

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : Juzgado de Letras de Castro  
CAUSA ROL : C-357-2017  
CARATULADO : SOTO/SOTO

Castro, veinticuatro de Octubre de dos mil dieciocho.

**VISTOS:**

Que ante este tribunal, con fecha **26 de febrero del año 2017**, se ha iniciado la causa Rol **C-357-2017**, compareciendo el abogado Julio Álvarez Pinto, con domicilio para estos efectos, en calle Los Carrera N° 767, comuna de Castro, en representación convencional de **José Armando Soto Ulloa**, buzo, cédula de identidad N° 7.135.892-0, domiciliado en calle Pedro Montt N° 101, comuna de Dalcahue, quien viene en interponer demanda de nulidad absoluta y reivindicación, por simulación, y en subsidio, demandada de nulidad relativa por lesión enorme en la compraventa, en contra de **Priscilla Odette Soto Ruiz**, trabajadora dependiente, cédula de identidad N° 18.348.163-0, con domicilio en calle Rosalía Roa N° 195, comuna de Dalcahue, según los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que expone.

Fundamenta su demanda principal de nulidad absoluta por simulación, indicando que la demandada Priscilla Soto, es hija del demandante José Soto. Relata, que, cuando su representado aún estaba casado, el demandante vivía en el domicilio ubicado en calle Rosalía Roa N° 195 de la comuna de Dalcahue, junto a su cónyuge, y a su hija, la actual demandada. Indica que el inmueble donde habitaban, correspondía a un inmueble urbano, ubicado en calle Rosalía Roa sin número, actualmente número ciento noventa y cinco, y ciento noventa y cinco -B, comuna de Dalcahue, Provincia de Chiloé, Región de Los Lagos, refiere que el inmueble que tiene una superficie aproximada de 363 metros cuadrados, sitio ocho, que se individualiza en el plano X-4-4964-S.U., y cuyos deslindes según su títulos son: NORESTE, Sitio número tres de Ramón Álvaro Muñoz Villegas en doce coma veinte metros, separado por cerco; SURESTE, Sitio número siete de José Emilio Soto Saldivia en treinta metros, separado por cerco; SUROESTE, Calle Rosalía Roa en doce coma cero cinco metros, separado por cerco; y NOROESTE, Sitio número nueve de Germán Segundo Millán Barcenás, en treinta metros, separado por cerco. Refiere el demandante, que el inmueble lo adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria,



contemplada en el Decreto Ley N° 2695, de regularización de la pequeña propiedad raíz. Indica que el inmueble se encontraba inscrito a nombre don José Armando Soto Ulloa a fojas 550 vuelta, N° 617 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2000, inmueble Rol de Avalúo N° 34-14, de la comuna de Dalcahue.

Indica el abogado demandante, que su representado debido a las deudas que tenía en esa fecha y para evitar perder el inmueble en que vivían, junto a su cónyuge de aquel entonces, Cecilia del Tránsito Ruiz Hernández; decidieron transferirle el inmueble a su hija. Por esa razón simularon una compraventa, donde el verdadero negocio jurídico que querían realizar, era una donación. Indica, que celebraron la compraventa simulada por escritura pública en la Notaría de Castro, con fecha 5 de abril de 2012, Repertorio N° 1453-2012, señalando el precio ficticio de \$5.000.000, dinero que no podía pagar la compradora y actual demandada, ya que no tenía patrimonio que la solventara y sólo tenía 19 años de edad. Indica que el valor de ese inmueble rondaba en realidad cerca de los \$80.000.000. Reitera que la compraventa sólo se celebró para burlar a sus acreedores, encubriendo una donación que era el acto que se quería celebrar, y que no ha existido consentimiento entre cosa y precio, ni voluntad que esta compraventa simulada produzca efectos jurídicos.

Relata que no existiendo un requisito de existencia del acto jurídico compraventa, la voluntad, esta compraventa es nula absolutamente; y que declarada la nulidad de la compraventa, correspondería analizar los requisitos del acto disimulado u oculto entre las partes, la donación.

Indica que asimismo, como la donación que se ha intentado disimular, no cumplió con el requisito de insinuación judicial, esta donación también sería nula absolutamente, por la omisión de una formalidad establecida para la validez del acto jurídico donación.

Previas citas doctrinarias y legales, pide tener por interpuesta demanda de nulidad absoluta de contrato y reivindicatoria contra la demandada, acogerla en todas sus partes y declarar: que la compraventa del inmueble de fecha 5 de abril de 2012 es un acto simulado, que lo que realmente existió entre las partes era una donación y declarar asimismo la nulidad de la donación; ordenando la cancelación de la inscripción de dominio de fojas 1132, N° 788 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2012; todo ello con expresa condena en costas.

En subsidio y para el caso que la demanda principal sea rechazada, interpone demanda de rescisión por lesión enorme en la compraventa, en contra de la misma demandada; dando por reproducidos los mismos hechos en que funda su demanda principal, e indicando al momento en que se celebró la compraventa, según consta en cláusula tercera de la escritura señalada, el precio de compraventa fue la suma de \$5.000.000, monto que se dio por pagado al momento de celebrar la compraventa. Señala que el predio vendido tiene un valor comercial resulta ser alto, en atención a que existe en el terreno una casa de buenas condiciones de construcción, existen construcciones aledañas



como bodegas, garaje, etc. Refiere que al momento de celebrar la compraventa, dicho predio habría tenido un valor de al menos \$70.000.000, agregando que el actual avalúo fiscal del inmueble es superior a los \$11.000.000. Según esta información a su juicio, el valor de compraventa del predio, corresponde a un precio inferior a la mitad del justo precio del mismo.

