

Arica, ocho de mayo de dos mil veinticinco.

Visto:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción del considerando Trigésimo tercero, el cual se elimina, y se tiene, además, presente:

I) APELACION SOCIEDADES HYDRONOVA EINMOBILIARIA CASANOVA:

Primero: Que, se ha deducido recurso de apelación por la parte demandada de las Sociedades Hydranova e Inmobiliaria Casanova, en contra de la sentencia de 30 de octubre del 2023 y sus complementos de 21 de diciembre de 2024 y 31 de enero de 2025. La primera rechazó las objeciones planteadas; también rechazó la demanda de nulidad por simulación deducida en contra de las Sociedades Agrícola Hydranova e Inmobiliaria Casanova; acogió la demanda de resolución de contrato por incumplimiento deducido en contra de la Sociedad Hydranova, rechazando la deducida en contra de la Sociedad Inmobiliaria Casanova; omitió pronunciamiento de la demanda de rescisión por lesión enorme en contra de las sociedades en comento; y rechazó la demanda de reivindicación en contra de la Sociedad Inmobiliaria Casanova. Respecto de los complementos, rechazó las excepciones de incompetencia y de prescripción.

Segundo: Que, las demandadas en cuestión deducen apelación en contra de las sentencias, en la parte que acogió la demanda de resolución de contrato por incumplimiento en contra de la Sociedad Hydranova Ltda, fundado en que los argumentos y consideraciones para acoger dicha demanda subsidiaria, se encuentran entre los considerandos Vigésimoquinto al Trigésimotercero de la sentencia, partiendo, en su razonamiento con la condición resolutoria tácita (Art.1489 C. Civil); siguiendo con que no se habría pagado el precio de compraventa (Art.1871 del C. Civil), continuando con la restitución de lo que se hubiere recibido (Art.1487 del C. Civil) para finalizar con las normas de prescripción contenidos en los Artículos 2514 inciso 2° y 2515 del Código Civil.

Manifiesta en primer lugar que, la acción deducida, (a su juicio de rescisión), se encuentra prescrita, en atención a que el Artículo 1691 del Código Civil dispone que el plazo para pedir la rescisión durará cuatro (4) años, plazo que se cuenta desde el día de la celebración del acto o contrato. El contrato de compraventa



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

Código: CBXDXUMMLFL

celebrado entre don [REDACTED] y la Sociedad "Agrícola Hydronova Ltda.", se suscribió con fecha 13 de enero del 2014. Por su parte, la demanda fue notificada a don [REDACTED], como representante de esta sociedad, con fecha 8 de abril del año 2019, conforme consta del folio 28 del cuaderno principal, por lo que entre ambas fechas transcurrieron más de 5 años, con lo que se cumple con el plazo de 4 años del Art.1691 del Código Civil, la que prevalece por sobre la de los Arts.2514 y 2515, aplicadas por el juzgador, por ser una norma especial.

Tercero: Que, arguye además que, el precio de la compraventa se encuentra total y absolutamente cancelado, aseveración que se encuentra acreditada con las pruebas rendidas en estos autos, como son, absolución de posiciones de [REDACTED], la que no fue analizada, el cual reconoce que, a la fecha de suscripción de la compraventa, tenía graves problemas económicos con varias instituciones, como Europlant, el año 2014, por más de 12 millones de pesos, Tesorería, la que fue cancelada por sus hijos [REDACTED] y [REDACTED], Banco del Estado, Corfo, entre otras. También hace valer la absolución de posiciones de su defendido [REDACTED]; la abundante prueba documental acompañada al folio 96 del cuaderno principal.

Cuarto: Que, por otro lado, señala que, el tribunal era y es absolutamente incompetente por cuanto en la escritura pública de constitución de la sociedad "Agrícola Hydronova Ltda.", se estableció que toda dificultad que ocurra entre los socios sería resuelta por un árbitro arbitrador designado por la justicia ordinaria.

