

Santiago, dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho.

**Vistos:**

En estos autos Rol N° 16148-15, del 29° Juzgado Civil de esta ciudad, referidos a un procedimiento ordinario de nulidad por simulación de contratos e indemnización de perjuicios, por sentencia de once de julio de dos mil diecisiete, escrita de fojas 572 a 617, se resolvió rechazar las demandas de simulación y nulidad de contratos de compraventa de inmuebles deducidas contra Elena Gallegos Pereira, así como la acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, acogiéndose la demanda de rescisión por lesión enorme en la compraventa recaída en los inmuebles ubicados en calle Salvador Donoso Nros. 85 y 93 (Ex. 18 y 20), celebradas el 26 de marzo de 2015, entre María Margarita Pisano Fisher y Elena Gallegos Pereira, por haber pagado por cada inmueble una suma inferior a la mitad del justo precio de estos.

En contra de dicha sentencia los abogados Esteban Barra y María Jesús Chanes, por la parte demandante, dedujeron recursos de casación en la forma y apelación, los que se ordenó traer en relación por resolución de veinte de noviembre de dos mil diecisiete, a fojas 678.

**Considerando:**

**Primero:** Que el recurso de casación en la forma deducido contra la sentencia de primer grado se funda en la causal contenida en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido pronunciada con omisión de los requisitos del artículo 170 del mismo cuerpo legal, en especial sus numerales 4 y 5, lo que el libelo vincula a la decisión respecto de la acción de simulación, materia que tratan los considerandos Décimo a Vigésimo de la sentencia.

Según señalan, el vicio se generaría porque la sentencia no expresa las razones que permitieron arribar a las conclusiones que consigna. Para resolver, indica, las conclusiones del fallo básicamente consisten en que “el principal requisito para que se declare la existencia de simulación en un contrato, ... es la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada de las partes en la celebración ...”. Como se ve, afirma el impugnante, la sentencia se funda en el contenido



mismo del acto que se ha denunciado como simulado. Existe en la sentencia una cita doctrinaria errada y descontextualizada, que no es aplicable al caso, porque trata del rol de la voluntad en los actos jurídicos bajo el supuesto de los efectos que se producen entre las partes, no respecto de terceros, como es el caso de autos. Si se procediere como indica el fallo, bastaría con que la intención se exteriorice o manifieste de alguna manera para realizar cualquier tipo de actos en desmedro de terceros, acudiendo solo a una correcta construcción formal. Por el mismo motivo, señala, la cita al artículo 1560 del Código Civil es improcedente, porque es una regla de interpretación de contratos referida a las partes contratantes, no a terceros. También sería improcedente la mención del artículo 1701 del Código Civil, pues el hecho de expresar algo en una escritura pública no es suficiente para dar por establecida la veracidad de esa declaración. Por último, la referencia al artículo 1700 del cuerpo legal señalado también es incorrecta, pues el tribunal razona que el contrato no sería simulado porque la escritura en que consta el acto dice que no lo es. Tales motivaciones se equiparan, a juicio de los impugnantes, a la falta absoluta de consideraciones, tanto de hecho como de derecho, pues no cumplen con el mandato de dar por justificado hechos con arreglo a la ley, por el contrario, se opone a ello, con falsos fundamentos para aceptar unas pruebas en desmedro de otras, faltando un orden lógico de concatenación de ideas, al punto de citar doctrina improcedente.

El vicio señalado produce a su parte un perjuicio reparable solo con la invalidación del fallo, pues de haber existido un adecuado ejercicio de subsunción de los hechos a las normas legales que debieron aplicarse, la decisión del juicio habría sido diferente.

Termina por solicitar que se invalide la sentencia y se dicte la correspondiente en reemplazo, ajustada a derecho, subsanando el vicio y acogiendo íntegramente la demanda.

**Segundo:** Que, conjuntamente, la parte demandante apeló del fallo de primer grado sosteniendo que la simulación del acto fue debidamente demostrada. Si bien la prueba no puede ser directa, cabía recurrir a la de presunciones. Sin embargo, del análisis de la sentencia aparece que



esta solo se aboca a uno de los requisitos de la simulación, cual es la disconformidad entre la voluntad interna con la declarada, obviando que esa disconformidad debe ser deliberada, por acuerdo de las partes y con intención de perjudicar a otro. Al efecto, yerra el fallo en la aplicación del artículo 1700 del Código Civil, en la forma que ya se ha reseñado en el motivo que antecede, limitándose a un mero examen formal de los documentos. Se erró asimismo en la valoración de la prueba testimonial, confesional y documental, y se invirtió el peso de la prueba en relación a la acreditación del hecho de haberse pagado el precio, pues la carga era de la demandada, lo que no puede darse por demostrado con la referencia contenida en las escrituras de haberse pagado el precio con anterioridad. De contrario, su parte acreditó la concurrencia de todos los presupuestos de la simulación, extendiéndose en sus argumentaciones a cada una de las probanzas rendidas.