Previas citas legales, pide tener por interpuesta de demanda de rescisión por lesión enorme en contra de la demandada ya individualizada, someterla a tramitación, acogerla declarando la nulidad de la compraventa, ordenando la cancelación de la inscripción de dominio de fojas 1132 N° 788 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2012; todo ello con expresa condena en costas.

El **24 de abril del año 2017**, se notificó personalmente la demanda.

El **10 de mayo del año 2017**, la demandada contesta la demanda principal y demanda subsidiaria, solicitando el rechazo de ambas con costas. Respecto de la acción de nulidad absoluta por simulación, sin perjuicio de controvertir los antecedentes de hechos señalados en la demanda, a que a pesar de desmentir la existencia de un contrato simulado entre las partes y afirmar que las partes concurren voluntariamente a la celebración del contrato de compraventa del inmueble, consintiendo en la cosa y en el precio; en cualquier caso el demandante está especialmente impedido de alegar la nulidad absoluta, según lo dispone el artículo 1683 del Código Civil, ya que él sabía o debía saber del vicio que le afectaba al contrato, por lo que está impedido por expresa disposición legal de alegar la nulidad absoluta aprovechándose de su propio dolo; agrega además la norma que regula el valor probatorio de las declaraciones que las partes formulan en los instrumentos públicos, configurándose a su juicio la falta de legitimación activa del demandante para accionar de nulidad absoluta. Agrega, que se cumplieron todos los requisitos del contrato de compraventa, que la evaluación del terreno que realiza la parte demandante en \$80.000.000 es simplemente antojadiza y que el precio de la compraventa, concordante con su avalúo fiscal, se habría pagado con dineros provenientes de los ahorros y trabajo de la madre de la demandada doña Cecilia del Tránsito Ruiz Hernández, que el precio se pagó en efectivo y que el mismo se declaró pagado en el instrumento público respectivo; cita el artículo 1876 inciso segundo del Código Civil y la relaciona con el valor probatorio del instrumento público entre las partes, razones por las que solicita el rechazo de la demanda de nulidad absoluta por simulación relativa, con costas.

Respecto a la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme, solicita su rechazo con costas, ya que no obstante negar que se cumplan los requisitos para su procedencia, en torno al justo precio del inmueble, la acción está prescrita; indica que según el artículo 1896 del Código Civil, la acción rescisoria por lesión enorme expira a los 4 años contados desde la fecha del contrato, que el contrato de compraventa entre las partes se celebró el 5 de abril del año 2012, que la demanda se interpuso con fecha 26 de febrero de



2017 y fue notificada a su parte el 24 de abril de 2017, es decir transcurridos con creces el plazo de prescripción de la acción de nulidad relativa por lesión enorme.

El **14 de agosto del año 2017**, la parte demandada evacuó la réplica, reiterando todos los antecedentes y argumentos expresados en su contestación.

El **11 de diciembre del año 2017**, se realizó la audiencia de conciliación, con la asistencia de la apoderada de la parte demandante y en ausencia de la parte demandada, llamada las partes a conciliación, esta no se produjo dada la inasistencia de la parte demandada.

El **12 de diciembre del año 2017**, se recibió la causa a prueba, fijando los hechos sustanciales pertinentes y controvertidos.

El **9 de agosto del año 2018**, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**I. EN CUANTO A LA TACHA DE LA TESTIGO DE LA DEMANDADA, MARÍA DEL PILAR FERNANDEZ MURILLO.**

**PRIMERO:** Que el 30 de mayo de 2018, la abogada Ana María Santana, por la parte demandante, viene en tachar a la testigo María del Pilar Fernández Murillo, por afectarle la inhabilidad contemplada en el ordinal 7° del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por tener íntima amistad con la demanda Priscilla Soto Ruiz, ya que la testigo ha declarado que fue trabajadora de la madre de la demandada y existiría un vínculo entre ellas que hace presumir la parcialidad de su testimonio, solicitando tachar a la testigo con costas.

**SEGUNDO:** Que la parte demandada, evacuando el traslado a la tachar de la testigo, solicita su rechazo con costas, porque del relato de la testigo sólo se desprende una anterior relación laboral con doña Cecilia Ruiz y no con la demandada; que por lo demás no existen antecedentes del relato de la testigo de existir esta íntima amistad con la demandada, ni quisiera existen antecedentes de que exista la amistad en cuestión, lo que ha sido negado por la propia testigo.

**TERCERO:** Que respecto a la inhabilidad contemplada en el artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, a juicio del tribunal, no existen antecedentes para determinar la existencia de una íntima amistad entre el testigo y la demandada ya referida, que pueda convertirla en un testigo cuya declaración se encuentre influenciada por aquella parte, por lo demás la testigo sólo precisó haber tenido una anterior relación laboral con una persona distinta a la demandada, razones por las cuales a juicio del tribunal su declaración se estima suficientemente imparcial, por lo que se rechazará la tachar como se dirá en la parte resolutive.

**II. EN CUANTO A TACHA DE LA TESTIGO DE LA DEMANDADA, CECILIA DEL TRÁNSITO RUIZ HERNÁNDEZ.**



**CUARTO:** Que el 30 de mayo de 2018, la abogada Ana María Santana, por la parte demandante, viene en tachar a la testigo Cecilia del Tránsito Ruiz Hernández, por afectarle la inhabilidad contemplada en el ordinal 1° del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, al ser madre de la demandada, lo que la inhabilita para declarar a favor de su hija, con la que también vive y trabaja, lo que haría presumir la parcialidad de su testimonio a favor de la demandada, solicitando tachar a la testigo con costas.