Quinto: Que, en definitiva, solicita, tener por interpuesto recurso de apelación por parte de "Agrícola Hydronova Ltda." e "Inmobiliaria Casanoba, Limitada" en contra de la sentencia dictada con fecha 30 de Octubre del 2023, y sus complementos de 21 de diciembre de 2024 y 31 de enero de 2025, sólo en la parte en que se rechaza la objeción de documentos y se acoge infundadamente la demanda civil subsidiaria de resolución de contrato deducido por don [REDACTED] en contra de la Sociedad "Agrícola Hydronova Limitada", respectivamente; concederlo para ante la ltma. Corte de Apelaciones



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

Código: CBXDXUMMLFL

de Arica, para que la enmiende con arreglo a derecho en base a las siguientes peticiones concretas que se someten a su consideración: Se revoque la resolución I de la sentencia, en que se rechazan las objeciones de documentos, por contener graves infracciones a las leyes reguladoras de la prueba; Se Revoque la resolución IV de la sentencia, solicitando en su lugar declarar la prescripción de la acción subsidiaria de resolución del contrato de compraventa, o en subsidio declarar la Incompetencia del Tribunal, por existir en el contrato social de la Sociedad “Agrícola Hydronova Ltda.”, una cláusula de arbitraje para resolver las dificultades que se produzcan entre los socios; y en subsidio por encontrarse totalmente cancelado el precio de compraventa estipulado en la escritura pública suscrita con fecha 13 de enero del 2014. Se confirme en lo demás la sentencia en sus Resoluciones II, III; V, y VI. Se revoque la resolución VII, condenando a la contraria al pago de las costas del juicio.

Sexto: Que, conforme a lo razonado por el sentenciador de primer grado en los considerandos Primero al Noveno de la sentencia recurrida, que esta Corte hace suyas, con relación al rechazo de las objeciones documentales, el tribunal analizó correctamente la documentación, estimando que las objeciones deducidas, conforme al mérito del proceso, no correspondían, de tal manera que no se divisan infracciones a las leyes reguladoras de la prueba, como aduce la parte apelante, sin perjuicio del valor probatorio que se darán en definitiva y logre convicción.

Séptimo: Que, en cuanto a la prescripción de la acción deducida de resolución del contrato por incumplimiento de éste, entre el actor y la sociedad Hydronova, confunde la parte demandada conceptos jurídicos distintos como “resolución” y “rescisión”. Lo pedido en la demanda subsidiaria, es la resolución por incumplimiento del contrato por no pago del precio de la compraventa.

Así, en la resolución, el contrato nace perfecto, sin vicios, en cambio en la rescisión, nace con un vicio, siendo un modo de extinguir las obligaciones equivalentes a la nulidad (Art. 1567 N°8) por eso el tratamiento conjunto entre nulidad y rescisión en el ordenamiento civil (artículos 1681 y siguientes del Código Civil).



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

Código: CBXDXUMMLFL

Octavo: Que, de esta manera no es aplicable la norma de prescripción del artículo 1691 del Código Civil, (4 años) aducido por la apelante demandada, sino la del artículo 2515 inciso 2° del mismo cuerpo legal (5 años). Al tenor del artículo 2514 inciso 2° del mismo cuerpo legal, el plazo de prescripción se cuenta desde que la obligación se hizo exigible.

En el presente caso, teniendo a la vista el contrato de compraventa suscrito por el actor y Soc. Agrícola Hydronova Ltda., de fecha 13 de enero de 2014, se pactó una parte importante del precio de la compraventa en cinco cuotas anuales a partir del 1 de julio de 2014, por anualidades de \$9.000.000., completando el total de \$45.000.000.-, de tal manera que la obligación se hizo exigible en el mes de julio de 2019.

A su vez, la demanda de autos fue interpuesta el 17 de octubre de 2018 y notificada con fecha 8 de abril de 2019, de tal manera que respecto de ambos eventos (presentación de la demanda y notificación de ésta), no había transcurrido el plazo legal de 5 años, por lo cual no es procedente acoger la excepción de prescripción deducida por la parte demandada.