En subsidio de las alegaciones anteriores, se alza la parte demandante respecto de la acción de nulidad por lesión enorme, parcialmente concedida. Refiere que su parte justificó la discordancia entre el precio que recibió el vendedor y el justo precio de la cosa que vende, siendo el primero ampliamente inferior a la mitad del segundo. Impugna esta sección del fallo pues, a su juicio, se equivoca el fallo en cuanto al valor usado para la determinación del justo precio, ya que acudió al valor de liquidez o valor de liquidación mínimo recomendado, en circunstancias que debió considerarse el valor de mercado de cada una de las propiedades al momento de la venta, lo que causa gravamen a su parte, pues si el comprador consciente en la lesión, completando lo restante, se verán perjudicados sus intereses patrimoniales en un monto cercano a las 2.000 unidades de fomento.

**En cuanto al recurso de casación en la forma:**

**Tercero:** Que conviene tener en vista que la jurisprudencia comparada, al exigir la motivación de los fallos, conforme a la tutela judicial efectiva ha resumido su finalidad, en que: 1° Permite el control de la actividad jurisdiccional por parte de la opinión pública, cumpliendo así con el requisito de publicidad; 2° Logra el convencimiento de las partes, eliminando la sensación de arbitrariedad y estableciendo su



razonabilidad, al conocer el por qué concreto de la resolución. 3° Permite la efectividad de los recursos. 4° Pone de manifiesto la vinculación del Juez a la Ley". (Sentencia del Tribunal Constitucional español, de 5 de febrero de 1987).

**Cuarto:** Que los jueces, para dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por el Constituyente y el legislador deben ponderar toda la prueba rendida en autos, puesto que la valoración integral de la prueba así lo impone, tanto aquella en que se sustenta la decisión, como la descartada o aquella que no logra producir la convicción del sentenciador en el establecimiento de los hechos, lo cual no se logra con la simple enunciación de tales elementos, sino que con una ponderación racional y pormenorizada de los mismos. Esta mayor exigencia, si se quiere, proviene de la calificación de justo y racional del procedimiento que debe mediar para asentar las decisiones de los órganos que ejercen jurisdicción en el Estado.

**Quinto:** Que la causal de nulidad formal esgrimida se configura cuando la sentencia no contiene "Las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia" y "La enunciación de las leyes, y en su defecto de los principios de equidad, con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo". Por ello, el motivo de invalidación que se alega tiene, según constante jurisprudencia, un carácter esencialmente objetivo y para pronunciarse acerca de su procedencia basta el examen externo del fallo a fin de constatar si existen o no los requerimientos que compele la ley, sin que corresponda decidir sobre el valor o la legalidad de las afirmaciones que de él se desprenda.

**Sexto:** Que la finalidad de la casación formal no es ponderar la razonabilidad de otras posibles conclusiones, verificar si el razonamiento empleado ha sido o no arbitrario ni menos enmendar los errores o falsas apreciaciones en que pueda incurrirse en la señalada tarea.

**Séptimo:** Que, en el caso de marras, sobre este tópico, resulta evidente que la resolución objetada no adolece de las deficiencias denunciadas, toda vez que de un atento estudio de ella aparece una suficiente exposición de los racionios que han servido de soporte para la conclusión, acatándose adecuadamente el mandato del legislador.



En efecto, el impugnante, al reproducir algunas secciones de la sentencia, las confronta con lo que a su entender es lo correcto, de lo que surgirían evidentes contradicciones, pero a través de ese ejercicio no logra demostrar cuáles son los vicios formales del fallo o la incorrección en el pensamiento de los jueces, los que tampoco resultan efectivos si se analiza la sentencia, pues ella cumple con las exigencias de motivación antes referidas, exponiendo las reflexiones que condujeron a la decisión, explayándose sobre la prueba ofrecida, apreciada por los juzgadores en la forma y dentro de los límites señalados por la ley.

Lo razonado por el fallo, en desmedro de la tesis del impugnante, no se traduce por sí solo en la contravención reclamada, pues en éste se aportan con claridad los motivos por los que se arribó a una determinada conclusión.

**Octavo:** Que, en rigor, como se aprecia del tenor del recurso, se desprende que lo que se intenta impugnar es la valoración que hizo el tribunal de la prueba, en base a la cual se fijaron los hechos que se alejan de los propuestos por el recurso.

De acuerdo a lo razonado, es dable concluir que las pretendidas infracciones que sirven de sustento al libelo de nulidad no son tales, por lo que no se configura la causal de invalidación formal esgrimida.

**Noveno:** Que, sin perjuicio de lo dicho, el artículo 768 inciso tercero del Código Procesal Penal faculta al tribunal a desestimar el recurso de casación en la forma, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación, cuyo es el caso de la especie, pues conjuntamente se ha deducido apelación, de manera que el agravio, de existir, puede enmendarse por esa vía.

**En cuanto a la apelación:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de la oración “ ... al menos \$94.892.199 y \$95.490.259 ...” inserta en su fundamento Vigésimo Octavo, que se suprime.

