vivió arrendando una pieza en mi casa en el año 2019.

3.- Comparece doña **María Antonietta Fuentes Arcos**, cedula de identidad N°6.420.814-4, quien juramentada en la forma legal expone: **AL PUNTO N°1:** Conozco al demandante don Igor Morales Aros desde niño, conozco a su madre, él es muy amigo de mi sobrino. Recuerdo que en el mes de mayo de 2019 viajamos a Estados Unidos, y en ese periodo Igor tomó conocimiento que su hermana, la demandada, le había vendido su casa de calle Carlos Condell, él estaba con nosotros en Estados Unidos cuando ocurrió la venta, él no tenía la intención ni voluntad de vender. **AL PUNTO N°4**: Me consta que el demandante no tenía intención ni voluntad de vender la casa, esto nos contó días antes del viaje. **AL PUNTO N°5:** Claramente le ha generado un perjuicio al demandante, me consta que él no tiene donde vivir, tiene un hijo y debe estar arrendando.

III.- CONFESIONAL, a folio 27 se solicitó absolución de posiciones de doña Karina Emperatriz Morales Aros, demandada de autos, quien válidamente notificada, compareció a la audiencia fijada por el Tribunal, a folio 76, y quien al tenor del pliego encriptado, expone que: **A la pregunta 1:** si es efectivo, soy la representante frente a Impuestos Internos y eso. **A la pregunta N°2**: si me otorgo poder, no recuerdo la fecha exacta del poder, pero existe. **A la pregunta N°3**: no es efectivo, porque hay un acuerdo con Igor previo, hay un acuerdo para hacer la compraventa. **A la pregunta N°4**: si he ido pagando, ya que la cláusula de pago estipula que se paga en letras anuales de seis millones en efectivo y la última letra vence en el año 2030 por lo que aún estoy en proceso de pago. **A la pregunta N°5**: no es efectivo, es el mismo acuerdo inicial, porque no se pudo concretar con

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

Código: NMGLCUQBHCX

la empresa anterior por problemas legales de la empresa y mala asesoría del abogado de la empresa que nos asesoraba en ese tiempo y nunca se pudo inscribir esta compraventa de la empresa y por eso se vendió a esta empresa que es la continuadora comercial de la anterior. **A la pregunta N°6**: si lo conozco, era mi pareja en ese tiempo. **A la pregunta N°7**: si es efectivo. **A la pregunta N°8**: yo compré las acciones de la empresa y no la propiedad. **Pregunta N°9**: porque la empresa está en perdida tributaria y por lo tanto las acciones las compré a valor histórico. **Pregunta N°10**: las empresas en su minuto estaban generando ingresos mensuales de 5 millones aproximadamente y por lo tanto se podían hacer cargo de una cuota anual de 6 millones. **Pregunta N°11**: se pagaron cuotas en efectivo de manera anual y se terminan de pagar las cuotas en el año 2030, por lo que todavía se están pagando, está en proceso. **Pregunta N°12**: no, porque es por mano, es en efectivo y como la empresa tiene perdidas, yo, como Karina Morales, me hago cargo de los pagos. **Pregunta N°13**: si, si han tenido más capital, como decía, ingresos mensuales de 5 millones aproximadamente y en el mes de abril de más de 20 millones de pesos, yo hablaría más de ingresos que de capital social, por más de 60 millones de pesos anual. **Pregunta N°14**: el dinero estaba disponible, pero no en la totalidad ya que como se acordó que el pago se haría en cuotas no era necesario contar con la totalidad del dinero.

Octavo: Que, la parte demandada solo acompañó al proceso mandato judicial repertorio N°0349-2025 del 3 de julio de 2025.

Noveno: Que, para resolver la controversia sometida al conocimiento del Tribunal, debe tenerse presente que la simulación supone una discordancia consciente y deliberada entre la voluntad real y aquella que se exterioriza mediante el acto jurídico, convenida con el propósito de producir frente a terceros una apariencia distinta de la realidad. Será absoluta cuando, tras el negocio ostensiblemente celebrado, no existe otro realmente querido por quienes concurren a formar esa apariencia; y relativa, cuando el acto aparente encubre otro diverso que sí corresponde a su voluntad efectiva.

Tratándose de simulación absoluta, el acto exteriorizado carece de consentimiento real y serio para producir los efectos que le son propios, circunstancia que determina su nulidad absoluta, de conformidad con los artículos 1444, 1445, 1681 y 1682 del Código Civil, al faltar un requisito exigido en consideración a la naturaleza misma del acto o contrato.