Noveno: Que, en relación a la falta de competencia del tribunal por existir una cláusula arbitral en la sociedad compradora, Hydronova Ltda, no podrá prosperar, toda vez que la litis deducida, resolución del contrato de compraventa entre [REDACTED] y la Sociedad “Agrícola Hydronova Limitada, no es una materia social, sino una situación jurídica entre una persona natural en contra de una persona jurídica, la primera en calidad de vendedora y la segunda, como compradora, no obstante que la primera sea también socia en la segunda.

Décimo: Que, por otra parte, la demandada Hydronova Limitada, teniendo el peso de la prueba en orden a probar el cumplimiento del contrato, esto es, el pago del precio de la compraventa, conforme lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, la prueba rendida no fue suficiente ni precisa.

En efecto, la confesional del actor [REDACTED], no tuvo la virtud de constituir mérito probatorio, de haber sido pagado el precio y en consecuencia cumplido el contrato, al tenor de lo dispuesto en el artículo 399 del



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

Código: CBXDXUMMLFL

Código de Procedimiento Civil, toda vez que el absolvente en ningún momento confesó que la demandada Hydronova haya pagado el saldo del precio de \$45.000.000 de la compraventa que se obligó a pagar en la cláusula Cuarta, conforme al contrato suscrito por las partes de 13 de enero de 2014, que se tuvo a la vista, ni tampoco que dicho saldo se hubiera cancelado mediante el pago de deudas que había contraído anteriormente, sin perjuicio reconocer haber tenido deudas.

No obstante haberse acompañado con fecha 5 de mayo de 2022 abundante prueba documental, tampoco fue pertinente para probar el cumplimiento del contrato, en cuanto a haber pagado el precio de la compraventa, toda vez que se acompañaron varias transferencias de fondos a la cuenta del demandante, algunas incluso son de años anteriores al contrato (2011 y 2013) y las más antiguas de abril de 2014, no pudiendo anexar estas transferencias al cumplimiento de los pagos, puesto que, conforme al mismo contrato, eran cuotas anuales de \$9.000.000, así mismo el total de las transferencias no son suficientes para el pago adeudado. También se acompañaron 5 colillas de cancelaciones de crédito en el Banco del Estado, sin determinar la persona que los canceló y el motivo de éste. En el mismo sentido, alzamientos de embargo en distintas causas civiles, sin saber su procedencia y la causa. En definitiva, esta documentación es vaga e imprecisa, por lo cual no goza de mérito probatorio en cuanto a acreditar el cumplimiento del contrato de compraventa entre las partes, no logrando convicción en esta magistratura al respecto.

Undécimo: Que, así las cosas, no se demostró por la sociedad demandada Hydronova el cumplimiento del contrato de compraventa sub lite, celebrado entre ambas partes siendo la principal obligación del comprador, atento lo expuesto en el artículo 1871 del Código Civil, el pagar el precio convenido, por lo cual, al no haberse cumplido este acto jurídico, nació para la parte cumplidora (demandante) el derecho de solicitar a la judicatura, a su arbitrio, el cumplimiento del contrato o bien su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios, atento a la condición resolutoria señalada en el artículo 1489 del código sustantivo civil. En



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

Código: CBXDXUMMLFL

este caso, el actor solicitó su resolución, la cual fue correctamente acogida por el fallador de primera instancia.

Décimo segundo: Que, si bien la sentencia en alzada acogió la demanda de resolución del contrato celebrado entre [REDACTED] y la sociedad Hydronova Ltda., de fecha 13 de enero de 2014, por no cumplimiento del pago de dicho acto jurídico, no corre la misma suerte para acoger la demanda de resolución del contrato entre la sociedad Hydronova e Inmobiliaria Casanova, de fecha 1 de septiembre de 2017, toda vez que el demandante no es contratante en este último contrato de compraventa, en que solo participaron personas jurídicas distintas a las naturales de sus socios, por lo cual no tendría la titularidad de la acción impetrada, por prohibirlo el artículo 1489 del Código Civil, el cual solo da legitimación activa a los contratantes.