**QUINTO:** Que la parte demandada, evacuando el traslado a la tacha de la testigo, solicita su rechazo con costas, por lo que a su juicio la sola relación de parentesco entre la testigo y la demandada, no la inhabilita a priori para declarar, razón por la que precisamente el legislador distinguiría entre inhabilidades absolutas para declarar y las inhabilidades relativas; por estas razones no puede ponerse en duda su imparcialidad por el solo hecho del parentesco.

**SEXTO:** Que respecto a la inhabilidad contemplada en el artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, la propia testigo declara ser la madre de la demandada, y de los antecedentes aportados en la causa las dos vivirían juntas; razones por las cuáles resulta plausible las dudas sobre la imparcialidad de la declaración que esta testigo pudiera hacer en la causa como indica la parte demandante, razones por las cuáles el tribunal acogerá la tacha como se dirá en la parte resolutive, no considerando la declaración de esta testigo para efectos del análisis y valoración de la prueba en la causa.

### **III.- EN CUANTO AL FONDO.**

**SÉPTIMO:** Que de acuerdo a lo señalado en el período de discusión, el demandante solicita como demanda principal la nulidad absoluta por simulación relativa del contrato de compraventa de inmueble celebrado por escritura pública el 5 de abril del año 2012, declarar que el acto realmente celebrado fue una donación de inmueble, la que es igualmente nula absolutamente por falta del trámite de insinuación, consecuentemente reivindicando para él el inmueble, ordenando el tribunal la cancelación de la inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces. En subsidio, interpone demanda de rescisión por lesión enorme de la compraventa de inmueble celebrada el 5 de abril del año 2012, en contra de la misma demandada, solicitando al tribunal que ordene la cancelación de la respectiva inscripción conservatoria, ambas acciones con expresa condena en costas.

**OCTAVO:** Que la demanda solicita el rechazo con costas de las acciones tanto principal como subsidiaria; fundamenta el rechazo de la acción de nulidad absoluta por simulación indicando que el demandante no es legitimado activo para demanda la nulidad absoluta, ya que él sabía o debía conocer del vicio que supuestamente afecta al acto, además de no ser efectiva la simulación relativa que alega; a su vez solicita el rechazo de la demanda subsidiaria, porque además de no cumplirse los presupuestos para la lesión enorme, el plazo de prescripción extintiva de la acción rescisoria estaría ya cumplido.



**NOVENO:** Que para acreditar los fundamentos de sus acciones, la parte demandante ha rendido la siguiente prueba en el juicio:

**I.- Prueba instrumental:** Que no ha sido objetada, consistente en:

1) Copia de escritura pública otorgada en la Notaría de Castro con fecha 5 de abril de 2012, repertorio 1453-2012;

2) Copia de inscripción de dominio de fojas 1132, N° 788 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2012;

3) Informe de deuda N° 3122438, emitido con fecha 4 de enero de 2016 por la Superintendencia de Bancos e Instituciones financieras, a nombre del demandante José Armando Soto Ulloa, sin registrar deudas al 30 de noviembre del año 2015.

**II.- Prueba Testimonial:** Que comparecen los siguientes testigos, quienes previamente juramentados y legalmente examinados declaran al tenor de los puntos de prueba.

1.- José Cloromiro Aguil Nancuante: trabajador dependiente, quien al punto de prueba N° 1 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, relativo a la existencia del contrato y sus estipulaciones declara, que ese contrato no tendría valor, porque en aquellos años el 2012, en el contrato que celebró con su papá, el demandante, ella tenía 19 años y estaba estudiando y para que no le embargaran la propiedad le hizo la venta a su hija doña Priscilla, que en la venta se fijó como valor de la propiedad \$5.000.000 y en esos años la propiedad valía entre 50 a 70 millones de pesos, que la niña no le pagó los \$5.000.000 porque fue una venta ficticia, repreguntado el testigo para que diga cómo sabe que Priscilla Soto no pagó el precio de la compraventa, responde que lo sabe por su mismo papá y muchos vecinos, Dalcahue es un pueblo chico y se sabe todo; contrainterrogado el testigo para que precise cómo sabe que en la época que señala, la propiedad valía entre 50 y 70 millones de pesos, el testigo responde porque en esos años valía eso más o menos; contrainterrogado el testigo para que precise cómo le consta que el señor Armando Soto celebró un contrato con doña Priscila Soto, el testigo responde que fue porque el demandante se lo conversó en aquellos años. Al punto de prueba N° 2 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, relativo al vicio de nulidad y el origen del mismo declara, que fue un contrato ficticio para salvar que la propiedad no se le embargue. Al punto de prueba N° 1 de la demanda de acción reivindicatoria, respecto a la efectividad de que el demandante es dueño exclusivo del predio, forma de adquisición y singularización, el testigo declara que en el año 200 el demandante hizo la compraventa y luego saneó en Bienes Nacionales a su nombre, los deslindes no los sabría decir; repreguntado el testigo para que diga cuál es la dirección del inmueble a que se refiere, contesta que calle Rosalía Roa, no sabe el número pero que es en



Dalcahue; repreguntado el testigo para que diga si sabe cuál es la superficie del predio, no hay respuesta; concontrinterrogado el testigo para que aclare cómo le consta de la compraventa del año 2000, el testigo responde que en esos años compró el demandante y él también compró un sitio para su madre. Al punto de prueba N° 2 de la demanda de rescisión por lesión enorme en la compraventa, relativo al justiprecio del inmueble, el testigo declara que la propiedad que le vendió el padre a la hija en ese tiempo fue en \$5.000.000.

