

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 5° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-17417-2018
CARATULADO : DE LA FUENTE/DE LA FUENTE

Santiago, cuatro de Enero de dos mil veintiuno

VISTOS:

Con fecha 11 de junio de 2018, folio 1, comparece don Elías Mauricio de La Fuente Bustos, empleado, con domicilio Kintamani N° 0367, comuna de Quilicura, interponiendo demanda de nulidad absoluta por simulación en contra de doña Gladys Ester De La Fuente Bustos, ignora profesión, domiciliada en La Plata N° 3544, y de doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente, ignora profesión, mismo domicilio, en razón de los antecedentes que expone.

Señala que por escritura pública de fecha 21 de agosto del año 2009, ante el notario público don Néstor Riquelme Contreras, Notario suplente del notario titular don Pedro Reveco Hormazábal, los demandados celebraron contrato de compraventa de la propiedad ubicada en calle Membrillar N° 3708 de la comuna de Recoleta, la que se encontraba a nombre de Elías Mauricio de La Fuente Bustos, actuando en representación de él, su hermana Gladys Ester de La Fuente Bustos, siendo la compradora la hija de su hermana, doña Natalia Gabriela Bronte de La Fuente, cuyo título quedó inscrito a fojas 69944, número 105155, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

Manifiesta que este contrato de compraventa fue realizado por su hermana, Gladys Ester de La Fuente Bustos, quien estaba actuando en representación de su persona, y contaba con un poder especial, otorgado



por el suscrito mediante un mandato en escritura pública, el que se celebró, el 14 de marzo del año 2007, en la Notaria del señor Pedro Reveco.

Sostiene que firmó dicho contrato de mandato con representación para que su hermana vendiera la propiedad a un tercero, debido a que tenía que salir del país y necesitaba el dinero a futuro, lo que implica que la venta tenía que realizarse al justo precio, en base al valor del mercado. Finalmente tuvo que salir del país el 26 de marzo de 2007 y no volvió hasta noviembre de 2011. Pero su hermana en forma dolosa y aprovechándose de que no se encontraba en el país, le vendió la propiedad de forma simulada a su hija, pagando menos dinero que el avalúo fiscal. Es el caso que la compraventa del bien inmueble antes señalada, tiene simulado el precio de la venta que fue la suma de \$12.000.000.-, siendo a la fecha de la celebración de dicho contrato el justo precio comercial de la propiedad vendida no inferior a \$60.000.000.- Añade que el avalúo fiscal de la propiedad era de \$12.016.350.- Siendo este un antecedente para acreditar que efectivamente hay un acuerdo entre el vendedor y la compradora, siendo el demandante el único perjudicado.

Expresa que le consta que la venta del bien inmueble es simulada por las siguientes razones:

1.- El dinero del precio de la venta de \$12.000.000.- jamás fue pagado, el que se declara haberse pagado una parte en efectivo, sin precisar nada respecto al monto cancelado en efectivo, y el resto en varias cuotas, sin precisar la cantidad de cuotas ni el monto de las mismas.

2.- El monto comercial del inmueble es cercano a \$60.000.000.-

3.- La compradora es su hija.

4.- No existe depósito alguno de dicha transferencia, ya sea a su persona o a su hermana como representante.



5.- Su hermana nunca le rindió cuentas del mandato, y con ello de la venta realizada. Y por tal nunca le pagó dinero alguno recibido por la compraventa.

6.- Su sobrina no tenía la capacidad económica como para comprar ese apartamento, en esa fecha tenía solo 26 años. Y no contaba con un trabajo remunerado que le permitiese desembolsar 12 millones.

Afirma que existe un acto simulado y no la supuesta compraventa señalada por las partes, y como este es un acto simulado, cabe entonces observar cual es la voluntad real de las partes, la que mediante este acto trataban únicamente de sacar del patrimonio de su persona el bien inmueble, buscando solamente perjudicar su patrimonio, por lo cual la sanción por no tener causa lícita o no tener causa, es la nulidad absoluta, y por tal, es que solicita se decrete ésta, ya que es evidente que la señora Gladys Ester De La Fuente Bustos quería beneficiar a su hija con esta simulación.

Indica que solo se enteró de lo ocurrido recientemente, puesto que volvió al país en noviembre del 2011. Y vivió en dicho inmueble tranquilamente hasta hace pocos días, donde se quedó con su padre cuidándolo hasta su muerte. Pero hace unos días luego de salir de su casa, el 11 de abril de 2018, su sobrina lo saca de su hogar, al romper los candados de la reja y cambiar la chapa de la puerta de entrada. Con lo cual lo despojaron de todas sus pertenencias, a las cuales no puede acceder desde dicho día. En dicho acto le gritaron la existencia del contrato de compraventa.

En cuanto al derecho, señala que solicita la nulidad absoluta de la compraventa del bien inmueble, por no tener causa lícita o no tener causa,



en virtud de la simulación del acto jurídico, siendo el acto real un acto destinado a sacar del patrimonio de su persona el bien inmueble.

Explica que una simulación ilícita es la que consiste en la disconformidad deliberada y consciente entre la voluntad real y la declaración convenida entre las partes, con el fin de engañar a terceros. Acorde al profesor René Abeliuk Manasevich, en su obra “Las Obligaciones”, Tomo I, Quinta Edición, Editorial Jurídica, año 2008, página 159, los elementos de la simulación ilícita son: a) la disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; b) esta disconformidad debe ser consciente y deliberada; c) acuerdo de las partes; y d) intención de perjudicar a terceros.

Arguye que tales elementos se encuentran plenamente establecidos en el presente acto. Por un lado, existe una disconformidad de la voluntad declarada con la real, la voluntad declarada de la compraventa no es real, puesto que el precio es irrisorio, en tanto es más bajo incluso que el precio del avalúo fiscal, lo que es consciente por ambas partes, en virtud del acuerdo anterior, y se realiza solo con la intención de perjudicar a un tercero, que en este caso es su persona. Y si a la vez tenemos que nunca se realizó el pago del precio, ni existe registro del mismo, y que nunca se rindió cuenta del mandato, por lo cual nunca se pagó el monto a su persona, lo que muestra de forma fehaciente la irrealdad de la voluntad declarada.

Manifiesta que la doctrina entiende por simulación ilícita la que perjudica (o tiene la intención de perjudicar) a terceros o viola (o tiene la intención de violar) la ley, y por simulación lícita la que no provoca (o no pretende provocar) alguno de aquellos resultados. En este caso el daño a terceros es lo más notorio del acto jurídico en cuestión.