Con todo, la simulación no puede presumirse por la sola circunstancia de resultar un negocio inconveniente para una de las partes, existir vínculos familiares entre los intervinientes, no haberse solucionado íntegramente el precio o haberse actuado mediante mandatario. Es preciso establecer la existencia de antecedentes

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

Código: NMGLCUQBHCX

objetivos que, apreciados conjunta y armónicamente, permitan concluir que el negocio declarado no correspondió a una operación realmente querida, sino a una apariencia destinada a producir efectos distintos de aquellos que naturalmente derivarían del contrato exteriorizado.

Décimo: Que, asimismo, en el caso que nos convoca debe distinguirse la simulación alegada de las cuestiones relativas a la extensión y vigencia del mandato conferido por el actor a doña Karina Emperatriz Morales Aros.

En efecto, la sola circunstancia de que un mandatario actúe excediendo las instrucciones impartidas por su mandante, o incluso después de producida alguna causal de expiración del mandato, no permite, por sí misma, tener por configurada una simulación, pues esta última exige establecer, además, que quienes concurrieron a formar el negocio aparente actuaron conscientemente para exteriorizar una voluntad contractual distinta de aquella que realmente perseguían.

Esta distinción resulta particularmente relevante en autos, desde que el mandato general otorgado el 2 de noviembre de 2016 confería expresamente a doña Karina Morales Aros facultades para comprar, vender, permutar, ceder y transferir bienes, incluso raíces, así como facultades especiales para autocontratar. Por consiguiente, respecto de la primera compraventa, celebrada el 15 de julio de 2019, no puede fundarse la nulidad exclusivamente en una supuesta insuficiencia formal de las facultades conferidas, debiendo examinarse si dicho acto correspondió realmente a una compraventa querida y ejecutada como tal.

Distinta es la situación temporal de la segunda compraventa, celebrada el 22 de junio de 2021, pues consta que el mandato había sido revocado mediante escritura pública de 2 de septiembre de 2020. Sin embargo, tampoco este antecedente, aisladamente considerado, basta para resolver la controversia, debiendo ponderarse conjuntamente con las restantes circunstancias que rodearon ambas operaciones y, especialmente, con aquellas que permitan determinar la voluntad real de quienes intervinieron en ellas.

Décimo Primero: Que, establecido lo anterior, el actor posee un interés patrimonial actual y directo para obtener la declaración solicitada, desde que aparece como titular anterior del inmueble objeto de las compraventas cuestionadas y la segunda de ellas dio lugar a una inscripción de dominio a favor de Asesorías Pazagus SpA, privándolo registralmente de la titularidad del bien.

Tal interés existía al tiempo de celebrarse el negocio cuya eficacia controvierte y subsiste actualmente, por cuanto la declaración pretendida tiene incidencia inmediata en la composición de su patrimonio. Se satisface así la exigencia prevista en el artículo 1683 del Código Civil para impetrar la nulidad absoluta.

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

Código: NMGLCUQBHCX

Décimo Segundo: Que, de la documental incorporada al proceso, apreciada conforme a su mérito legal y no objetada de contrario, es posible tener por establecidos los siguientes hechos:

a) Con fecha 2 de noviembre de 2016, don Igor Nolberto Morales Aros otorgó mandato general a su hermana, doña Karina Emperatriz Morales Aros, confiriéndole amplias facultades de administración y disposición, entre ellas las de comprar, vender, permutar, ceder y transferir bienes, incluso raíces, así como facultades especiales para autocontratar.

b) El 15 de julio de 2019, doña Karina Morales Aros, actuando simultáneamente en representación del vendedor, don Igor Morales Aros, y de la compradora Asesorías NV SpA, celebró respecto del inmueble ubicado en calle Carlos Condell N°698, comuna de Buin, una compraventa por un precio declarado de $65.000.000, estipulándose un pago inicial de $15.000.000 y el saldo mediante veinticinco cuotas mensuales de $2.000.000. Dicha transferencia no llegó a inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces.

c) El mandato antes referido fue revocado por el actor mediante escritura pública de 2 de septiembre de 2020.

d) Con fecha 24 de mayo de 2021 se constituyó Asesorías Pazagus SpA, sociedad con un capital inicial de $1.000.000.

