

Rol N° 2200-2018-CIV.-

MATERIA : (N08A) Contrato, nulidad de
DEMANDANTE :
DEMANDADOS : **SOCIEDAD AGRICOLA HYDRONOVA LIMITADA y Otra**
Fecha de inicio : 17.10.2018
Fecha para fallo : 16.08.2023

Arica, treinta de octubre de dos mil veintitrés.

VISTOS:

En folio 1, comparece Henry Yong Cerda, abogado, con domicilio en

, Arica, en representación de

, agricultor, domiciliado en

, Arica, e interpone demanda civil de nulidad absoluta de contrato de compraventa de bien raíz y de acciones de aprovechamiento de aguas e indemnización de perjuicios en contra de **SOCIEDAD AGRICOLA HYDRONOVA LIMITADA**, RUT N° 76.300.875-4, del giro de su denominación, representada por

, químico farmacéutico, ambos domiciliados en parcela 7 del proyecto de parcelación 18 de Septiembre, km. 32 del Valle de Azapa, Arica, y/o en

, La Florida, solicitando se declare que el contrato de compraventa de fecha 13 de enero de 2014, suscrito entre las partes, fue absolutamente simulado y nulo, retrotrayendo a las partes al estado anterior a su celebración, se ordene la cancelación de las inscripciones a que dio origen el referido contrato, reservándose el demandante el derecho para la discusión de la especie y monto de los perjuicios, para la etapa de ejecución del fallo u otro juicio diverso, con costas.

Fundando su demanda señala el letrado que:

I.- Antecedentes de la celebración de los contratos.

Sostiene que con fecha 13 de enero de 2014 se suscribió ante don Víctor Warner Sarria, Notario Público de Arica, contrato de compraventa, figurando como vendedor

 y como compradora la Sociedad Agrícola Hydranova, representada por

. Que los bienes objeto de la compraventa fueron, según indica:

a).- Lote N° 5 de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 5,80 hectáreas; cuya inscripción de dominio a nombre de su representado figuraba a fojas 4493 N° 2680 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 1995.

b) Lote N° 3-B, de la Subdivisión de la Parcela N° 3, de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 6,12 hectáreas; cuya inscripción de dominio a nombre de su representado figuraba a fojas 4493 N° 2680 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 1995.

c).- 1,34 Acciones de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo,



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

Código: RLXLXJXRMLB

de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río Lauca, Provincia de Parinacota, a favor de los usuarios del Canal Azapa; cuya inscripción de dominio a nombre de su representado figuraba a fojas 95 N° 87 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 1996.

Precisa que el precio por la venta de ambos predios y de los derechos de aprovechamiento de aguas fue la suma total \$60.000.000.-, que se pagarían de la siguiente forma: a).- Reconociéndose \$15.000.000.-, como aporte de capital por enterar a la Sociedad Hydronova Limitada, comprometido por el comprador en la cláusula quinta número uno de la escritura pública de constitución, otorgada con fecha 23 de septiembre del año 2013, en la Notaría Pública de Arica de don Víctor Warner Sarria; b).- Con la suma de \$45.000.000.-, que se cancelarán dentro del plazo de cinco años en cuotas anuales de \$9.000.000.-, cancelándose la primera de ellas el 1° de julio de 2014. Los montos referidos corresponden a la suma de \$20.000.000.-, por el Lote N° 5, \$25.000.000.- por el Lote N° 3-B y \$15.000.000.- por los derechos de aprovechamiento de agua.

Refiere que la compraventa aludida dio origen a las inscripciones de fojas 199 vta. N° 224 y fojas 200 vta. N° 225 del Registro de Propiedad, y fojas 32 N° 35 del Registro de Propiedad de Aguas, todas del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Arica. Posteriormente, con fecha 1° de septiembre de 2017 se suscribió ante don Álvaro Mera Correa, Notario Público de Constitución y Empedrado, un contrato de compraventa, figurando como vendedora la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y como compradora la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, ambas representadas por [REDACTED], el cual recayó sobre los mismos bienes objeto del contrato señalado anteriormente. Este instrumento fue rectificado por escrituras públicas de fechas 24 de octubre y 27 de diciembre del mismo año y ante el mismo Notario. Esta compraventa dio origen a las inscripciones de fojas 89 vta. N° 116 del Registro de Propiedad, y fojas 9 vta. N° 12 del Registro de Propiedad de Aguas, ambas del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

II.- En cuanto a la simulación

Sostiene que el contrato de compraventa celebrado entre el demandante y la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada fue un contrato simulado. Agrega que al momento de suscribir la escritura de compraventa, 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.