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

Respecto del contrato de compraventa, señala que acorde a los hechos previamente señalados, el contrato de compraventa suscrito entre los demandados es un acto simulado, celebrado para ocultar otra convención que tuvo por única causa el traspaso de un bien de una persona a otra, de forma fraudulenta, además con el objeto de encubrir una donación, pues no existió el pago del precio y lo acordado no es real.

Agrega que conforme lo prescribe el artículo 1793 del Código Civil, “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”. En suma, la compraventa consiste en un acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio. Por lo que sus tres elementos esenciales son: el consentimiento de las partes, una cosa y el precio.

Sostiene que el precio constituye el objeto de la obligación y es, a la vez, la causa de la obligación del vendedor. Este vende para obtener el precio que debe pagarle aquél. De aquí que el precio, como todo objeto de obligación debe reunir ciertos requisitos tendientes a hacer de él un elemento determinante de la existencia del contrato. Los requisitos que debe tener el precio son tres: consistir en dinero; ser real; ser determinado o determinable. Estos tres elementos son los que caracterizan el precio en la



compraventa y son indispensables para la existencia misma del contrato, porque la omisión de uno de ellos acarrea la ausencia del precio y, por consiguiente, la inexistencia de aquel.

Expresa que, en este entendido, que el precio sea real quiere decir que exista realmente, que haya una cantidad de dinero que se pague como precio, esto es, y como lo señalan los autores franceses que se trate de un precio serio, lo que significa que corresponda en parte siquiera al valor de la cosa y que se convenga con la 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.

Manifiesta que la seriedad o realidad del precio debe existir con relación a la voluntad de las partes y con relación a la cosa de la cual es la equivalencia. Con relación a la voluntad de las partes el precio debe ser serio o real en el sentido que haya realmente intención de pagarse por el comprador y de exigirse por el vendedor. En otras palabras, esto significa que el precio no debe ser simulado. Es precio simulado aquel que se pacta sin intención de hacerse efectivo, sin intención de exigirse por el vendedor. El precio debe ser serio también con relación a la cosa de la cual es su equivalente. Esto quiere decir que entre el precio y el valor de la cosa haya cierta proporción; de lo contrario no existe en realidad. Cuando la desproporción es muy considerable, cuando la equivalencia del precio y de la cosa vendida no existe ni la intención de las partes, siquiera, el precio es irrisorio, esto es, no hay precio. Siendo este el presente caso, el precio pactado es menor al avalúo fiscal, y este precio a la vez nunca se pagó, ya sea a su hermana como representante legal, y tampoco a su persona posteriormente al rendir cuentas su hermana.



Afirma que, así las cosas, el precio no es serio cuando es simulado o ficticio o irrisorio, es decir, cuando por la voluntad de las partes o por la estimación que de él han hecho se desprende que no existe realmente (Arturo Alessandri "De la compraventa y la lesión enorme", Tomo I, Vol. I, 2003, p.p. 257 a 259).

En cuanto a la causa, indica que falta en este mismo contrato una causa real y lícita, entendiéndose por tal, como lo dice el artículo 1467 del Código Civil, el motivo que induce al acto o contrato, o como lo sostiene la opinión de los tratadistas, la razón o interés jurídico que induce a las partes a contratar (A. León. "La Causa", Edit. Jurídica, año 1961, p. 15). La manifestación de voluntad del contrato es un acto complejo, que comprende, en primer lugar, el consentimiento, esto es, el hecho de obligarse, y enseguida, el fin que la parte se propone alcanzar al contraer la obligación. Si el consentimiento es un requisito indispensable para la existencia de todo contrato, no lo es menos el fin, pues, para el legislador, es este elemento el que constituye la verdadera causa de la obligación (R.D.J. t. LV, sección 1a, p. 198).

Expone que si bien en el contrato impugnado aparece manifestado el consentimiento por haberse otorgado el instrumento que da testimonio de aquello, en cambio, el análisis de los hechos devela que tal manifestación de voluntad fue más aparente que real, en que no resulta evidentemente justificado el interés jurídico de las obligaciones, o sea, la causa para el vendedor, pues conforme se señaló, no se pactó un precio serio ni tampoco se acreditó que los contratantes hubieren dado cumplimiento a sus respectivas obligaciones, ya que si bien en la escritura estas fueron consignadas, los hechos y antecedentes mencionados llevan a que no existió la voluntad real y efectiva de celebrar el contrato de compraventa y que no



hay otra causa que la de sustraer el inmueble de su patrimonio, burlando así los derechos legítimos de su persona.

Sostiene que en este caso entonces estamos ante una nulidad absoluta, puesto que acorde al artículo 1682 del Código Civil, nos encontramos ante un objeto o causa ilícita, acorde a lo fundamentado previamente. Y acorde al artículo 1683, no habiendo pasado todavía el plazo para su saneamiento, ni habiendo sido convalidada, todavía puede ser declarada la nulidad absoluta por este tribunal.

Manifiesta que como consecuencia de la nulidad reclamada, las cosas deben ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiere existido el acto nulo, conforme con lo dispuesto en el artículo 1687 del Código Civil. De ahí que es procedente que se me restablezca en la posesión material e inscrita del inmueble vendido, obligándose a los demandados a restituirlo, y cancelándose las inscripciones hechas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a su nombre.

Respecto a la prueba, expresa que en este punto del análisis conviene advertir que, en el acontecimiento de la carga probatoria del alegato de simulación, en lo que ahora interesa explicar, puede recurrirse a todos los medios de prueba que la legislación civil prevé.

Arguye que, bajo este contexto, la generalidad de la doctrina y jurisprudencia han deducido dos consecuencias probatorias:

a) Que en materia de simulación, en general, la valoración de los distintos medios de prueba debe efectuarse algo alejada de la rigurosidad que en algunos ordenamientos impone el sistema de prueba tasada legalmente, o de tarifa legal, puesto que aun en estos ordenamientos frecuentemente quedan, por la naturaleza del asunto, márgenes de apreciación prudencial en que el tribunal tiene oportunidad de morigerar



ese rigor y se trata, precisamente, de que lo haga particularmente en un tema como el de autos y;

b) Que, tratándose de una simulación, la prueba de presunciones es elevada a una consideración primordial y de decisiva influencia. Es la única actitud equitativa si se quiere conceder verdaderamente una opción al demandante de llegar a tener éxito.

Expresa que, en consecuencia, la simulación, como divergencia psicológica que es de la intención de los declarantes, se substrahe a una prueba directa, y más bien se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél y circunstancias que lo acompañan. La prueba de la simulación es indirecta, de indicios, de conjeturas y es la que verdaderamente hiere a fondo a la simulación, porque la combate en su mismo terreno. Y no existe ningún antecedente que permita vincular los pagos con el cumplimiento de la obligación de la compraventa.