En el primer caso, resolución del contrato de fecha 13 de enero de 2014, la parte solicitante presentó demanda de resolución con indemnización de perjuicios, la cual fue acogida por el tribunal, reservando la determinación de la especie y monto de los mismos, para la etapa de cumplimiento del fallo o bien en un juicio diverso, conforme al artículo 173 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, por lo cual se tendrá presente esta reserva de acciones.

II) APELACION DEL ACTOR [REDACTED]

Décimo tercero: Que, la parte demandante de [REDACTED], dedujo apelación en contra de la sentencia definitiva de 30 de octubre de 2023, fundado en los mismos antecedentes de su demanda, solicitando, en definitiva: Se acoja la demanda de nulidad de contrato por simulación, deducida en lo principal del libelo; se acoja la demanda de nulidad de contrato por simulación, deducida en el primer otrosí del libelo. En subsidio se confirme la parte de la sentencia que acogió la demanda de resolución del contrato de 13 de enero de 2014, en su resuelto IV; revocando la parte que rechazó la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las Sociedad Hydronova y la Sociedad Inmobiliaria Casanova, con el objeto de que se acoja esta acción. Se acoge la acción reivindicatoria deducida en el cuarto otrosí del libelo. Y se condena en costas a la parte demandada.



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

Código: CBXDXUMMLFL

Décimo cuarto: Que, las acciones de nulidad de los contratos por simulación, se dirigen en primer lugar contra la compraventa suscrita entre [REDACTED] como vendedor y la SOCIEDAD AGRÍCOLA HYDRONOVA LIMITADA, representada por don [REDACTED], como compradora, de fecha 13 de enero de 2014 y, en segundo lugar contra la compraventa suscrita el 1° de septiembre de 2017, entre la vendedora SOCIEDAD AGRÍCOLA HYDRONOVA LIMITADA, y como compradora la SOCIEDAD INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA, ambas representadas por don [REDACTED]. Ambas se refieren al mismo objeto, consistentes en dos bienes raíces y derechos de agua.

Respecto del primer acto jurídico en comento, manifiesta que fue simulado, toda vez que, al momento de suscribir la escritura pública respectiva, no hubo una intención real de parte de los contratantes para transferir los bienes raíces y derechos de aprovechamiento de aguas indicados, sino únicamente la necesidad de crear una sociedad de responsabilidad limitada para distraer todos los bienes que formaban parte del patrimonio del vendedor, con la única finalidad de evitar sean embargados y/o rematados por distintas deudas que lo aquejaban.

Añade que, si bien suscribió esta primera escritura de compraventa, señala que manifestó su consentimiento sólo para crear la apariencia del acto, mas no para producir los efectos jurídicos propiamente tales, de tal manera que no es aplicable el artículo 1683 del Código Civil, norma que se asila el juzgador.

Respecto del segundo acto jurídico que pide anular, manifiesta igualmente que fue un contrato simulado, pues tuvo como finalidad sustraer del patrimonio de la vendedora bienes a título gratuito. Nunca existió contrato de compraventa, por cuanto no hubo consentimiento ni precio, elementos esenciales de ésta. Evidentemente hubo un acuerdo entre los demandados para dar apariencia de compraventa a una convención que no era tal, toda vez que los contratantes simulaban celebrar un contrato de compraventa, con el fin de sustraer bienes del patrimonio de la SOCIEDAD HYDRONOVA, de la que es socio el actor [REDACTED], para traspasarlos a otra sociedad conformada por los mismos socios, pero excepto el demandante.