**Y teniendo en su lugar y además presente:**



**Décimo:** Que en cuanto a la impugnación respecto del rechazo de la acción de nulidad por simulación, los argumentos vertidos en el recurso cuestionan el mérito probatorio que el sentenciador confirió a la testimonial, documental y confesional rendidas, discrepando solo de las conclusiones alcanzadas a partir de ellas, en cuya virtud el tribunal consideró que los presupuestos de la acción no se demostraron, cuestión que no merece reproche por parte de esta Corte y cuyo parecer comparte.

**Undécimo:** Que el párrafo 13 del Título XXIII del Código Civil trata de la rescisión de la venta por lesión enorme y el artículo 1888 del citado código establece que el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme. El artículo 1889 del código sustantivo distingue cuando hay lesión enorme: el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende y; el comprador sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra, es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo de celebración del contrato y se entiende en general por justo precio el valor venal o de mercado del bien raíz.

**Duodécimo:** Que, en nuestro derecho no puede concluirse que el justo precio es el valor intrínseco de lo vendido, sino el valor real que la cosa tiene en el momento del contrato, que no es otro que el que regula la oferta y la demanda en relación con la valorización actual del dinero y con el interés por la adquisición de los terceros. Queda excluido el valor de afección, y su posible valor intrínseco no tiene influencia decisiva.

**Décimo tercero:** Que para determinar el justo precio de la compraventa, debe entregarse el valor mismo del bien materia de la negociación a la época del contrato. Para establecer dicho valor real el tribunal debe acudir a las probanzas de pericias de profesionales conocedores de los valores referentes a la cosa discutida; a negocios efectuados en la oportunidad en que se llevó a cabo el que motiva el pleito, etc.

**Décimo cuarto:** Que dichos valores resultan determinantes a la hora de establecer el justo precio de la cosa vendida, desde que debe fijarse



el valor que tiene la cosa en el comercio, el que se le asigna en las transacciones y cuya fijación se regula por la ley de la oferta y la demanda.

A estos efectos, la pericia de fojas 514, del primer semestre del año 2017, indica que el valor de tasación “Método Mercado Comparado” para el inmueble de Salvador Donoso N° 18, Rol 191-12, es de UF 5.392,11; y el mismo valor respecto del inmueble de Salvador Donoso N° 20, Rol N° 191-13, es de UF 5.238,70.

A su turno, el informe de tasación de fojas 15, resultado de la visita de 3 de julio de 2015, señala que el valor comercial de la propiedad de Salvador Donoso N° 85 (ex 18), era de UF 4.760, equivalentes a \$118.615.249, y la de Salvador Donoso N° 93 (ex 20), de UF 4.790, equivalentes a \$119.362.824.

**Décimo quinto:** Que dichas probanzas, apreciadas conforme a la sana crítica, resultan idóneas para acreditar el justo precio de los inmuebles de que se trata.

La sana crítica, en el caso de la prueba pericial, se trata de un proceso interno y subjetivo que analiza una opinión expuesta por otro, o sea, es una materia esencialmente de apreciación y, por lo mismo, de hecho, cuya estimación corresponde privativamente a los jueces del fondo. La apreciación de este medio probatorio está sujeta a cánones que implican una mayor libertad de juzgamiento, donde los fundamentos legales se substituyen por las racionales máximas de experiencia. En consecuencia, los informes periciales, valorados por este tribunal con la latitud de que está legalmente investido, resultan suficientes para concluir que el justo precio de los inmuebles de autos ascendía al que determina la pericial de fojas 15, pues es coetánea a la celebración de los contratos y coherente con la evolución que se plasma en el de fojas 514.

**Décimo sexto:** Que, según dispone el artículo 1890 del Código Civil, el comprador contra quien se pronuncia la rescisión, podrá a su arbitrio consentir en ella o completar el justo precio con deducción de una décima parte, facultad que deberá ejercerse en la etapa de cumplimiento incidental del fallo.



Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes, 764 y 768 del Código de Procedimiento Civil, y 1888 a 1896 del Código Civil, se decide que:

1.- **Se rechaza** el recurso de casación en la forma deducido por los abogados Esteban barra Olivares y María Jesús Chanes Hielbig, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de once de julio de dos mil diecisiete, escrita a fojas 572, pronunciada en la causa Rol N° 16148-2015, del 29° Juzgado Civil de esta ciudad.

2.- **Se confirma** la referida sentencia, **con declaración** que el justo precio de los inmuebles de calle Salvador Donoso Nros. 85 y 93 (ex 18 y 20), asciende a UF 4.760, equivalentes a \$118.615.249 y UF 4.790, equivalentes a \$119.362.824, respectivamente.

Regístrese y devuélvase.

**Redactó la Ministra Señora Plaza.**

No firma la Ministro señora Solis, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo por encontrarse ausente.

**Civil N° 10.713-2017.-**

Pronunciada por la **Octava Sala de la Illma. Corte de Apelaciones de Santiago**, Presidida por la Ministra señora Marisol Rojas Moya e integrada por la Ministra señora Paola Plaza González y por la Ministro señora Gloria Solis Romero.







XXXCGZVRS

Pronunciado por la Octava Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Marisol Andrea Rojas M., Paola Plaza G. Santiago, dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho.

En Santiago, a dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.