

Concepción, veintitrés de noviembre de dos mil veinte.

VISTOS:

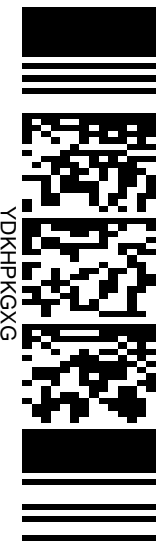
Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de su fundamento 7°, que se elimina.

Y teniendo en su lugar y, además presente:

PRIMERO: Que, en estos autos Rol C-1185-2016 del ingreso del Tercer Juzgado Civil de esta ciudad y que lleva el Rol 19-2020 - Civil de esta Corte, se ha alzado la parte demandante deduciendo recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha 7 de agosto de 2019, que acogió parcialmente la excepción de incompetencia absoluta opuesta por la demandada; que desestimó en todas sus partes la demanda principal de simulación de contrato, así como también la petición subsidiaria de inoponibilidad de la acción reivindicatoria, como también la segunda petición subsidiaria de resolución de contrato y, la demanda de indemnización de perjuicios, liberando de la condena en costas a la parte demandante por estimar que tuvo motivos plausibles para litigar.

SEGUNDO: Que, el apelante impugna en su totalidad lo resuelto por la sentencia y por ello reitera sus peticiones de que sea acogida como petición principal la que se declare la existencia de simulación relativa en la aparente compraventa que denuncia, la cual, sostiene, oculta una donación entre vivos en perjuicio de la demandante, actos que ameritan la declaración de nulidad absoluta solicitada y la consiguiente restitución de las partes al estado anterior a la celebración del contrato; en subsidio de lo anterior, como primera petición, solicita se declare la inoponibilidad del contrato impugnado respecto de la mandante Inmobiliaria e Inversiones Don Sebastián Limitada y, como consecuencia de ello, se admita la acción reivindicatoria deducida, respecto del inmueble que señala. Como segunda petición subsidiaria solicita se declare la resolución del referido contrato de compraventa, por no haberse pagado el precio; y, a todo evento pide que se declaren las indemnizaciones que solicita.

TERCERO: Que, en cuanto a la primera de las peticiones formuladas, esto es, respecto de la petición principal consistente en la declaración de simulación del contrato de compraventa suscrito mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2011, en la que comparecen Inmobiliaria e



Inversiones Don Sebastián Limitada, como vendedor y, Supermercado Colonial Limitada, como comprador, respecto de las cuales comparece como su representante el demandado Víctor Humberto Fuenzalida Díaz, arguye el apelante que el precio pactado nunca fue pagado por el comprador, ni tampoco fue repartida dicha utilidad entre los socios, añadiendo que no hubo real intención de celebrar un contrato de compraventa del bien raíz al que dicho contrato alude, sino simplemente de transferir el dominio del mismo desde la Inmobiliaria Don Sebastián Limitada al Supermercado Colonial Limitada, para así privar de los derechos que como socia le corresponden a la actora Adriana Miriam Petermann Gascón.

Afirma lo anterior en que no hubo intención real de pagar un precio y, en segundo término, en que el supuesto precio pactado para la venta no corresponde al valor comercial real de la propiedad en cuestión. Por ello es que, sostiene, no se celebró un contrato de compraventa, sino que únicamente estamos ante una donación entre vivos, actos que adolecen de nulidad absoluta por la omisión de los requisitos o formalidades que las leyes prescriben para el valor de los mismos.

CUARTO: Que, yerra el actor al sostener en su demanda que para que exista precio él debe ser pagado.

Es cierto que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido, según establece el artículo 1871 del Código Civil, pero de ello no puede desprenderse que si no se paga el precio, éste deja de existir. No es necesario que para que exista compraventa se pague o entregue el precio, ya que este contrato, según nos dice el artículo 1793 del mencionado cuerpo legal, es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero; y, la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, según dispone, a su vez, el artículo 1801 del Código Civil, salvo las excepciones que dicho precepto indica, pero que no son del caso examinar, atendidos los términos de la litis.

Por consiguiente, hay compraventa desde que existe acuerdo respecto de la cosa que se vende y del precio que se ha de pagar por ella. Si no se cumple alguna de aquellas obligaciones habrá lugar a los remedios que procedan respecto del incumplimiento, siendo uno de ellos la acción resolutoria, todo lo cual da cuenta de un contrato existente.