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

Código: CBXDXUMMLFL

Agrega que, el demandante ningún conocimiento tenía de este contrato de compraventa y no participó en su suscripción, por lo cual, al haberse sustraído los bienes del patrimonio de la primera sociedad, producto del segundo acto jurídico, le causó un perjuicio reparable solo con la nulidad de dicho contrato de compraventa.

Décimo quinto: Que, conforme al artículo 1681 del Código Civil, es nulo todo acto o contrato a que falta uno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.

La acción de nulidad (absoluta) es declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato. Puede ser también solicitada por todo aquel que tenga interés es su declaratoria, con excepción de aquel que haya concurrido al vicio, sabiendo o debiendo saber el mismo que invalidaba el acto o contrato (art. 1683 CC).

A su vez, la simulación es la declaración contenida en un acto o contrato, cuya voluntad no es real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, con fines de producir la apariencia de un acto jurídico no existente o distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo.

La acción de simulación se concede o reconoce a toda persona que tenga interés, para que se declare que el acto aparente ha sido totalmente forjado, y que no envuelve realidad jurídica alguna, o que está disfrazado, y debe, por lo tanto, prevalecer su verdadera naturaleza jurídica.

Décimo sexto: Que, tanto la nulidad como la simulación debe ser probada por la parte interesada, conforme al artículo 1698 del Código Civil, mediante prueba suficiente, precisa y concordante.

En este sentido, si bien el actor rindió prueba documental, testimonial y confesional, se estima que no tiene el carácter de ser precisa y suficiente.

Décimo séptimo: Que, en efecto, la parte demandante rindió la testimonial en los dichos de [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], los cuales,



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

Código: CBXDXUMMLFL

manifestaron que el contrato de compraventa efectuado por el demandante [REDACTED] y la demandada sociedad agrícola Hydronova, fue simulado, puesto que solo tenía por objeto resguardar el patrimonio del actor, el cual tenía muchas deudas y muchos acreedores, fijando precios de venta inferiores al precio de mercado, pero no dan razón suficiente de sus respectivos dichos en cuanto a cómo lo saben, si tomaron conocimiento en forma directa o indirecta o cómo les consta la existencia de deudas del actor y su monto, y los valores de venta, no logrando certeza ni convicción de sus exposiciones. Por otro lado, respecto del segundo contrato, entre ambas sociedades, no señalaron mayores antecedentes que considerar. Es necesario tener presente que la testimonial para que produzca valor probatorio debe reunir los presupuestos legales de los artículos 383 y 384 del Código de Procedimiento Civil, los que se carecen.

Décimo octavo: Que, también se rindió la absolución de posiciones de don [REDACTED], en representación de las sociedades Agrícola Hydronova e Inmobiliaria Casanoba, el cual reconoció haber firmado el contrato de compraventa entre [REDACTED] como vendedor y la sociedad Hydronova como compradora, de fecha 13 de enero de 2014. Si bien el demandante tenía deudas con terceras personas, niega que el contrato celebrado entre ambas partes haya sido simulado, hubo intención de venta, comparecieron todos los actores involucrados en la transacción y existieron los pagos respectivos. Además de que los valores de los inmuebles fueron colocados por [REDACTED], guiándose por los avalúos fiscales. El vendedor consideró su estado económico vigente a esa fecha, dado que tenía cuentas pendientes, deudas con terceros y con el Estado.

Reconoce haber suscrito la sociedad Inmobiliaria Casanoba, con la finalidad de administrar los bienes personales de [REDACTED] y [REDACTED]. Reconoce que la Sociedad Hydronova Limitada únicamente ha sido dueña de los bienes raíces y derechos de agua objeto del presente juicio. Reconoce también que, al momento que su padre vendió el denominado lote N° 5, durante el año 2014, ese inmueble tenía un packing o sistema de embalaje.



En todo caso, esta confesional no permite dar por acreditado que el contrato sub-lite haya sido simulado y contenga un vicio de nulidad, conforme a los artículos 1713 del Código Civil y 399 del Código de Procedimiento Civil.