e) Menos de un mes después, el 22 de junio de 2021, doña Karina Morales Aros, invocando la representación del actor fundada en el mandato de 2016, celebró una segunda compraventa respecto del mismo inmueble, esta vez con Asesorías Pazagus SpA, representada por don Álvaro Rodrigo Tobar Basaure, fijándose un precio de $65.000.000, que se declaró pagado mediante la aceptación de diez letras de cambio de $6.500.000 cada una, iguales, sucesivas y anuales, venciendo la primera en el acto y la última el 22 de junio de 2030, estipulándose expresamente que su aceptación se efectuaba con ánimo de novar la obligación de pago del precio.

f) Esta segunda compraventa sí accedió al Registro de Propiedad, quedando el inmueble inscrito a nombre de Asesorías Pazagus SpA a fojas 986 N°1144 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2022.

g) Mediante modificación social de 5 de diciembre de 2023, doña Karina Morales Aros pasó a ser titular del cien por ciento de las acciones emitidas por Asesorías Pazagus SpA y asumió su administración.

h) El avalúo fiscal del inmueble para el primer semestre de 2024 ascendía a $105.013.052.

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

Código: NMGLCUQBHCX

Décimo Tercero: Que, de otra parte, la prueba testimonial rendida permite, en lo pertinente, corroborar la ausencia de una voluntad del actor orientada a desprenderse voluntariamente del inmueble, aunque su mérito debe ponderarse atendiendo a la fuente de conocimiento de cada declarante.

En efecto, don Víctor Manuel Delgado Urrutia refiere principalmente circunstancias conocidas a través del propio demandante, por lo que sus dichos tienen un valor limitado para establecer directamente la forma en que se gestaron las operaciones. Similar consideración corresponde efectuar respecto de aquellas afirmaciones de los restantes testigos que reproducen información proporcionada por el actor.

Distinto mérito presenta, sin embargo, la declaración de doña Lorena Roxana Oróstica Guerra en cuanto relata un hecho percibido personalmente, a saber, que durante el año 2019 su familia se interesó en adquirir el inmueble de calle Carlos Condell y, al contactar directamente a don Igor Morales Aros, éste manifestó que la propiedad no se encontraba a la venta. Tal antecedente resulta concordante con la tesis de que el actor no tenía entonces intención de desprenderse del bien.

En consecuencia, la testimonial rendida es un elemento corroborativo de la ausencia de voluntad de venta del demandante, para establecer la existencia de simulación, cuestión que habrá de determinarse principalmente mediante el análisis conjunto de los restantes antecedentes objetivos incorporados al proceso.

Décimo Cuarto: Que, particular relevancia reviste para estos efectos, la absolución de posiciones prestada por doña Karina Emperatriz Morales Aros, puesto que la absolvente reconoció la existencia del mandato; sostuvo que habría existido un acuerdo previo con su hermano para efectuar la compraventa; y explicó que la primera operación celebrada con Asesorías NV SpA no pudo concretarse registralmente por problemas de dicha sociedad, razón por la cual se efectuó posteriormente una nueva venta a Asesorías Pazagus SpA, a la que calificó como continuadora comercial de la anterior.

Reconoció, asimismo, que don Álvaro Rodrigo Tobar Basaure, quien compareció representando a Asesorías Pazagus SpA en la segunda compraventa, era su pareja en aquella época; que posteriormente ella adquirió las acciones de dicha sociedad; y que actualmente se encuentra a cargo de los pagos del precio que atribuye a aquella operación.

Estas afirmaciones revisten especial significación, pues permiten establecer una conexión personal y económica entre quien compareció en representación del vendedor, la persona que representó a la segunda sociedad compradora y quien finalmente adquirió el control total de esa misma sociedad.

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

Código: NMGLCUQBHCX

Décimo Quinto: Que las explicaciones proporcionadas por la absolvente respecto del precio tampoco encuentran suficiente correlato objetivo en los antecedentes incorporados al proceso. En efecto, la escritura de 22 de junio de 2021 estipula que el precio de $65.000.000 sería solucionado mediante la aceptación de diez letras de cambio por $6.500.000 cada una, iguales, sucesivas y anuales, expresándose que dicha aceptación se efectuaba con ánimo de novar la obligación de pago del precio y dándose el vendedor por enteramente pagado. Sin embargo, no fueron incorporadas al proceso las referidas letras de cambio ni antecedentes que permitan establecer su efectiva emisión, aceptación o entrega al actor.