2.- Fredi Ariel Coñuecar Barría: trabajador dependiente, quien al punto de prueba N° 1 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, relativo a la existencia del contrato y sus estipulaciones declara, que por lo que sabe él y una vez lo conversaron con el demandante mientras viajaban juntos, que el demandante quería hacer una compraventa por una deuda que tenía ese hombre con el Banco, parece que a su hija menor que él no conoce, agrega que él sabe que ese contrato no era válido, porque la niña estaba estudiando y no tenía cómo poder pagar esa compra; repreguntado el testigo para que diga cómo sabe que la hija menor no podía pagar el precio de la compraventa, responde porque estaba estudiando y la mantenía sus padres; concontrinterrogado el testigo para que esclarezca sus dichos en cuanto a indicar que el contrato es falso, responde que por el precio del inmueble, que si ella estaba estudiando no tenía de dónde sacar 5 o 6 millones de pesos y que él sabe dónde viven ellos y que la propiedad no vale esa cantidad de plata; concontrinterrogado para que precise el testigo en qué época habría tenido esa conversación con el demandante, el testigo responde que como el año 2011 o 2012. Al punto de prueba N° 2 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, relativo al vicio de nulidad y el origen del mismo declara, que él cree que es falso. Al punto de prueba N° 1 de la demanda de acción reivindicatoria, respecto a la efectividad de que el demandante es dueño exclusivo del predio, forma de adquisición y singularización, el testigo declara que sí es dueño, que el terreno lo conoce, que será unos 300 metros cuadrados y que no sabe quiénes son sus vecinos y que el terreno lo adquirió con facilidades de pago. Al punto de prueba N° 1 de la demanda de rescisión por lesión enorme en la compraventa, relativo a la existencia del contrato de compraventa y sus estipulaciones, el testigo declara que existe un contrato y que él sabe que es falso; repreguntado el testigo para que diga cómo sabe de la existencia del contrato, el testigo responde que tuvo la oportunidad de verlo; repreguntado el testigo para que diga porque sabe que el contrato es falso, el testigo responde que es porque se lo vendió a la hija y por el dinero que hicieron su contrato, algo así como 5 o 6 millones de pesos, cuando en realidad vale mucho más de 50 a 60 millones por la ubicación de su casa; concontrinterrogado el testigo para que indique cuándo vio el contrato, responde que lo vio cuando ese hombre, el demandante venía de Castro, lo encontró y conversaron y ahí se lo mostró; concontrinterrogado para que indique el testigo cómo sabe que la casa vale mucho



más de 50 o 60 millones de pesos, el testigo responde porque el terreno está ubicado en pleno centro de Dalcahue y hoy en día valdrá más. Al punto de prueba N° 2 de la demanda de rescisión por lesión enorme en la compraventa, relativo al justiprecio del inmueble, el testigo declara que dijo que eso valdría sus 50 o 60 millones de pesos porque el terreno está ubicado en pleno centro de Dalcahue; repreguntado el testigo para que precise cuál es la ubicación del terreno a que se refiere, el testigo responde que la calle es María Roa, el número no lo conoce.

**DÉCIMO** Que para acreditar los fundamentos de su excepción y alegaciones, la parte demandada ha rendido la siguiente prueba en el juicio:

**I.- Prueba instrumental:** Que no ha sido objetada, consistente en:

**A folio 45, con fecha 25 de mayo de 2018.**

1) Copia de escritura pública otorgada en la Notaría de Castro con fecha 5 de abril de 2012, repertorio 1453-2012;

2) copia de certificado de avalúo fiscal N° 5721072, válido para el primer semestre del año 2012, emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 02 de abril de 2012, que da cuenta que el inmueble Rol de avalúo N° 34-14 de la comuna de Dalcahue, a esa fecha tenía un avalúo fiscal de \$4.046.105;

3) copia de inscripción de dominio vigente, del inmueble inscrito a nombre de la demandada a fojas 1132 N° 788 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2012;

4) copia de Formulario N° 2890 del Servicio de Impuestos Internos de Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces, de fecha 18 de abril de 2012;

5) certificado de avalúo fiscal Detallado válido para el primer semestre del año 2018, emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 08 de mayo de 2018, que da cuenta que el inmueble, Rol de Avalúo N° 34-14 de la comuna de Dalcahue, avaluado en \$11.604.320.

6) declaración jurada suscrita por el representante del Comité Artesanal de Dalcahue, Juan Isaías Mansilla Alvarado, de fecha 12 de mayo de 2017, declarando que Priscilla Soto Ruiz trabaja desde los 15 años en la feria artesanal de Dalcahue;

7) declaración jurada suscrita ante el Oficial del Registro Civil de Dalcahue, con fecha 26 de marzo de 2018, por Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández, y el comité de artesanos de Dalcahue, declarando que doña Cecilia Ruiz, madre de la demandada, participa desde hace 30 años en el Comité de Artesanos de Dalcahue;





8) declaración jurada suscrita ante el Oficial del Registro Civil de Dalcahue, sin fecha cierta, por Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández, declarando de la forma en que se reunió el dinero para pagar la compra del inmueble al demandante;

9) copia de carnet de Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández, que da cuenta de su pertenencia al Comité de Artesanos de Dalcahue.

10) consulta de situación tributaria de terceros, extraído desde el sitio web del Servicio de Impuestos Internos, que indica como fecha inicio de actividades de Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández, el 21 de agosto de 2007:

11) copia de apertura de libreta de ahorro del Banco Estado N°83260024542 a nombre de Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández con fecha 12 de junio de 2007.