Manifiesta que de lo anterior se sigue que el hecho que el precio pactado es inferior al avalúo fiscal y que el vendedor no lo pagó, así como también la relación de familiaridad entre los contratantes, a lo que se añade que su hermana no ha rendido cuenta del referido negocio, constituyen un cúmulo de circunstancias de las que cabe desprender, al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes para formar el convencimiento legal de que la convención cuestionada fue simulada, concertándose los demandados para aparentar la suscripción de una compraventa, en circunstancias que no existe un precio serio acordado por los contratantes, de manera que efectivamente incurrieron en una disconformidad entre su voluntad real y la declarada, existiendo plena



conciencia respecto de esa disconformidad, esto es, el conocimiento de que queriéndose algo se expresa una cosa diferente, acción que tuvo como propósito la de engañar a su persona para sustraer de mi patrimonio el bien inmueble.

Añade que, en todo caso, también corresponde declarar la nulidad en caso que se estime que finalmente nos encontramos ante una donación, como acto simulado, puesto que es necesaria la aprobación judicial previa, que es la insinuación, en caso de una donación, acorde al artículo 1401 del Código Civil.

Indica que, conforme a lo razonado, no cabe sino concluir que la compraventa cuestionada sólo tuvo por objeto traspasar, bajo la apariencia de un contrato simulado, la propiedad sub lite, con el fin de que su persona perdiera el bien inmueble, ya que no hubo de parte de los contratantes la voluntad real de celebrarlo.

Por lo expuesto y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de nulidad, en virtud de la simulación, en contra de doña Gladys Ester De La Fuente Bustos y doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente, ya individualizadas, someterla a tramitación y declarar: 1) que se declare nulo absolutamente el contrato de compraventa por falta de causa y simulación, contrato que consta en escritura pública de fecha 21 de agosto del año 2009, ante el notario público don Néstor Riquelme Contreras, Notario suplente del notario titular don Pedro Revenco Hormazábal, sobre la propiedad ubicada en calle Membrillar N° 3708 de la comuna de Recoleta, cuyo título que quedó inscrito a fojas 69944, número 105155, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010, quedando a nombre de la demandada Natalia Gabriela Bronte De La Fuente; 2) que en consecuencia la inscripción recién aludida, y toda



inscripción que verse sobre el inmueble a nombre de Natalia Gabriela Bronte De La Fuente deberá ser cancelada por el Sr. Conservador de Bienes Raíces correspondiente; 3) que la demandada deba restituir el inmueble referido dentro del tercer día de ejecutoriada la sentencia definitiva de autos, bajo apercibimiento, de lanzamiento con fuerza pública; habiéndose anulado con anterioridad la compraventa simulada; y 4) que los demandados sean condenados expresamente a pagar las costas de la causa.

Con fecha 14 de enero de 2019, folio N° 32, doña Gladys Ester De La Fuente Bustos, pensionada, y doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente, dueña de casa, comparecen contestando la demanda y solicitando su rechazo.

En cuando a los hechos, señalan que el año 2007 el demandante don Elías Mauricio De La Fuente, dado que tenía que salir del país, le solicitó a doña Gladys Ester De La Fuente Bustos, que llevase a cabo las gestiones para vender la propiedad ubicada en la calle Membrillar N° 3708. Para esto suscribieron el 14 de marzo de 2007 un contrato de Mandato Especial para vender, otorgado y suscrito mediante un mandato de escritura pública en la Notaría del señor Pedro Reveco. En este contrato, se le concedían como mandataria las más amplias facultades, entre las que se encontraban, sin ser una enumeración taxativa “las facultades para acordar, cobrar y percibir el precio de la venta, (...) fijar plazos, reajuste, intereses del mismo; fijar cabida, deslindes y demás elementos”.

Afirman que, en virtud de lo anterior, y para efectos de dar cumplimiento al mandato recibido por su hermano, procedió a vender la propiedad de Calle Membrillar 3708 a su hija Natalia Bronte De La Fuente al precio de \$12.000.000.-, en contrato que consta escritura pública el 21 de agosto de 2009 en la Notaría de don Pedro Reveco Hormazábal, ante el



notario suplente don Néstor Riquelme Contreras. Dicho monto le pareció razonable por cuanto el año 2003 el demandante la había adquirido al precio de \$7.000.000.-, por lo que un aumento de cerca del 70% del valor por el cual la había adquirido inicialmente parecía juicioso.

Manifiestan que para dar cumplimiento al contrato celebrado se efectuaron las inscripciones correspondientes a nombre de Natalia Gabriela Bronte De La Fuente el 12 de noviembre de 2010.

Agregan que, a partir del año 2009, Natalia Gabriela Bronte De La Fuente vivió pacíficamente durante más de 8 años, sin recibir reclamo judicial alguno por parte del demandante.

En cuanto al Derecho, expresan que fue recién el año 2018 cuando fue notificada de una demanda de don Elías Mauricio De La Fuente en su contra.

Sostienen que para que exista una compraventa deben existir los elementos de la esencia de dicho que contrato, que son a saber: (1) el consentimiento entre las partes, (2) la cosa, y (3) el precio, en virtud de lo que prescribe el artículo 1793 del Código Civil.

Añaden que el precio debe a su vez cumplir con tres requisitos: (1) consistir en dinero, (2) ser real y (3) serio.

Arguyen que el actor se equivoca al entrar en el análisis del contrato de compraventa del caso en cuestión, por cuanto el sólo antecedente del avalúo fiscal no puede constituir un elemento suficiente para declarar que el precio no es serio. Es decir, la sola referencia del avalúo no constituye antecedente suficiente para concluir que el precio tenga el carácter de irrisorio.

Agregan que se equivoca ya que para que el precio sea real no se requiere que este sea necesariamente proporcionado o justo. En otras



palabras, no basta alegar un cierto grado de desproporción para que se pueda esgrimir que el precio pactado es irrisorio. Esto lo deja muy en claro la misma definición que da la Real Academia Española al definir el concepto de irrisorio, y establecer que consiste en aquel que es “insignificante por pequeño”. Así, para declarar que el precio es irrisorio, y por lo tanto inexistente, no basta que sea inferior al que se considera justo, sino que debe ser uno disminuido a tal punto que pueda ser considerado insignificante o ridículo. Cuestión que no ocurre en este caso.

Precisan que es entendible que el demandante pueda tener aprehensiones respecto al monto establecido para la venta de un inmueble, por considerarlo debajo de lo que a su juicio le correspondía obtener por dicho bien raíz. Sin embargo, cosa distinta es afirmar que producto de lo anterior dicho precio no es real.