A su turno, doña Karina Morales Aros, al absolver posiciones, no explicó el cumplimiento de la obligación en los términos consignados en la escritura, sino que afirmó que las cuotas se habrían pagado anualmente en dinero efectivo, “por mano”, sin respaldo documental, agregando que actualmente es ella personalmente quien se hace cargo de tales pagos, pese a que la compradora y obligada según el contrato era Asesorías Pazagus SpA. Esta discordancia no permite, aisladamente considerada, concluir que la compraventa haya sido simulada, pero sí constituye un antecedente relevante al ponderarse conjuntamente con las restantes circunstancias acreditadas, pues impide corroborar objetivamente que el precio declarado haya dado lugar a una contraprestación real en favor del vendedor.

Décimo Sexto: Que, precisamente, la apreciación conjunta de los antecedentes permite advertir una sucesión de hechos que no encuentra explicación razonable en la existencia de dos operaciones comerciales independientes y efectivamente queridas como compraventas.

En primer término, durante la vigencia del mandato se celebró en 2019 una compraventa en la cual doña Karina Morales Aros representó simultáneamente al supuesto vendedor y a la sociedad compradora. Aunque el mandato contenía facultades para autocontratar y ello impide inferir la ilicitud del negocio por esa sola circunstancia, la transferencia no logró acceder al registro conservatorio.

En segundo lugar, revocado posteriormente el mandato, se constituyó Asesorías Pazagus SpA y, aproximadamente un mes después, se utilizó nuevamente aquel instrumento de representación para celebrar una segunda compraventa sobre exactamente el mismo inmueble y por el mismo precio de $65.000.000.

En tercer término, quien compareció representando a la nueva sociedad compradora era entonces pareja de doña Karina Morales Aros, circunstancia expresamente reconocida por ésta en la confesional.

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

Código: NMGLCUQBHCX

En cuarto lugar, no existe prueba objetiva del pago de los precios estipulados en ninguna de las operaciones, y respecto de la segunda operación la propia demandada reconoce pagos supuestamente efectuados en efectivo y sin respaldo documental, agregando que actualmente es ella, y no la sociedad compradora, quien se hace cargo de solucionarlos.

Finalmente, después de lograda la inscripción del inmueble a nombre de Asesorías Pazagus SpA, doña Karina Morales Aros adquirió el cien por ciento de las acciones de dicha sociedad y asumió su administración, quedando así bajo su control la persona jurídica titular registral del bien que anteriormente pertenecía a su hermano.

Décimo Séptimo: Que, tal como se ha señalado, los antecedentes precedentemente establecidos, considerados individualmente, podrían admitir explicaciones compatibles con negocios jurídicos reales. La relación familiar entre los intervinientes, la ausencia de respaldo documental del precio, la vinculación afectiva con el representante de la sociedad compradora o la posterior adquisición de sus acciones no constituyen, cada uno por separado, prueba suficiente de simulación.

Sin embargo, en el caso que nos convoca, su concurrencia, sucesión temporal y concordancia permiten alcanzar una conclusión diversa cuando son valorados como un conjunto.

En efecto, la primera operación revela un intento de transferir el inmueble desde el patrimonio del actor hacia una sociedad representada por la propia mandataria; frustrada su inscripción, se celebra una segunda operación sobre el mismo bien y por idéntico precio, ahora con una sociedad recientemente constituida y representada por quien entonces era pareja de la mandataria; esta segunda operación logra producir la mutación registral; no existe huella objetiva del pago de la contraprestación; y, finalmente, la propia mandataria adquiere la totalidad de la sociedad que había recibido el inmueble.

Tal secuencia proporciona indicios graves, precisos y concordantes de que la finalidad real de las operaciones no fue ejecutar un intercambio oneroso entre el inmueble del actor y un precio que debiera ingresar efectivamente a su patrimonio, sino generar formalmente una transferencia dominical que situara el bien dentro de sociedades vinculadas a doña Karina Morales Aros y, finalmente, bajo el control de ésta.

Décimo Octavo: Que cabe apuntar que lo anterior permite, además, distinguir la situación acreditada de un mero abuso o extralimitación en el ejercicio del mandato.

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

Código: NMGLCUQBHCX

En efecto, si los antecedentes únicamente demostraran que doña Karina Morales Aros enajenó el inmueble desatendiendo instrucciones de su mandante, pero que la sociedad compradora quiso realmente adquirirlo, pagó efectivamente su precio y actuó como tercero ajeno a aquella conducta, no existirían antecedentes suficientes para configurar la simulación absoluta invocada.