**A folio 51, con fecha 31 de mayo de 2018**

12) consulta de situación tributaria de terceros, extraído desde el sitio web del Servicio de Impuestos Internos, que indica como fecha de inicio de actividades de Priscila Odette Soto Ruiz. 7 de agosto de 2017;

13) cartola de saldos y últimos movimientos de cuenta RUT, de la titular Priscila Odette Soto Ruiz, que va desde el 13 de octubre de 2017 al 08 de mayo de 2018;

14) contrato de arrendamiento de fecha 31 de marzo de 2016, suscrito ante el oficial civil notario de Dalcahue, por el cual doña Priscila Odette Soto Ruiz da en arriendo el inmueble, a don Raúl Humberto Bórquez Aguilar;

15) 3 boletas electrónicas emitidas por la empresa de electricidad a nombre de Priscila Odette Soto Ruiz, por el suministro de energía eléctrica en el inmueble, correspondiente a los meses de julio de 2017, abril y mayo del año 2018;

16) 3 boletas electrónicas emitidas por la empresa de servicios sanitarios ESAL, a nombre de Priscila Odette Soto Ruiz, por el consumo de agua potable del inmueble, correspondientes a los meses de febrero, abril y junio, todos del año 2018;

17) copia de libreta de ahorro del Banco Estado N°83361010925, a nombre de la titular Priscila Odette Soto Ruiz, con fecha de apertura de 28 de septiembre de 2000, y que da cuenta de los movimientos desde la fecha de su apertura hasta al 18 de abril del año 2018;

18) informe anual de boletas de honorarios electrónicas, correspondientes a los años 2007 y 2008, de la contribuyente Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández;



19) 8 boletas de honorarios electrónicas de Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández, correspondientes a los meses de agosto y octubre del año 2007, y enero, marzo, y abril del año 2008;

20) copia de cartola histórica bancaria, emitida por el Banco Estado, con fecha 06 de junio de 2017, respecto de la cuenta vista a nombre de doña Cecilia del Tránsito Ruíz Hernández, N° 832-7-001120-1, de período que va desde el 23 de julio de 2007 al 28 de septiembre del 2007;

21) copia autorizadas de piezas pertinentes de causa RIT C-294-2013, sobre solicitud de divorcio de común acuerdo, seguida ante el Juzgado de Familia de Castro, entre José Armando Soto Ulloa, el demandante y Cecilia del Tránsito Ruiz Hernández, la madre de la demandada;

22) copia de tarjeta de presentación de Priscila Odette Soto Ruiz, de su emprendimiento denominado "Vellón Arte Chiloé";

23) imagen sitio web [www.facebook.com](http://www.facebook.com), que da cuenta de página del emprendimiento denominado Vellón Arte, ubicado en el inmueble en cuestión;

24) Imagen perfil de la red social y aplicación Instagram, donde consta la publicación del emprendimiento Vellón Arte, y sus teléfonos de contacto.

**II.- Prueba Testimonial:** Que comparecen los siguientes testigos, quienes previamente juramentados y legalmente examinados declaran al tenor de los puntos de prueba.

1.- María del Pilar Fernández Murillo: artesana, quien al punto de prueba N° 1 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, e igualmente al punto de prueba N° 1 de la demanda de rescisión por lesión enorme, ambos relativos a la existencia del contrato y sus estipulaciones declara, que existió un contrato de compraventa que Priscilla canceló en efectivo a don Armando, tiene entendido que \$5.000.000, eso se lo comentó, declara que ella vio como ella, la demandada, trabajaba para juntar esa plata con ayuda de su madre, relata que don Armando cuando vendió la casa se fue a Punta Arenas con ese dinero, y que eso lo sabe porque él le quedó de entregar unos artículos que le mandó a hacer y a la demandada y nunca más lo vio en su casa; repreguntada la testigo para que precise en qué lugar se ubica la casa vendida, la testigo responde que Rosalía Roa 195 en Dalcahue; repreguntada la testigo para que indique si conocía la casa a la que se refiere a la época de la compraventa, la testigo responde que sí, que esa casa era bien básica y tenía un galpón abajo en el primer piso y que ahora ha sido remodelada por Priscilla. Al punto de prueba N° 3 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, relativo a las prestaciones en el contrato de compraventa, la testigo declara que



ella, la demandada, canceló \$5.000.000 y que él le vendió la casa y que Priscila y su mamá juntaron el dinero atendiendo su puesto y vendiendo sus mercaderías; repreguntada la testigo para que aclare a quiénes se refiere cuando señala que ella le canceló 5 millones de pesos y él le vendió la casa, la testigo responde que Priscilla Soto le pagó 5 millones de pesos al contado por la casa a don Armando, que le vendió la casa situada en Rosalía Roa 195; repreguntada la testigo para que precise en qué trabajaba Priscilla al tiempo de conocerla, la testigo responde que cuando la conoció estudiaba y trabajaba en artesanía junto a su madre y que ellas trabajaban juntas; contrainterrogada la testigo para que precise cómo le consta que la señorita Priscilla pagó efectivamente el precio de 5 millones de la compraventa, la testigo responde que lo supo porque ellas le contaron. Al punto de prueba N°2 de la demanda de acción reivindicatoria, relativo a la efectividad de que la demandada está en posesión del predio, la forma de adquirirlo y singularización, la testigo responde que sí, que Priscilla vive actualmente en la casa, que antes vivía ella y su madre con don Armando en esos años, que después él se separó de la señora Cecilia y que ahora viven ellas dos solas y la pareja de Priscilla en la casa. Al punto de prueba N° 2 de la demanda de rescisión por lesión enorme en la compraventa, relativo al justiprecio del inmueble, la testigo responde que ella le preguntó a la señora Cecilia, y que ese valor lo ponía don Armando y que ése era el avalúo fiscal por esos años, que ahora la casa la han remodelado y vale mucho más, pero que antes era una casa básica; repreguntada la testigo para que aclare a qué época se refiere cuando dice que la casa era básica, la testigo responde que el año 2008 antes que le vendieran la casa.