Afirman que la distinción anterior es reconocida por nuestro Código Civil, el cual otorga distintos mecanismos jurídicos para atacar aquellas compraventas cuyos precios se consideran manifiestamente injustos, respecto de aquellas que se pretenden impugnar por considerarse que no existe precio alguno. Así, para el primer caso se contempla la acción de lesión enorme consagrada en los artículos 1888 y siguientes; mientras que para el segundo caso se consagra la acción de nulidad de los artículos 1681 y siguientes.

Manifiesta que, en este caso, la parte demandante erróneamente ha buscado hacer creer que el precio pactado, dado que lo considera injusto, es entonces consecuentemente inexistente, por lo que cabría alegar la nulidad absoluta de una compraventa que consideran simulada.

Sostienen por su lado que parece sorprendente que el actor denuncie que la compraventa celebrada sobre el inmueble ubicado en la Calle



Membrillar 3708 carece de causa. Esto debido a que fue el mismo demandante quien encargó la celebración de dicho contrato mediante un Mandato Especial para vender, celebrado específicamente para estos fines.

Observan que si por causa entendemos entonces, como señala el artículo 1467, “el motivo que induce al acto o contrato”, en este caso dicho motivo no fue otro que dar cumplimiento al encargo que el mismo demandante, don Elías Mauricio De La Fuente, había encomendado a doña Gladys Ester De La Fuente. De esta forma, la causa de dicha compraventa no fue otra que cumplir una obligación que se había adquirido por la demandada a partir del Mandato celebrado el año 2007.

Expresan que, por todo esto, no sólo cabe concluir que el contrato sí tiene una causa real, sino que además que esta es completamente lícita por cuanto se buscaba cumplir una obligación lícitamente contraída. Por lo mismo, no es pertinente la demanda de nulidad absoluta entablada por el actor, por cuanto el contrato sí tuvo una causa real y lícita

Advierte que perfectamente podría haberse dado que el demandante no hubiese quedado conforme con los términos en que se ejecutó el mandado encomendado. Sin embargo, en ese caso lo correcto hubiese sido que ejerciera las acciones que emanan del contrato de mandato.

Señalan que, por todo lo anterior, no es acertada ni pertinente la demanda de nulidad interpuesta por el demandante, dado que sí hubo un contrato de compraventa realmente celebrado, mediante el cual ambas partes se obligaron, y que sí tuvo una causa real y lícita, que consistía en buscar cumplir el encargo encomendado.

Añaden que, si hubo disconformidad de parte de don Elías Mauricio De La Fuente con la forma en que se ejecutó el mandato, o con el precio establecido en el contrato de compraventa, eran otras las acciones que



debió entablar en su debido momento, más no la acción de nulidad por simulación absoluta. Esto ya que son otros los mecanismos que le otorga nuestro ordenamiento jurídico al demandante, en particular, la acción de rescisión por lesión enorme, o la del cumplimiento forzado de las obligaciones emanadas del mandato.

Indican que, sin embargo, a pesar de que estas acciones recientemente señaladas eran los mecanismos y las vías idóneas que nuestro ordenamiento civil le otorgaba al demandante para hacer valer sus derechos, este probablemente no optó por ellas dado todo el tiempo de inactividad en que estuvo sin hacerlas valer.

Afirman que, de esta forma, teniendo en cuenta que el actor recién el año 2018 hizo las primeras gestiones judiciales, y dada la fecha de ocurrencia de los hechos de la presenta causa, cabe concluir que tanto la acción de rescisión por lesión enorme, como la acción para exigir el correcto cumplimiento del contrato de mandato, ambas se encontraban prescritas al momento de interposición de la demanda.

Sostienen que por esto es que, en realidad, al acusar una supuesta simulación, lo que realmente está buscando el actor es crear un subterfugio jurídico para escapar de las reglas de prescripción de nuestro ordenamiento jurídico.

Manifiestan que, de esta forma, todos estos años de negligente inactividad del actor le impiden ejercer con éxito una eventual acción de rescisión por lesión enorme, o las acciones que emanaban de los contratos de mandato o de compraventa válidamente celebrados. Esto en virtud de los plazos de prescripción establecidos en los artículos 1896, 2514 y 2515 del Código Civil.



Arguyen que, en definitiva, estas normas de prescripción son las que obligaron al actor a tener que fundar su alegato, de manera forzada y poco plausible, en las figuras de la simulación ilícita y de la nulidad absoluta. Sin embargo, cabe recordar que tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado que las normas de prescripción son de orden público, y que tienen como finalidad resguardar la certeza y la seguridad jurídica.

Advierten que lo anterior tiene un claro efecto en el caso en cuestión, por cuanto doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente llevaba cerca de 8 años viviendo en el inmueble que se encontraba inscrito a su nombre, sin recibir ningún reparo de parte del actor a la posesión y dominio que ella estaba ejerciendo. Acoger una demanda interpuesta luego de todo este tiempo de inactividad del actor, atentaría directamente en contra de la certeza y seguridad jurídica que nuestro ordenamiento jurídico busca garantizar.

Con fecha 13 de febrero de 2019, folio 41, se tuvo por evacuado en rebeldía de la parte demandante el trámite de réplica.

Con fecha 20 de febrero de 2019, folio 46, la parte demandada evacuó el trámite de dúplica.

Indica que, respecto del contrato de compraventa, que cabe reiterar y profundizar lo señalado por su parte en el escrito de contestación de la demanda, en cuanto a que es impertinente la acción de simulación dado que el contrato de compraventa celebrado entre don Elías Mauricio De La Fuente, representado por doña Gladys De La Fuente, y doña Natalia Gabriela Bronte, es real y válido.

Arguye que no se cumple con un requisito esencial de la simulación que ha desarrollado la doctrina, que dice relación con “la existencia de una declaración que ha sido concertada de común acuerdo entre las partes”. En



otras palabras, no se cumple con lo que señala Ferrada, quien define la simulación como “la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo”.

Advierte que por esto no se cumple un presupuesto esencial para que el actor pueda alegar una simulación: que el acto o contrato impugnado sea ajeno a él, es decir, que él sea un tercero que se sienta perjudicado por este.

Añade que, por otro lado, alega la actora que el precio acordado en dicha compraventa sería “desproporcionado”, por lo que a su juicio dicha “equivalencia sería irrisoria, revelándose que estamos en presencia de una simulación”. Sin embargo, parecen olvidar que dicho precio de \$12.000.000 es muy superior a aquel por el cual originalmente el demandante había adquirido para así el inmueble. A su vez, tampoco se hace cargo del hecho de que, en el “mandato para vender” conferido por el demandante a doña Gladys Ester De La Fuente, se le otorgaron expresamente facultades para “actuar con las más amplias facultades (...) para acordar, cobrar y percibir el precio de la venta”. Fue actuando dentro de dichas facultades que la demandada, actuando en representación del demandante, fijó prudencialmente el precio a vender por dicho inmueble.