Sin embargo, la prueba producida revela circunstancias adicionales, esto es, la reiteración de una misma operación luego de fracasar la primera; la vinculación personal entre la mandataria y quien representó a la segunda adquirente; la ausencia de prueba objetiva de una contraprestación real; la explicación de la demandada en orden a que ella misma asume actualmente los supuestos pagos que correspondían a la sociedad compradora; y la posterior adquisición por la propia mandataria de la totalidad de las acciones de la sociedad titular del inmueble.

Es esta convergencia, y no la sola infracción de los deberes propios del mandato, la que permite tener por acreditada la concertación necesaria para construir una apariencia contractual carente de una voluntad real de compraventa.

Décimo Noveno: Que, de este modo, el Tribunal adquiere convicción suficiente de que las compraventas de 15 de julio de 2019 y 22 de junio de 2021 fueron absolutamente simuladas, pues la declaración exteriorizada en ellas -transferencia onerosa de un inmueble a cambio de un precio real- no correspondió a la finalidad efectivamente perseguida mediante las operaciones.

A su vez, no se ha acreditado que tras las compraventas aparentes existiera otro negocio jurídico lícito y realmente querido que corresponda reconocer como acto disimulado. Por el contrario, los antecedentes conducen a concluir que la finalidad perseguida consistió en generar una apariencia de enajenación y obtener, finalmente, el desplazamiento registral del inmueble fuera del patrimonio del actor, sin una contraprestación real en su favor.

En este orden de ideas, la ausencia de consentimiento real y serio respecto de las compraventas exteriorizadas determina que los actos se encuentren privados de un requisito esencial para su validez, debiendo declararse su nulidad absoluta conforme a los artículos 1444, 1445, 1681 y 1682 del Código Civil.

Vigésimo: Que, cabe señalar que la circunstancia de encontrarse revocado el mandato al tiempo de la segunda compraventa constituye un antecedente adicional que refuerza lo concluido, pero no constituye, por sí solo, el fundamento de la simulación declarada.

En efecto, las consecuencias de la expiración del mandato deben examinarse teniendo presente las reglas que gobiernan sus efectos respecto del mandatario y de terceros. Sin embargo, en el caso concreto la posición de Asesorías Pazagus

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

Código: NMGLCUQBHCX

SpA no puede analizarse como la de un tercero enteramente ajeno a las circunstancias que rodearon la operación, desde que su representante al tiempo de celebrarse la compraventa era la pareja de doña Karina Morales Aros y los restantes antecedentes ya examinados permiten establecer la actuación coordinada que dio lugar al negocio aparente.

Por consiguiente, la revocación previa del mandato se integra a la cadena indiciaria, pero la nulidad que se declarará encuentra su fundamento inmediato en la simulación absoluta acreditada y en la consiguiente ausencia de consentimiento real respecto de los negocios aparentes.

Vigésimo Primero: Que la declaración anterior comprende igualmente la compraventa otorgada el 15 de julio de 2019 entre don Igor Morales Aros, representado por doña Karina Morales Aros, y Asesorías NV SpA, también representada por ésta.

Cabe apuntar que si bien a esa fecha el mandato se encontraba vigente y confería expresamente facultades para vender y autocontratar, la validez formal de la representación no impide establecer el carácter simulado del negocio. Por el contrario, la circunstancia de haber comparecido una misma persona formando las declaraciones de voluntad exteriorizadas por ambos extremos del contrato, unida a la ausencia de acreditación del precio, al fracaso de la inscripción y, especialmente, al reconocimiento de la propia demandada de que la segunda operación se realizó precisamente porque la primera no pudo concretarse, permite comprender ambas compraventas como actos sucesivos orientados a una misma finalidad.

Por ello, aun cuando la escritura de 2019 no haya producido tradición del inmueble mediante inscripción conservatoria, corresponde igualmente declarar la nulidad absoluta del contrato contenido en ella, sin que resulte jurídicamente preciso disponer que se la "deje sin efecto" por la sola finalidad de evitar perjuicios futuros, sino declarar derechamente la nulidad solicitada

Vigésimo Segundo: Que, así las cosas, declarada la nulidad absoluta de la compraventa de 22 de junio de 2021, procede disponer la cancelación de la inscripción de dominio practicada a favor de Asesorías Pazagus SpA a fojas 986 N°1144 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2022, como consecuencia necesaria de quedar privado de eficacia el título que le sirve de antecedente.