QUINTO: Que, de la copia de la escritura pública de compraventa suscrita entre Supermercado Colonial Limitada y la Inmobiliaria e Inversiones don Sebastián Limitada, de 16 de mayo de 2011, presentada por el propio demandante, consta que en su cláusula tercera se estableció: “El precio de la compraventa es la suma de sesenta y un millones de pesos que la compradora paga y pagará a la vendedora con veinticinco millones de pesos de contado pagados en este acto en dinero y el saldo de treinta y seis millones de pesos lo pagará en tres años mediante cuotas semestrales iguales de seis millones cada una con más el interés corriente para operaciones no reajustables”.

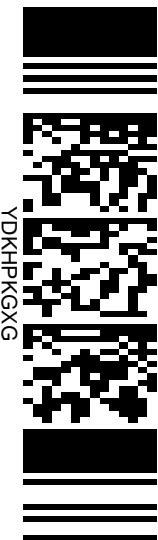
Por consiguiente, se encuentra acreditado que sí se pactó un precio en el caso de la compraventa aludida por la demandante y que, además, buena parte de él se pagó de contado. Por ende, no puede sostenerse, como lo hace el actor, que no existe un precio en la aludida compraventa, ya que sí lo hay e, incluso, parte de él se declara pagado en el mismo acto de la suscripción del instrumento, tal como menciona la referida escritura pública.

Si, eventualmente, como sostiene la parte demandante, fuera cierto que no se pagó la totalidad del precio, ello nada tiene que ver con la validez ni con la existencia del contrato de compraventa. Tampoco concierne a ello la circunstancia de no haberse repartido las utilidades que con motivo de dicha venta se hubieran producido, ya que ello es una cuestión ajena al contrato de compraventa y sólo concierne a las relaciones personales entre los socios integrantes de la sociedad vendedora.

SEXTO: Que, además, si bien el precio debe ser real y serio, no es menester que sea justo; de modo que aun cuando no sea un precio justo lo pactado y sea, en cambio, un precio vil, que no refleja la equivalencia respecto al valor de la cosa, esa vileza del precio no obsta, por regla general, a la validez del contrato de compraventa, salvo que se acredite la lesión enorme por existir una desproporción grave en las prestaciones, es decir, en el precio y en el valor del inmueble, acorde a los parámetros que señala el artículo 1889 del Código Civil.

En el presente caso la demandante no solicitó la declaración de existir dicha lesión enorme, por lo que ella no puede ser declarada aquí.

En fin, tampoco se acreditó la existencia de la supuesta vileza del precio, como un elemento demostrativo de la simulación alegada, toda vez



que respecto de ello, además de prueba documental, consistente en las escrituras que dan cuenta de los pactos sociales constitutivos de las entidades que son parte en la litis, así como de la compraventa cuestionada y de antecedentes tributarios, se presentó prueba testimonial que resulta insuficiente a los fines probatorios señalados. Es así como el primer testigo, don David Alonso Tapia Cerna, quien dice que la actora Adriana Petermann es su suegra, nada señala respecto de dicho punto y sólo sostiene que no se pagaron las cuotas del precio de venta. El segundo testigo, José Ignacio Parra León, señala que la demandante doña Adriana Petermann le contó de su vida y de una venta ficticia que hizo su ex esposo, testigo que no se refiere a la aludida insuficiencia del precio invocada en la demanda. El tercer testigo, don Mauricio Alejandro Jeria Ramírez, también señala que la demandante doña Adriana Petermann le contó de una autoventa que hizo el esposo de ella, “solo en 60 millones” y que él formó otra sociedad. Como se observa, ninguno de los tres testigos señalados proporcionó antecedentes concretos respecto de las supuestas deficiencias del precio que es impugnado por la demandante en el presente litigio.

Únicamente el cuarto testigo ofrecido por la demandante –Omar Andrés Aspe Neira- se refiere al precio de venta del inmueble que es objeto del contrato de compraventa cuestionado y se expone respecto de un informe de tasación que le fue encargado por el abogado de la demandante, afirmando que determinó un valor de “304 millones de pesos, aproximado”, como el valor de la propiedad de calle Maipú 56, en Concepción, propiedad que fue vendida en “61 o 62 millones de pesos”.

Por último, el quinto testigo, Carlos Augusto Cueto Coronado, no explicó su relación con las partes del juicio, ni entregó mayores razones de sus dichos, limitándose a proporcionar opiniones tales como “La señora Adriana Petermann, ella se siente en estos momentos dañada moralmente”; que ella “no recibe un mísero peso porque su marido Víctor Fuenzalida hizo una venta fraudulenta al supermercado Colonial que eran de origen Panadería y Supermercado”; que “esto se supo con el tiempo porque en el año 2014 Adriana se divorció de su marido”; que “según lo dicho por Adriana la venta fue de 61.000.000 los cuales 25 millones fueron al contado y el saldo de los 36 millones serían cancelados en 6 cuotas semestrales de 6 millones de pesos cada una, de los cuales Adriana no ha percibido un solo peso”,



afirmando luego que la venta fue un fraude. De lo expuesto se desprende que este es un mero testigo de oídas, que no da suficiente razón de sus dichos, debiéndose entender que remite su conocimiento a lo que la actora, la señora Petermann, le comentó.