Respecto del reconocimiento de los efectos de la compraventa, expresa que la actora reconoce que la demandada, Natalia Bronte de la Fuente, “vivió pacíficamente durante 8 años” en el inmueble en cuestión. Sin embargo, alega que eso se debió únicamente “A desconocimiento del contrato de compraventa posterior de mi representado”.



Afirma que nuevamente sorprende la actitud del demandado, refiriéndose al contrato de compraventa como un acto que le fuese completamente ajeno.

Añade que durante esos 8 años el demandante reconoció a doña Natalia Bronte de La Fuente como propietaria de dicho inmueble, sin interponer reclamo judicial alguno, solicitándole incluso permiso para poder alojarse en dicho inmueble por algunos días, y respetando y reconociendo el dominio que ella había adquirido.

Señala que por todo lo anterior, no es acertada ni pertinente la demanda de nulidad interpuesta por el demandante, dado que sí hubo un contrato de compraventa real, lícito y plenamente válido, mediante el cual ambas partes se obligaron, y que sí tuvo una causa real y lícita, que consistía en buscar cumplir el encargo encomendado.

Precisa que por esto es que, en realidad, al acusar una supuesta simulación, lo que realmente está buscando el actor es crear un subterfugio jurídico para escapar de las reglas de prescripción de nuestro ordenamiento jurídico.

Con fecha 19 de julio de 2019, conforme acta que consta en folio 77, se llevó a efecto audiencia de conciliación, con la comparecencia de la apoderada de la parte demandada y en rebeldía del demandante.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo por la rebeldía anotada.

Con fecha 25 de octubre de 2019, folio 79, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 7 de septiembre de 2020, folio 147, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:



PRIMERO: Que, con fecha 11 de junio de 2018, folio 1, comparece don Elías Mauricio de La Fuente Bustos, interponiendo demanda de nulidad absoluta por simulación en contra de doña Gladys Ester De La Fuente Bustos y de doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente, solicitando declarar: 1) la nulidad absoluta del contrato de compraventa por falta de causa y simulación; 2) que toda inscripción que verse sobre el inmueble a nombre de Natalia Gabriela Bronte De La Fuente deberá ser cancelada por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente; 3) que la demandada debe restituir el inmueble referido dentro del tercer día de ejecutoriada la sentencia definitiva de autos, bajo apercibimiento, de lanzamiento con fuerza pública; habiéndose anulado con anterioridad la compraventa simulada; y 4) que los demandados sean condenados expresamente a pagar las costas de la causa, todo ello en razón de los antecedentes de hecho y de derecho previamente reseñados en lo expositivo de este fallo.

SEGUNDO: Que, con fecha 14 de enero de 2019, folio 32, las demandadas contestaron la demanda, solicitando su rechazo.

TERCERO: Que la parte demandante, a fin de acreditar los hechos en que funda su acción, acompañó los siguientes documentos:

Conjuntamente con presentación de fecha 11 de junio de 2018, folio 1:

1.- Copia de la escritura pública de Mandato Especial de fecha 14 de marzo de 2007.

2- Copia de la escritura pública de Compraventa de fecha 21 de agosto de 2009.

3.- Copia de constancia de la Sexta Comisaria de Recoleta, de fecha 11 de abril de 2018.



4.- Certificado de nacimiento de doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente.

5.- Certificado de nacimiento de doña Gladys Ester De La Fuente Bustos.

6.- Certificado de Nacimiento de don Elías Mauricio De La Fuente Bustos.

Conjuntamente con presentación de fecha 30 de enero de 2020, folio 88:

7.- Certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos de 23 de enero de 2020.

8.- Copia de escritura pública de revocación de mandato de fecha 13 de enero de 2020.

CUARTO: Que, por su lado, la parte demandada acompañó los siguientes documentos:

Conjuntamente con presentación de fecha 14 de enero de 2019, folio 32:

1.- Certificado de Residencia de Natalia Bronte De La Fuente.

2.- Copia de escritura pública de Mandato Especial Para Vender otorgado a Gladys Ester De La Fuente por Elías Mauricio De la Fuente.

3.- Copia con vigencia al día 29 de marzo de 2018 de la inscripción de fojas 69944, número 105155 del registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Conjuntamente con presentación de fecha 9 de febrero de 2020, folio 91:

4.- Copia de historial de consumo de servicio de agua de la empresa Aguas Andinas, Cuenta N° 175813-6, a nombre de Bronte de la Fuente Natalia, desde el 8 de agosto del 2015 a 5 de julio del 2019.



5.- Copia de historial de consumo de servicio de agua de la empresa Aguas Andinas, Cuenta N° 175813-6, a nombre de Bronte de la Fuente Natalia, desde el 31 de enero del 2016 al 28 de diciembre del 2019.

6.- Copia de Escritura de Compraventa de don Jaime Martínez Soto a don Elías de la Fuente Bustos de fecha 30 de junio del 2003.

7.- Copia de certificación de escritura de compraventa de don Jaime Martínez Soto a don Elías de la Fuente Bustos de fecha 30 de junio del 2003.

8.- Copia de Certificado de Avalúo Fiscal del Segundo Semestre año 2003, correspondiente al bien ubicado en Membrillar N° 3708, Lo Aránguiz, comuna de Recoleta.

9.- Copia de reporte de pagos ENEL distribución Chile Sociedad Anónima desde 2009 al 11 de febrero de 2019, cliente N° 483171, Natalia Bronte de la Fuente, dirección reparto Membrillar N° 3708, comuna Recoleta.

10.- Copia reporte de Cartola Enel a nombre de Natalia Bronte de la Fuente, desde el 11-02-2019 al 24-01-2020

11.- Copia de Certificado de Residencia Junta de Vecinos “Despierta lo Aránguiz”, en el que se indica que doña Natalia Bronte de la Fuente tiene su domicilio en Membrillar N° 3708, comuna Recoleta.

12.- Copia de resumen Pago Derechos de Aseo, rol 060280021, dirección Membrillar N° 3708, a nombre de Bronte de la Fuente Natalia, tercera cuota 2013 a cuarta cuota del 2018.

QUINTO: Que la parte demandada también contó con prueba documental, consistente en las declaraciones de los testigos doña Doris Milady Fernández Fernández, doña Edelmira Del Carmen Olivares



Fernández y don José Rubén Herrera Toledo, quienes legalmente examinados y no tachados expusieron:

La **primera testigo**, en cuanto al punto N° 1 de prueba, expresa que: don Elías le dejó mandato con plena autorización para que ella, la señora Gladys, pudiera vender la propiedad. Esto lo sabe porque cuando llegó el año 2010 y conoció a sus vecinas se conversó la situación de cómo ellas habían llegado ahí y la señora Gladys le comentó que tenía ese mandato para vender la propiedad.