Décimo noveno: Que, la prueba documental acompañada al proceso en el quinto otrosí del libelo pretensor, entre los cuales se destacan las escrituras públicas de ambos contratos de compraventa, las inscripciones conservatorias de los bienes raíces y registro de aguas, estatutos sociales de ambas sociedades demandadas, y factura N°5764 de fecha 09.09.2010, solo permiten dar por acreditado la existencia de ambas transacciones en el precio convenido, pero no permiten dar por acreditada la simulación y el vicio de nulidad, en cuanto al justo valor de los bienes vendidos. En el mismo sentido el certificado de vigencia de la escritura social Hydronova Limitada, acompañada por el segundo otrosí de folio 106; certificados de nacimiento de [REDACTED] y [REDACTED], socios de las sociedades sub lite y copia de demandas ejecutivas presentadas por terceras personas en contra de [REDACTED] e informe de tasación, el cual carece de las características y valor de peritaje, sino solo de documento emanado de un tercero, el cual carece de valor por no encontrarse ratificado por su emisor.

Vigésimo: Que, además de lo razonado precedentemente en orden a rechazar la pretensión de declarar nulo el contrato por simulación celebrado entre [REDACTED] y la sociedad Hydronova Ltda, suscrito el 13 de enero de 2014, tampoco podría prosperar su acción intentada en lo principal de la demanda, materia en estudio, puesto que el actor [REDACTED], no tendría legitimación activa para demandar, toda vez que en todo momento reconoció su participación en el contrato y la finalidad del mismo, atentando contra el principio de buena fe y de coherencia que deben actuar los contratantes, contrariando además la teoría de los actos propios, que consiste “en un principio general del derecho fundado en la necesidad de respetar y reconocer los efectos de las situaciones jurídicas creadas y asumidas por el mismo sujeto que después las reclama”. Todo ello con el objeto de evitar las actuaciones dolosas de los contratantes y perjuicios a terceros.



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

Código: CBXDXUMMLFL

Por otro lado, habiendo participado el actor en el posible vicio de nulidad alegado en su libelo pretensor, conociendo o no menos de conocerlo, no puede alegar la acción impetrada, toda vez que se encuentra prohibida por el legislador, según lo mandatado en el artículo 1683 del Código Civil.

Vigésimo primero: Que, respecto de la acción deducida en forma subsidiaria, señaladas en el tercer otrosí del libelo pretensor, habiéndose acogido la acción principal del segundo otrosí, se omitirá pronunciamiento.

Vigésimo segundo: Que, no habiendo sido vencida totalmente ninguna de las partes litigantes, atento al artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, cada parte soportará sus propias costas.

Por las anteriores consideraciones y normas legales citadas **SE CONFIRMA**, la sentencia apelada de 30 de octubre de 2023 y sus complementos de 21 de diciembre de 2024 y 31 de enero de 2025, dictada en la causa Rol C-2200-2018, caratulada [REDACTED] con Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y otra, del Tercer Juzgado de Letras de esta ciudad.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción del Fiscal Judicial don Juan Manuel Escobar Salas.

No firma la Ministra, señora Juana Ríos Meza, quien no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la presente causa, por encontrarse con licencia médica.

Rol N°181-2024 Civil.



Marco Antonio Flores Leyton
Ministro
Corte de Apelaciones
Ocho de mayo de dos mil veinticinco
15:24 UTC-4



Juan Manuel Escobar Salas
Fiscal
Corte de Apelaciones
Ocho de mayo de dos mil veinticinco
15:26 UTC-4



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

Código: CBXDXUMMLFL

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Arica integrada por Ministro Marco Antonio Flores L. y Fiscal Judicial Juan Manuel Escobar S. Arica, ocho de mayo de dos mil veinticinco.

En Arica, a ocho de mayo de dos mil veinticinco, 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>

Código: CBXDXUMMLFL