El deponente Aspe Neira es, procesalmente, un testigo, no un perito; por tanto aun cuando él se refiera a un informe de tasación, éste no se emitió cumpliendo las formalidades propias de un peritaje. Siendo un testigo él ha de declarar sobre hechos, no acerca de sus apreciaciones. Él es, en consecuencia, un testigo singular, cuya deposición no es corroborada con el mérito de otros antecedentes allegados al juicio por lo que la información que proporciona no logra formar convicción en estos juzgadores y, por lo mismo, no puede tenerse por establecida la referida característica vil del precio pactado en la compraventa objetada, que corroboraría el carácter simulado de la compraventa, del que reclama la actora.

Huelga decir que la demandante no presentó un peritaje que estableciera la insuficiencia del precio que cuestiona.

SÉPTIMO: Que, también ha de desestimarse la alegación de la actora en cuanto afirma que no hubo una intención real de pagar un precio, lo que se demostraría con la circunstancia de que la supuesta vendedora, Inmobiliaria e Inversiones don Sebastián Limitada, no recibió dicho precio. En efecto, dicha alegación no puede prosperar ya que tal precio se ha de tener por íntegramente solucionado, según consta del mérito de la escritura pública de cancelación, presentada en el juicio y no objetada, de 10 de mayo de 2016 por la cual Víctor Humberto Fuenzalida Díaz, en representación de Inmobiliaria e Inversiones don Sebastian Limitada declara que el precio de la compraventa celebrada entre la Inmobiliaria e Inversiones don Sebastián Limitada y Supermercado Colonial Limitada, antes referida, ha sido pagado totalmente.

OCTAVO: Que, en razón de todo lo precedentemente señalado no puede prosperar la petición principal contenida en la demanda, por la que se pedía se declarara la existencia de un contrato simulado, la que por ello se rechazará.

NOVENO: Que, en cuanto a la pretensión subsidiaria de inoponibilidad del contrato de compraventa y la subsecuente acción reivindicatoria deducida, debe señalarse que yerra el actor al sostener, en su libelo



pretensor, que la autocontratación esté prohibida, en el artículo 2144 del Código Civil, para el mandatario que actúa en representación de dos sociedades distintas. Lo que esa disposición contiene es la prohibición para el mandatario de comprar para sí las cosas que el mandante le ha encargado vender, cuestión que en el caso sub-lite no se plantea desde que el demandado señor Fuenzalida Diaz no ha comprado ninguna cosa para sí, sino que compró para la sociedad Supermercado Colonial Limitada. De otro lado, tampoco se demostró que tal mandatario tuviera prohibida la autocontratación, ni tampoco que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones don Sebastian Limitada le haya prohibido contratar con alguna sociedad de la que también fuera su representante. De hecho, el señor Fuenzalida estaba facultado, en virtud de la cláusula Quinta número Diez de la escritura de constitución de la Inmobiliaria e Inversiones Don Sebastián Limitada, para vender inmuebles sociales, así como para pactar y fijar precios.

Por consiguiente, no concurriendo en la especie los supuestos de hecho en los que la actora basó su pretensión de inoponibilidad, esta acción ha de ser desestimada; y, por carecer de fundamento, conforme a lo expuesto, también ha de ser desestimada la acción reivindicatoria deducida, sustentada en el artículo 674 del Código Civil, ya que no es efectivo que la tradición efectuada careciere de validez por haberse excedido de sus facultades el mandatario que intervino en ella.

DÉCIMO: Que, en cuanto a la segunda petición subsidiaria, concerniente a la acción de resolución del contrato de compraventa, por no pago del precio, sustentada en que “no se pagó ninguna suma de dinero por parte de Supermercado Colonial Limitada, ni lo que dice haber pagado, ni las cuotas posteriores” de manera que no se cumplió con la obligación de la compradora de pagar el precio, debe señalarse que a la luz de lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, ha de concluirse que del mérito de la escritura pública de cancelación, presentada en el juicio y no objetada, de 10 de mayo de 2016 por la cual Víctor Humberto Fuenzalida Díaz, en representación de Inmobiliaria e Inversiones don Sebastian Limitada declara que el precio de la compraventa celebrada entre la Inmobiliaria e Inversiones don Sebastián Limitada y Supermercado Colonial Limitada, antes referida, ha sido pagado totalmente, no puede



prosperar la acción resolutoria intentada basada en el artículo 1489 del Código Civil.