Repreguntada para que diga con qué cercanía vive de la casa de la señora Natalia y de la señora Gladys, responde que es vecina de Natalia y vive prácticamente al frente de ella. La señora Gladys vive a un par de minutos más lejos, pero es cercano.

Repreguntada para que diga cómo es que conoce la relación que existe entre Elías, Gladys y Natalia, manifiesta que por el hecho de ser vecina tienen una buena relación, son amigas, y justamente hay temas relacionados con ellos que se conversaron, ella las iba a visitar y se conversaban esos temas, ella también se enteraba de las cosas que pasaban.

Repreguntada para que diga si se enteró de forma presencial, expresa que sí, estaba presente.

En cuanto al unto N° 2, afirma que no lo vio, pero sabe que el contrato daba fe que se había pagado un dinero por la casa.

Repreguntada para que diga quién vendió a la señora Natalia en ese contrato y a través de quien, y cómo, responde que don Elías, por motivos de él personales, le dio poder absoluto a la señora Gladys para que vendiera la casa, por eso le vendió la señora Gladys a Natalia la casa, y era todo con consentimiento de él.



Repreguntada para que diga si conoció a don Elías, responde que lo vio en varias ocasiones.

Repreguntada para que diga si había una animadversión de Elías hacia Gladys al momento de entregar este poder para vender, contesta no, ninguna.

En cuanto al unto N° 3, señala que no cree que haya sobrepasado los dieciocho o veinte millones de pesos, en el estado en que estaba la casa, porque estaba en mal estado.

En cuanto al punto N° 4, responde que sí, lo que sabe porque cuando llegó ahí, en el año 2010, ya se había hecho la venta de la casa, y ella dio un monto y después fue pagando en cuotas, y ahí terminó de saldar la casa.

La **segunda testigo**, en cuanto al punto N° 1 de prueba, expresa que el mandato decía que ella podía vender para solucionar el problema de embargo, había una orden de embargo, para que ella solucionara el problema. La señora Gladys le conversó al papá que tenía que vender, don Elías le dijo que ella le pusiera el precio que considerará conveniente porque él le había dado un poder a la señora Gladys. En eso se presentó que la nieta podía hacer la compra, el abuelito de Natalia se lo ofreció a ella porque vivía con él. Ahí le pusieron el precio, Natalia dio una cantidad y el resto lo pagó mensualmente, sabe que el esposo de Natalia le colaboraba para pagar. Sabe que inicialmente dieron cinco millones y luego pagaron mensualmente doscientos veinticinco mil pesos.

Repreguntada para que diga cómo es que conoce a Gladys de la Fuente, hace cuánto tiempo la conoce, señala que la conoce porque vive hace treinta años y ellos ya vivían ahí.



Repreguntada para que diga cómo es efectivo que conoce a Elías, expresa que era el hijo menor de los abuelitos, a don José y la señora Carmen, y Elías le ayudaba en los negocios, él le administraba los negocios.

Repreguntada para que diga cuál es el parentesco que hay entre Elías y Gladys, indica que es el hermano menor de la señora Gladys.

Repreguntada para que diga si se enteró de manera presencial del mandato que otorgó Elías a Gladys, afirma que sí, porque vive al frente de ellos, y constantemente en el día está preguntando cómo están, y así se enteró del mandato que dio Elías a la señora Gladys.

Repreguntada para que diga en qué consistió ese embargo al que se refirió anteriormente, manifiesta que don José le había escriturado la casa a Elías porque Elías iba a salir del país, y tenía que tener un respaldo para el banco, y ahí se hipotecó la casa, y ahí vino el problema que Elías no cumplió con el banco y vino ese embargo.

Repreguntada para que diga cuál fue el fin del embargo, de acuerdo a lo que ella sabe, contesta que el embargo, a don José le iban a quitar la casa, por eso la señora Gladys se comunicó con Elías que estaba fuera del país, y le conversó el problema que se estaba presentando, y Elías dijo que ningún problema, él le mandaba poder para que ella pudiera vender la casa.

En cuanto al punto N° 2, sostiene que el contrato decía que la casa, en ese tiempo estaba avaluada más o menos en diez millones, y se lo ofrecían en doce millones. Natalia después fue arreglando la casa porque estaba bien deteriorada, por eso el valor era bajo, los viejitos nunca le hicieron arreglos a la casa.

Repreguntada para que diga de qué forma tiene conocimiento se iba a pagar el precio de la casa, sostiene que eran cinco millones y después de



doscientos veinticinco mil pesos mensuales el resto, y eso era en dos años más o menos.

Repreguntada para que diga si sabe si la casa se vendió con algún tipo de limitante, responde que sí, que el abuelito viviera el resto de vida que le quedara ahí, con Natalia.

En cuanto al punto N° 3, afirma que era de doce millones dieciséis mil y algo.

En cuanto al punto N° 4, señala que sí, Natalia dio los cinco millones y el resto los daba en cuotas de doscientos veinticinco mil, que lo daba el esposo de Natalia.

El **tercer testigo**, en cuanto al punto N° 1, indica que le dio un poder de vender la casa, que ella se encargara de la venta, del precio, de todo.

Repreguntado para que diga cómo conoce a Gladys Ester de la Fuente, responde que es mamá de su ex pareja, vivía con ella.

Repreguntado para que diga cuál es el parentesco que existe entre Elías y Gladys, contesta que son hermanos.

Repreguntado para que diga hace cuánto tiempo conoce a Elías y Gladys, señala que aproximadamente desde el año 2000.

Repreguntado para que diga de qué manera se enteró de este mandato que entrega Elías a Gladys, afirma que se enteró de la venta que tenía de la casa, optó porque ellos lo compraran, le dieron esa opción de comprarlo.

Repreguntado para que diga quién compró la casa, expresa que él y su pareja, pero el dinero lo puso él.

Repreguntado para que diga quién era su pareja, afirma que Natalia Bronte.



En cuanto al punto N° 2, señala que el contrato fue de un acuerdo de una cierta cantidad de plata y lo restante se cancelaba en cuotas, las cuotas se cancelaban mensualmente como en dos años.

Repreguntado para que diga de qué manera se celebró este contrato de compraventa, quiénes los celebraron, quién compró, quién vendió y quién autorizó para que vendiera, sostiene que don Elías autorizó, le dio el poder a su hermana doña Gladys de la Fuente. Vendió Gladys de la Fuente porque ella tenía el poder para hacerlo, y compró Natalia Bronte.

Repreguntado para que diga si tiene conocimiento de haberse señalado un precio exacto, preciso, por Elías para la venta de la casa, señala que no, eso no lo escribió él, le dejó ese tema a Gladys de la Fuente.