2.- Cristina Magdalena Cárdenas Calbucán: vendedora, quien al punto de prueba N° 1 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, e igualmente al punto de prueba N° 1 de la demanda de rescisión por lesión enorme, ambos relativos a la existencia del contrato y sus estipulaciones declara, que las veces que ha conversado con Priscilla, ella le comentó que su padre Armando Soto le vendió la propiedad ubicada en Rosalía Roa 195 Dalcahue, que ella le canceló 5 millones de pesos, en ese tiempo, que fue en abril del año 2012, que sabe que existe un contrato de compraventa que don Armando entregó la propiedad y Priscilla le entregó 5 millones de pesos y que en ese tiempo ella conoció la propiedad, que en ese tiempo pudo haber tenido ese valor, pero que ahora ha habido arreglos y mejoras; repreguntada la testigo para que aclare cómo sabe que don Armando entregó la propiedad, responde que ella habló con Priscilla y ella le dijo que su papá le había vendido la propiedad y luego se volvió a encontrar a Priscilla y ella le comentó que su papá se había ido a Punta Arenas; contrainterrogada la testigo para que aclare cómo le consta que efectivamente se entregaron los 5 millones de pesos a los que se refiere, la testigo responde que cree que don Armando no puede haber pasado su propiedad sin recibir algo a cambio, que con ese dinero se fue a Punta Arenas y no se lo vio en años, entonces encuentra que no es lógico que haya dejado



su casa sin recibir el dinero antes de irse. Al punto de prueba N° 3 de la demanda de la nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble, relativo a las prestaciones en el contrato de compraventa, declara que ella entiende que don Armando le entrega la propiedad a Priscilla, que se la vende en 5 millones de pesos y que ella le entrega el dinero; repreguntada la testigo para que indique si sabe con qué medios Priscilla pagó los 5 millones de pesos y cómo le consta, la testigo responde que Priscilla ha trabajado desde los 15 años, que tiene sus ingresos y manejaba su dinero, que ella vende en la Feria de Dalcahue y vende también sus productos a través de páginas sociales. Al punto de prueba N° 2 de la demanda de acción reivindicatoria, relativo a la efectividad de que la demandada está en posesión del predio, la forma de adquirirlo y singularización, la testigo responde que Priscilla desde niña ha vivido ahí, en la propiedad ubicada en Rosalía Rosa en Dalcahue, que ha habido cambios en la propiedad, antes ahí había una bodega, ahora eso lo convirtió en una casa la que ella arrendó. Al punto de prueba N° 2 de la demanda de rescisión por lesión enorme en la compraventa, relativo al justiprecio del inmueble, la testigo responde que Priscilla le comentó en ese momento que la propiedad fue evaluada en 5 millones de pesos, que eso fue lo que ella le pagó a su papá, que ése era en ese tiempo el avalúo fiscal de la propiedad y que ahora tiene otro valor; conainterrogada la testigo para que precise a qué inmueble se refiere, la testigo responde que se refiere a la propiedad ubicada en calle Rosalía Roa 195 Dalcahue, que ella sabe la dirección porque vivió ahí tres años que queda en el centro de Dalcahue.

**IV.- EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL DE ACCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA POR SIMULACIÓN RELATIVA Y CONSECUENTE ACCIÓN REIVINDICATORIA.**

**UNDÉCIMO:** Que la acción principal que interpone el demandante, es la acción de nulidad absoluta por simulación respecto del contrato de compraventa de inmueble suscrito entre las partes por escritura pública con fecha 5 de abril del año 2012, por faltar en aquel contrato el requisito de existencia de la voluntad, ya que el acto que realmente querían celebrar era una donación de inmueble, con el fin de sacar este inmueble del patrimonio del demandan José Armando Soto Ulloa por eventuales deudas de aquel, siendo igualmente nulo absolutamente esta donación de inmuebles por faltar el requisito de la insinuación judicial; y que acogándose la nulidad absoluta corresponde acoger la acción reivindicatoria ordenando cancelar la inscripción conservatoria por la cual se inscribió la compraventa del mismo inmueble.

**DUODÉCIMO:** Que del análisis de la prueba rendida por el propio demandante y acompañada asimismo por la demandada, resulta un hecho establecido, que con fecha 5 de abril de 2012, por escritura pública otorgada en la Notaría de Castro, Repertorio 1453-2012, el demandante José Armando Soto Ulloa declaró vender a Priscilla Odette Soto Ruiz, el inmueble ubicado en calle Rosalía Roa N° 195 y 195-B de la comuna de Dalcahue,



declarando las partes que el precio de la compraventa fue la suma de \$5.000.000 que se paga al contado declarando el vendedor que lo recibe a su entera conformidad.

**DÉCIMO TERCERO:** Que el demandante sostiene que el acto recién descrito y que consta en la escritura pública antes referida, no era en realidad una compraventa, sino más bien una donación hecha a su hija, para evitar que el inmueble fuera embargado por sus acreedores debido a las deudas que tenía el demandante José Armando Soto Ulloa al año 2012.