En efecto, son los propios contratantes que acordaron la compraventa cuyo precio se pretende por la demandante que estaría insoluto, quienes comparecen posteriormente en la escritura pública de 10 de mayo de 2016, recién referida, dando cuenta del cabal cumplimiento de la obligación de pago del precio. Esta declaración es vinculante para tales comparecientes, respecto de quienes hace plena fe, según lo prescribe el citado artículo 1700, en la parte final de su inciso primero.

UNDÉCIMO: Que, resta por pronunciarse respecto de la pretensión de indemnización de perjuicios deducida a todo evento, en favor de la sociedad y de la persona natural, basada en el perjuicio consistente en haber “perdido un activo de la máxima importancia a(sic) en las garras del socio defraudador que ha dejado de percibir las rentas de arriendo que se han obtenido por el defraudador en su solo beneficio”, se demandó el pago real y efectivo del precio verdadero del inmueble transferido, o el saldo de precio insoluto, más las rentas de arrendamiento que deben pagarse a la sociedad y a la socia demandantes. A tales perjuicios patrimoniales la actora suma la pretensión de indemnización de daño moral, en favor de doña Adriana Petermann, por el ilegítimo sufrimiento que dice haber experimentado y que describe basándolo en el obrar de su socio y marido.

DUODÉCIMO: Que, tal como lo sostuvo la demandada, en la cláusula décimo quinta de la escritura de constitución de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones don Sebastian Limitada, copia de la cual fue presentada al juicio por la demandante, se estipuló que toda dificultad que surja entre los socios será resuelta por un árbitro arbitrador, norma de atribución de competencia jurisdiccional que también se contiene en el artículo 227 N° 4 del Código Orgánico de Tribunales, por lo que ella no puede ser desoída aquí y, en tanto concierne a una cuestión de falta de jurisdicción o de incompetencia absoluta, bien pudo alegarse en la contestación de la demanda y determina que los tribunales ordinarios de justicia han quedado excluidos del conocimiento de tales asuntos.

Dado que lo planteado por la actora doña Adriana Petermann precisamente concierne a una dificultad o discrepancia entre ella y su socio con quien constituyó la Inmobiliaria e Inversiones don Sebastian Limitada ha



de acogerse la mencionada alegación y no corresponde emitir pronunciamiento respecto de la indemnización que por ella se solicita.

A la vez, en lo que resta respecto de la pretensión indemnizatoria deducida por la Inmobiliaria e Inversiones don Sebastian Limitada no se indicó en este último rubro de la demanda, ni tampoco se demostró en el juicio, cuál sería el hecho ilícito y culpable que justificaría la existencia de la obligación de indemnizar, cuya declaración se pide, debiéndose tener presente que –como antes ya se dijo- no se ha demostrado la existencia de alguna simulación respecto de la compraventa que se ha cuestionado en esta litis.

DÉCIMO TERCERO: Que, es en virtud de todo lo anterior que no cabe sino –salvo en aquella parte que, como se dijo, es de competencia de un juez árbitro y sobre la cual se omite pronunciamiento de fondo- desestimar en todas sus partes la demanda deducida en autos.

Por estas consideraciones y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que **SE CONFIRMA, sin costas** del recurso, la sentencia de siete de agosto de dos mil diecinueve, dictada en los autos Rol C-1185-2016, del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

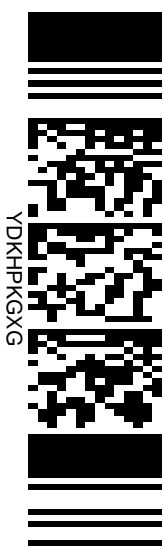
Regístrese y devuélvase los antecedentes.

Redacción del Ministro Juan Ángel Muñoz López.

No firma el Ministro Jaime Solís Pino, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por estar ausente, haciendo uso de licencia médica.

Rol 19-2020 - Civil

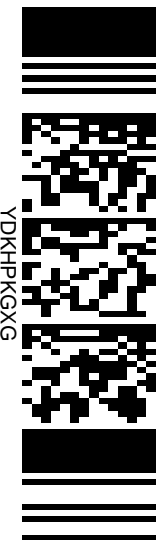




YDKHPKGXG

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Valentina Salvo O., Juan Angel Muñoz L. Concepcion, veintitrés de noviembre de dos mil veinte.

En Concepcion, a veintitrés de noviembre de dos mil veinte, 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 06 de septiembre de 2020, 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>