Repreguntado para que diga cómo es que el pago de la casa se empezó a efectuar con antelación a la celebración misma del contrato, manifiesta que eso se dio los cinco millones que pidieron ellos, Gladys de la Fuente, y lo recibió el abuelito que estaba en la casa, y lo restante se pagó en cuotas de doscientos veinticinco mil pesos por dos años.

En cuanto al punto N° 3, indica que en ese tiempo eran doce millones y algo, doce millones y fracción.

Repreguntado para que diga cuál era el estado del inmueble, contesta que era bien malo, estaba súper mal la casa, tuvo que arreglar todo, se invirtió mucho ahí.

Repreguntado para que diga quién invirtió en esos arreglos, expresa que la plata la puso él, pero Natalia se encargó de arreglar la casa.

En cuanto al punto N° 4, afirma que sí, lo sabe porque él puso la plata.



SEXTO: Que la parte demandada también contó con la confesión realizada por el demandante Elías Mauricio de La Fuente Bustos, conforme acta de fecha 19 de agosto de 2020, que consta en folio 143.

SÉPTIMO: Que, por último, se acompañó en autos el siguiente informe pericial:

1.- Con fecha 17 de agosto de 2020, folio 141, a solicitud de la parte demandante, informe denominado “Informe de tasación comercial”, elaborado por el perito Leonardo Valdebenito Gómez, arquitecto, perito tasador, recaído sobre el inmueble materia de autos.

Se concluye en dicho informe que el inmueble ubicado en calle El Membrillar N° 3.708, Lo Aránguiz, rol S.I.I. 6028 - 21 de la comuna de Recoleta, tiene un valor comercial al tercer trimestre del año 2009 ascendente a U.F. 1.655,38 o bien \$ 47.454.190.

OCTAVO: Que son hechos de la causa por no encontrarse controvertidos por las partes y hallarse refrendados por la instrumental aparejada al proceso, los siguientes:

1.- Que, por escritura pública de fecha 14 de marzo del año 2007, don Elías Mauricio de La Fuente Bustos otorgó a doña Gladys Ester De La Fuente Bustos un mandato especial para vender, en el precio, condiciones y modalidades que estime convenientes, el inmueble de su propiedad ubicado en calle Membrillar N° 3708, comuna de Recoleta.

2.- Que, por escritura pública de fecha 21 de agosto del año 2009, doña Gladys Ester De La Fuente Bustos, en representación del demandante don Elías Mauricio de La Fuente Bustos, vendió a doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente el inmueble ubicado en Membrillar N° 3708, comuna de Recoleta, en la suma de \$12.000.000, que la compradora pagó en



diversas cuotas con anterioridad a esta fecha y en dinero efectivo, suma que el vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción.-

3.- Que doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente es hija de doña Gladys Ester De La Fuente Bustos.

NOVENO: Que el demandante solicita se declare nulo absolutamente, por falta de causa y simulación, el contrato de compraventa celebrado con fecha 21 de agosto del año 2009 entre don Elías Mauricio de La Fuente Bustos, representado por doña Gladys Ester De La Fuente Bustos, y doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente, sobre el inmueble ubicado en Membrillar N° 3708, comuna de Recoleta.

Sostiene al efecto que la compraventa cuestionada sólo tuvo por objeto traspasar, bajo la apariencia de un contrato simulado, la propiedad sub lite, con el fin de que su persona perdiera el bien inmueble, ya que no hubo de parte de los contratantes la voluntad real de celebrarlo.

Agrega que la simulación que alega se desprendería de cuatro antecedentes, a saber, que el precio pactado era inferior al avalúo fiscal del inmueble, que el precio no fue pagado, que los contratantes tenían un vínculo familiar y que la mandataria no rindió cuenta del mandato.

Por su lado, las demandadas solicitan el rechazo de la acción de autos, indicando que no es efectivo que no se hubiera pagado un precio o que el contrato carezca de causa, por lo que no sería pertinente la acción de nulidad incoada. Afirman que si hubo disconformidad con la forma de ejecución del mandato o con el precio cobrado, eran otras las acciones que debió ejercer el demandante, las que se encontrarían prescritas.

DÉCIMO: Que, para resolver el asunto controvertido, resulta necesario tener presente que el artículo 1793 del Código Civil dispone que “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar



una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio”.

El artículo 1871 del mismo cuerpo legal agrega que “La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido.”

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

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

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

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

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

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

Se entiende por simulación absoluta, aquélla en la que tras el acto aparente no se oculta otro; y, por simulación relativa, la que tras el acto



aparente se esconde otro diverso (Daniel Peñailillo Arévalo, “Cuestiones Teórico Practicas de la Simulación”, Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, páginas 12 a 16).

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

- a.- La disconformidad entre la voluntad interna y la declarada;
- b.- Esta disconformidad debe ser consciente y deliberada;
- c.- Acuerdo de las partes; y
- d.- Intención de perjudicar a terceros.

La doctrina entiende por simulación ilícita la que perjudica (o tiene la intención de perjudicar) a terceros o viola (o tiene la intención de violar) la ley, y por simulación lícita la que no provoca (o no pretende provocar) alguno de aquellos resultados. Lo que se expone, sin perjuicio que en todo caso en la simulación estará presente el engaño a los terceros, por lo que desde un punto de vista ético bien podría considerarse que toda simulación es ilícita, en cuanto el engaño o encubrimiento de la verdad es ilícito.

DÉCIMO SEGUNDO: Que la simulación tiene causa y es la que, también en doctrina, se denomina “causa simulandi”, entendiéndose por tal el interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe o presentarlo en forma distinta a la que corresponde: es el porqué del engaño. Por esto se señala que la simulación tiene relación con las personas de los contratantes; con el objeto del contrato; con su ejecución; y con la actitud de las partes al realizar el negocio jurídico. (Fallo Excma. Corte Suprema Rol 6537-2009).

DÉCIMO TERCERO: Que, en primer término, cabe reiterar que no es un hecho controvertido en autos que el actor otorgó a la demandada



doña Gladys Ester De La Fuente Bustos un mandato especial para proceder a la venta del inmueble ubicado en calle Membrillar N° 3708, comuna de Recoleta.

Dicho mandato fue otorgado a través de escritura pública de fecha 14 de marzo del año 2007, documento cuya copia simple fue acompañada en autos por ambas partes.

Se precisa en dicho instrumento que el demandante otorgó un mandato para que la demandada “venda, ceda y transfiera, en el precio, condiciones y modalidades que estime convenientes” el inmueble en cuestión.

DÉCIMO CUARTO: Que, en cuanto al precio de la compraventa, el actor alega que éste estuvo muy por debajo del valor comercial del inmueble, siendo incluso menor a su avalúo fiscal.