**DÉCIMO CUARTO:** Que la demandada, sin perjuicio de la excepción de falta de legitimación activa del demandante para alegar la nulidad absoluta, sostiene que el acto jurídico celebrado el 5 de abril del año 2012, por escritura pública entre las partes, efectivamente fue un contrato de compraventa y que el precio habría sido pagado con dineros entregados por Cecilia Ruiz Hernández, madre de la demandada y quien también compareció a la celebración del contrato autorizando a su cónyuge a la venta.

**DÉCIMO QUINTO:** Que resulta en ese sentido controvertido entre las partes la naturaleza del acto jurídico celebrado el 5 de abril de 2012, afirmando la demandante que se simuló una compraventa para encubrir una donación del inmueble a su hija; y afirmando la demandada que no hay acto simulado y que efectivamente se celebró una compraventa de inmueble.

**DÉCIMO SEXTO:** Que la simulación relativa, supone la disconformidad consciente entre la voluntad real y la voluntad declarada, por el cual se aparenta la celebración de un determinado acto jurídico, cuando en realidad se quiere celebrar un acto diferente.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que ha sido un hecho controvertido por las partes, la simulación que alega el demandante, entre el contrato de compraventa de inmueble, el acto ostensible o manifiesto, y el supuesto acto disimulado, la donación de inmueble.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que de acuerdo a las reglas de la carga de la prueba, corresponde a la parte demandante acreditar la existencia de esta disconformidad entre la voluntad real y declarada, ya que siguiendo el criterio de la normalidad, las declaraciones que hacen las partes en los actos jurídicos que celebrar suelen ser sinceros.

**DÉCIMO NOVENO:** Que del análisis de la única prueba rendida por el demandante para desvirtuar el pago en la compraventa de inmueble y con ello hacer emerger una supuesta donación disimulada entre las partes; corresponden únicamente a las declaraciones de los testigos Aguil Nancuante y Coñuecar Barría, que declaran que el señor Armando Soto le habría vendido a su hija sólo para rescatar esa propiedad de supuestas deudas que él tenía y evitar el embargo, y que ese precio era irreal; que estas declaraciones



corresponden a simples testigos de oídas, lo que queda en evidencia a declarar el Aguil Nancuante que esto lo sabe por los dichos de su mismo papá, e igualmente por lo que le ha dicho el mismo demandante José Soto Ulloa y por los dichos de otros vecinos, porque Dalcahue es un pueblo chico y se sabe todo; idéntica situación acontece con el testigo Coñuecar Barría, que respecto a esta misma declaración, señala que lo sabe porque lo habría conversado con el mismo demandante en un viaje que hicieron juntos entre el año 2011 y 2012.

**VIGÉSIMO:** Que estas dos declaraciones de testigos de oídas del demandante y que se limitan a reiterar el relato que este mismo les habría contado, resultan totalmente insuficientes, para desvirtuar la plena prueba que hace contra las partes, las declaraciones que ellas mismas formularan en el instrumento público suscrito en la notaría de Castro con fecha 5 de abril del año 2012, relativo al contrato de compraventa del inmueble ya referido, y por el cual específicamente en su cláusula tercera, las partes declaran *que el precio de venta es la suma de 5 millones de pesos, que se cancela al contado en este acto, declarando el vendedor que lo recibe a su entera conformidad*. Lo anterior da cuenta que estos testimonios de oída no se pueden tener como válidos, al tenor de lo expresamente dispuesto en el artículo 383 inciso 2° de Código de Procedimiento Civil, pues en lo principal, solamente repiten lo que el demandado les dijo y en modo alguno explican o esclarecen el hecho de que se trata, como la norma lo exige para el valor de dicha declaración.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que asimismo, cabe destacar que el demandante no ha aportado ningún otro antecedente que a juicio del tribunal permita sostener, que el acto jurídico que efectivamente quisieron celebrar era una donación de inmueble y no una compraventa; en este sentido las alegaciones de un supuesto mal estado patrimonial alegado por el demandante, que lo habría motivado a celebrar esta compraventa simulada para evitar el embargo del inmueble por parte de sus acreedores, no aparece acreditado con prueba alguna, más que las simples declaraciones de sus testigos de oídas, que no permiten tener aquella situación patrimonial por acreditada al no existir otros antecedentes que permitan corroborarlo; en este punto resulta particular una prueba documental rendida por el propio demandante consistente en el informe de deudas emitido por la Superintendencia de Banco e Instituciones Financieras, por las cuáles el demandante al 30 de noviembre del año 2015, no registra deudas con institución financiera alguna, documento que si bien es posterior a la fecha de celebración del contrato de compraventa, no permite tampoco dar por establecido ningún antecedente respecto del supuesto mal estado patrimonial del demandante, como motivación para el acto jurídico que ataca como simulado.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que en este sentido, el demandante no ha rendido prueba alguna, más que las declaraciones de los testigos de oídas, para desvirtuar la realidad del