Asimismo, conforme al artículo 1687 del Código Civil, la nulidad pronunciada en sentencia firme confiere a las partes el derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto nulo, razón por la cual deberá restituirse el inmueble al actor en los términos que se indicarán en lo resolutivo.

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

Código: NMGLCUQBHCX

Vigésimo Tercero: Que, en cuanto a la pretensión indemnizatoria, el actor solicitó declarar la procedencia de las indemnizaciones que correspondieren, reservando su determinación para la etapa de cumplimiento incidental o para un juicio posterior.

Conforme al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, la reserva de la discusión acerca de la especie y monto de los perjuicios no exime a quien los reclama de acreditar en el juicio declarativo el presupuesto mismo de su existencia.

La testimonial rendida da cuenta de que el actor habría debido procurar alojamiento y efectuar gastos de arriendo; sin embargo, no se incorporaron antecedentes suficientes que permitan determinar que tales desembolsos constituyan un daño cierto causalmente imputable a los actos cuya nulidad se declara, ni elementos objetivos que permitan establecer, con el grado de certeza exigible, la existencia de otros perjuicios patrimoniales indemnizables.

En consecuencia, no habiéndose acreditado suficientemente la existencia del daño cuya reparación se pretende reservar, dicha petición será rechazada.

Vigésimo Cuarto: Que la restante prueba incorporada al proceso y no pormenorizada, ha sido ponderada en su conjunto con la detallada y no altera las conclusiones precedentes, sea por referirse a circunstancias ya suficientemente establecidas, sea por carecer de aptitud para modificar las inferencias obtenidas de los antecedentes específicamente referidos.

Vigésimo Quinto: Que, finalmente, no se condenará en costas a las demandadas, por no haber resultado totalmente vencidas, atendido el rechazo de la pretensión indemnizatoria.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1444, 1445, 1681, 1682, 1683, 1687, 1698, 1700, 1712 y demás pertinentes del Código Civil; y artículos 144, 160, 170, 173, 341 y siguientes, 426 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, se declara

I.- Que **SE ACOGE**, parcialmente, la demanda interpuesta a folio 1 y, en consecuencia, se declara la nulidad absoluta por simulación del contrato de compraventa otorgado mediante escritura pública de 22 de junio de 2021, Repertorio N°8216-2021 de la 21ª Notaría de Santiago, celebrado respecto del inmueble ubicado en calle Carlos Condell N°698, comuna de Buin, entre don Igor Nolberto Morales Aros, representado en dicho acto por doña Karina Emperatriz Morales Aros, como vendedor, y Asesorías Pazagus SpA, representada entonces por don Álvaro Rodrigo Tobar Basaure, como compradora.

II.- Que, como consecuencia de lo anterior, se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Buin cancelar la inscripción de dominio practicada a favor de Asesorías Pazagus SpA a fojas 986 N°1144 del Registro de Propiedad

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

Código: NMGLCUQBHCX

correspondiente al año 2022, debiendo efectuarse las anotaciones, subinscripciones y actuaciones registrales que resulten necesarias para restablecer la situación registral anterior al título declarado nulo.

III.- Que **SE ACOGE** asimismo la demanda y se declara la nulidad absoluta por simulación del contrato de compraventa otorgado mediante escritura pública de 15 de julio de 2019, Repertorio N°3339-2019 de la Primera Notaría de Providencia, celebrado respecto del mismo inmueble entre don Igor Nolberto Morales Aros, representado por doña Karina Emperatriz Morales Aros, como vendedor, y Asesorías NV SpA, representada igualmente por doña Karina Emperatriz Morales Aros, como compradora.

IV.- Que, como consecuencia de las declaraciones anteriores y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil, Asesorías Pazagus SpA deberá efectuar la restitución material del inmueble objeto de autos a don Igor Nolberto Morales Aros dentro de décimo día desde que la presente sentencia quede ejecutoriada.

V.- Que **SE RECHAZA** la pretensión destinada a obtener indemnización de perjuicios y su reserva para una etapa posterior, por no haberse acreditado suficientemente la existencia de daños indemnizables en los términos razonados en el considerando vigésimo tercero.

VI.- Que cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

Rol C-1237-2024

DICTADA POR DOÑA SILVIA JARAMILLO CISTERNAS, JUEZ SUBROGANTE

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

Silvia Edith Jaramillo Cisternas
Juez
PJUD
Catorce de agosto de dos mil veintiséis
12:58 UTC-4

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

Código: NMGLCUQBHCX