Para acreditar lo anterior, acompañó certificado de avalúo fiscal del inmueble, correspondiente al primer semestre del año 2009, en el cual se indica que el avalúo de la propiedad a dicho periodo ascendía a la suma de \$12.113.265.-

Adicionalmente, se rindió en autos informe pericial por el perito tasador don Leonardo Valdebenito Gómez, quien concluyó en su informe, acompañado con fecha 17 de agosto de 2020, que el inmueble de autos, al tercer trimestre de 2009, tenía un valor comercial ascendente a U.F. 1.655,38.-o bien a \$47.454.190.-

Que, evaluando la prueba de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 342 y 425 del Código de Procedimiento Civil, se tiene por acreditado que el precio el precio de la compraventa -\$12.000.000.-, fue considerablemente inferior al valor comercial del inmueble a la fecha de celebración del contrato, esto es, \$47.454.190 de conformidad al informe pericial, siendo



incluso inferior al avalúo comercial de la propiedad, ascendente al primer semestre de 2009 a la suma de \$12.113.265.-

DÉCIMO QUINTO: Que, en cuanto a que el precio no habría sido efectivamente pagado por la compradora, cabe indicar que en la cláusula 3º del contrato de compraventa cuya nulidad se busca, documento acompañado en autos por ambas partes, se indica que “El precio de la compraventa del inmueble es la suma única y total de doce millones de pesos, que la compradora pagó en diversas cuotas, con anterioridad a esta fecha y en dinero efectivo, suma que el vendedor declara haber recibido a su entera satisfacción”.

Es necesario recordar en este sentido que el vendedor y demandante en autos no compareció personalmente a la celebración del contrato, y que, de hecho, es él quien controvierte la existencia del pago.

Por lo anterior, la referencia realizada en la escritura, carente de cualquier tipo de precisión en relación con la época y monto de las cuotas pagadas, resulta insuficiente para acreditar, de modo fehaciente, la existencia del pago del precio.

Que, para efectos de acreditar el pago del precio, las demandadas también se valieron de prueba testimonial, probanza que tampoco resulta suficiente al efecto, atendido lo dispuesto en los artículos 1708 y siguientes del Código Civil.

Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto a las declaraciones de los testigos doña Doris Milady Fernández Fernández y doña Edelmira Del Carmen Olivares Fernández, cabe indicar que no son testigos presenciales del pago, motivo por el cual tampoco es posible dotar a sus declaraciones de valor concluyente a este respecto. Por su lado, en cuanto a la declaración del testigo don José Rubén Herrera Toledo, indica que el pago lo habría



recibido una persona distinta del vendedor o de su representante, motivo por el cual tampoco se le dará valor a su declaración sobre este punto.

Que, por consiguiente, analizada la prueba de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 384 del Código de Procedimiento Civil y 1708 y siguientes del Código Civil, y no habiendo la parte demandada acompañado otros antecedentes, no se acreditó que doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente realizó efectivamente el pago del precio del contrato de compraventa de autos, ascendente a la suma de \$12.000.000.-

DÉCIMO SEXTO: Que, a partir de lo establecido previamente, esto es, que el precio de la compraventa se fijó en una cifra mucho menor que el valor comercial de la propiedad al momento de la venta, y que de todos modos el precio no fue efectivamente pagado por la compradora, sumado a que doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente es hija de doña Gladys Ester De La Fuente Bustos, y que la mandataria no rindió cuentas de su mandato, circunstancia que no fue controvertida en la etapa de discusión, ha quedado demostrado que la voluntad real de la compradora y de la representante del vendedor no fue la de celebrar un contrato de compraventa, habiendo únicamente simulado dicha voluntad con la intención de sacar del patrimonio del demandante el bien inmueble objeto de autos y sin que procediera a pagarse precio alguno por el mismo.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, por consiguiente, habiéndose establecido que doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente y doña Gladys Ester De La Fuente Bustos no tuvieron la intención de celebrar un contrato de compraventa, al no haber pactado un precio real, y, por tanto, careciendo dicho contrato de causa, corresponderá declarar la nulidad absoluta de dicha compraventa, conforme lo establecido en el artículo 1682 del Código Civil.



DÉCIMO OCTAVO: Que en nada obsta a la conclusión anterior el hecho de que el demandante hubiera adquirido previamente el inmueble por un valor inferior que aquel en que se vendió, por cuanto, a lo que debe estarse es al precio del inmueble a la fecha de la venta materia de autos.

A su turno, tampoco altera lo razonado previamente el hecho de que el vendedor y demandante de autos haya dado previamente un mandato para la venta del bien, por cuanto, precisamente, la venta tiene para el vendedor como causa el precio recibido, de forma que, si no existió un precio real en el contrato, tampoco existió para el vendedor la causa.

Por último, en cuanto a que la acción de simulación no sería procedente por ser el demandante parte en el contrato y no un tercero afectado, cabe señalar que en el caso, al desconocer el mandate la celebración del contrato, surge de manifiesto que era de su interés y estaba a su disposición la posibilidad de atacar el contrato celebrado en su representación.

DÉCIMO NOVENO: Que, como consecuencia de lo establecido en el motivo 17º, debe dejarse sin efecto la inscripción de dominio de fojas 69.944 N° 105.155, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010, que da cuenta del dominio del inmueble objeto de estos autos a nombre de la demandada doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente.

VIGÉSIMO: Que, el resto de la prueba rendida y no pormenorizada no altera en modo alguno lo resuelto previamente.

Y atendido lo antes razonado y lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 342 y siguientes, 384, 399, 425 y 426 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1489, 1545, 1681, 1682, 1683, 1698, 1700, 1708, 1709, 1710, 1713 y 1793 y siguientes del Código Civil, se declara:



I.- Que, se acoge la demanda y se declara que el contrato de compraventa celebrado con fecha 21 de agosto de 2009 entre doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente, como compradora, y doña Gladys Ester De La Fuente Bustos, en representación de don Elías Mauricio de La Fuente Bustos, como comprador, consistió en un contrato simulado.

II.- Que, se declara la nulidad absoluta del referido contrato de compraventa, por faltar el precio, y, por tanto, por carecer de causa real para el vendedor.

III.- Que, como consecuencia de lo anterior, se deja sin efecto la inscripción de dominio a nombre de la demandada doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente, que rola a fojas 69.944, N° 105.155, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2010.

IV.- Que se condena a la demandada doña Natalia Gabriela Bronte De La Fuente a restituir el inmueble dentro de tercero día desde que la sentencia quede firme y ejecutoriada.

V.- Que, se condena en costas a las demandadas.

Regístrese y archívese, en su oportunidad.

Pronunciada por María Soledad Jorquera Binner, Juez Titular.

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