precio en la compraventa, como argumento para sostener que el acto celebrado entre las partes era en realidad una donación; por lo demás, el certificado de avalúo fiscal del inmueble del año acompañado como prueba documental por la parte demandada, y que señala un avalúo fiscal inferior, al fijado como precio del inmueble a la fecha de la compraventa, tampoco aparece desvirtuado por otros antecedentes objetivos que permitan dar cuenta del valor real de tasación del inmueble al año 2012, que permitan establecer la falta de seriedad del precio en la compraventa como argumento para sostener la supuesta existencia de simulación del contrato.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que en consecuencia, la parte demandante no ha logrado acreditar el requisito de su acción de nulidad absoluta respecto del contrato de compraventa, esto es la efectividad de existir una simulación en dicho contrato, habiendo disimulado una donación de inmueble; razones por las cuales el tribunal deberá rechazar la demanda de nulidad absoluta por simulación del contrato de compraventa y la consecuente demanda reivindicatoria del inmueble, al no haberse accedido a la declaración de nulidad inicial, como se dirá en la parte resolutive del fallo.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que conviene dejar establecido, que además de no haberse probado la existencia de un contrato disimulado de donación de inmueble entre las partes, resulta igualmente improcedente su solicitud de declaración de nulidad absoluta sobre el supuesto acto disimulado, la donación de inmuebles, ya que el demandante José Armando Soto Ulloa, se encuentra expresamente impedido de alegar la nulidad absoluta, según lo dispone el artículo 1683 del Código Civil, norma que priva de alegar la nulidad absoluta a aquel que ha ejecutado el acto o ha celebrado el acto sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba, fundamento que a este respecto le impide el ejercicio de dicha acción .

**V.- EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA DE ACCIÓN DE NULIDAD RELATIVA POR LESIÓN ENORME EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que rechazada en todas sus partes la demanda principal, corresponde analizar la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme en el contrato de compraventa del inmueble.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que resulta establecido en la causa como presupuesto de la acción, a la luz de la prueba documental y las confesiones judiciales de las partes en sus escritos de demanda y contestación, la efectividad que las partes celebraron que con fecha **5 de abril de 2012**, por escritura pública otorgada en la Notaría de Castro, Repertorio 1453-2012, un contrato de compraventa por el cual el demandante José Armando Soto Ulloa declaró vender a Priscilla Odette Soto Ruiz, el inmueble ubicado en calle Rosalía Roa N°



195 y 195-B de la comuna de Dalcahue, declarando las partes que el precio de la compraventa fue la suma de \$5.000.000.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que la parte demandada sin perjuicio de negar los presupuestos de la acción de rescisión por lesión enorme, opone la excepción de prescripción, alegando que esta acción se encuentra prescrita al tenor del artículo 1896 del Código Civil, razones por las cuáles se analizará este aspecto en forma previa al estudio de otros requisitos para la procedencia de la acción en cuestión.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que resulta un hecho no controvertido en la causa, que el contrato de compraventa del inmueble, se celebró el **5 de abril del año 2012**, por escritura pública Repertorio 1453-2012, en la notaría de Castro, instrumento público que por lo demás, hace plena prueba en cuanto a la fecha de su otorgamiento. Asimismo, del estudio de la causa en el sistema SITCI, aparece que la demanda ha sido presentada con fecha **26 de febrero del año 2017** y que fue notificada personalmente a la parte demandada el día **24 de abril del año 2017**.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que el artículo 1896 del Código Civil dispone expresamente en relación con la acción de nulidad por lesión enorme.

*“Art. 1896. La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años contados desde la fecha del contrato.”*

**TRIGÉSIMO:** Que en consecuencia, resulta efectivo que a la época de presentación de la demanda y su notificación, ya había transcurrido el plazo de prescripción extintiva de la acción rescisoria, la que se cuenta desde la fecha de celebración del contrato de compraventa, razón por la cual corresponde desde ya rechazar la demanda subsidiaria de acción rescisoria por lesión enorme, por estar extinguida por prescripción, como se dirá en la parte resolutive; resultando a su vez innecesario realizar un análisis de los demás requisitos para la procedencia de la acción en cuestión.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que el resto de la prueba rendida en la causa, especialmente la prueba testimonial de la parte demandada, y la prueba documental acompañada por la demandada, y que no ha sido pormenorizada en su análisis; resulta ser impertinente a la luz de los antecedentes tenidos a la vista para el rechazo de la demanda principal y subsidiaria, y su contenido, en nada altera las conclusiones a las que ya ha arribado el tribunal, del análisis de la prueba que sí resultaba pertinente.

Y visto y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 1445, 1681, 1682, 1683, 1698, 1700, 1793, 1801, 1888 y 1896 del Código Civil, 254 y siguientes, 358 y 383 del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**





I.- Que **SE RECHAZA**, sin costas, la tacha interpuesta el 30 de mayo de 2018 por la parte demandante, respecto de la testigo María del Pilar Fernández Murillo

II.- Que **SE ACOGE**, sin costas, la tacha interpuesta el 30 de mayo de 2018 por la parte demandante, respecto de la testigo Cecilia del Tránsito Ruiz Hernández.

III.- Que **SE RECHAZA**, la demanda principal de nulidad absoluta por simulación relativa y reivindicación, interpuesta por **José Armando Soto Ulloa**, en contra de **Priscilla Odette Soto Ruiz**, todos ya individualizados.

IV.- Que **SE RECHAZA**, la demanda subsidiaria de nulidad relativa por lesión enorme, en la compraventa de inmueble de fecha 5 de abril de 2012, interpuesta por **José Armando Soto Ulloa**, en contra de **Priscilla Odette Soto Ruiz**, todos ya individualizados

V.- Que habiéndose rechazado las demandas principal y subsidiaria, álcese la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble urbano, ubicado en calle Rosalía Roa S/N, actualmente N° 195 y 195 B, comuna de Dalcahue, inscrito a fojas 1132 N° 788 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2012.

VI.- Que no se condena en costas a la parte demandante por haber tenido motivos plausibles para litigar.

**Regístrese, notifíquese y archívese oportunamente.**

**Pronunciada por don Jorge Alejandro Díaz Rojas, Juez Titular del Juzgado de Letras de Castro.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Castro, veinticuatro de Octubre de dos mil dieciocho**





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>