Agrega que con fecha 23 de septiembre de 2013, se constituyó, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público, don Víctor Warner, la Sociedad de Responsabilidad Limitada Sociedad Agrícola Hydronova Limitada. La sociedad fue conformada por su representado y sus hijos, [REDACTED] y [REDACTED], correspondiendo a éste la administración y representación de la sociedad.



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

Código: RLXLXJXRMLB

Que posteriormente, el 13 de enero de 2014, señala que su representado celebró el contrato de compraventa referido vendiendo en apariencia los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas a la sociedad constituida por él mismo y sus hijos. No obstante, en esa oportunidad no se pagó precio alguno de venta, limitándose a reconocerse la suma \$15.000.000.- como aporte de capital por enterar a la Sociedad Hydronova, quedando un saldo pendiente que se pagaría en conformidad a lo ya referido.

Agrega que el precio aludido no ingresó jamás al patrimonio de su representado, lo cual no ocurrió únicamente porque los demandados no cumplieron con su obligación de pagar el precio, sino más bien debido a que nunca tuvieron intención de solucionar dicho precio, por cuanto este elemento del contrato nunca existió.

Añade que lo cierto es que la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada fue creada con el objeto de sustraer bienes del patrimonio de su representado para evitar que sean embargados, en atención a la gran cantidad de deudas que le afectaban; luego, la compraventa cuya nulidad se solicita fue celebrada con la misma finalidad.

Así, la única constancia de haberse pagado parte del precio, consiste en reconocerse el aporte por parte del vendedor a la Sociedad de Responsabilidad Limitada compradora.

Agrega que entre las partes siempre estuvo el acuerdo para posteriormente resciliar la compraventa mencionada, o bien, suscribir otro contrato, esta vez, donde figure la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada, como vendedora, y el demandante como comprador, o bien liquidar la sociedad, todo con la finalidad que su representado recuperare los bienes objeto del contrato cuya nulidad pide. Lo anterior, en atención a que hace más de 10 años, [REDACTED], asumió la obligación de vender a [REDACTED] y a [REDACTED], dos inmuebles resultantes de la subdivisión del Lote 3-B, de 2 hectáreas cada uno, junto con 1,34 acciones de agua al Sr. [REDACTED], recibiendo el precio correspondiente. Este acuerdo estaba en absoluto conocimiento de los socios de Hydronova, sin embargo, el representante legal de esta empresa, [REDACTED], desconoció posteriormente este pacto, impidiendo que su representado cumpla con su compromiso.

Para acreditar la simulación hay que tomar en cuenta una serie de elementos, que expone:

Los inmuebles objeto de la compraventa consistieron en dos predios de una superficie de 5,8 y 6,12, ambos de aptitud agrícola, emplazados en el valle de Azapa, es decir, una de las zonas más fértiles del Norte Grande de nuestro país. A la época de celebración del contrato, el valor comercial de una hectárea en ese sector en ningún caso era inferior a \$50.000.000.-, por lo que el justo precio debió corresponder a \$290.000.000.- por el Lote 5 y \$306.000.000.-, por el Lote 3-B, como mínimo. Mención aparte merecen los derechos de aprovechamiento de agua, cuyo valor en el mismo período no era inferior a \$20.000.000.- por acción, dando un total de \$26.800.000.-. Los montos mencionados han aumentado, al menos, en un 25% en la actualidad. Por lo referido, resulta irrisorio manifestar una voluntad seria de vender bienes en una décima parte de su valor, más aún, pactando el pago de precio en cuotas anuales. Agrega que al momento de la venta en los terrenos estaban emplazados 2 invernaderos, de una superficie aproximada de 2 hectáreas cada uno, cuyo costo de construcción excede el precio de



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

Código: RLXLXJXRMLB

\$60.000.000.- por cada invernadero; junto con ello, en el Lote 5, existía y aún se mantiene un “packing” o sistema de selección y embalaje de frutas, consistente en un galpón de concreto y la maquinaria correspondiente, el cual está valorizado en \$300.000.000.-, aproximadamente.

Asimismo, sostiene, que aunque la suma consignada es baja en relación al verdadero valor de los bienes vendidos, no hay constancia alguna que haya existido la más mínima intención de las partes para que la compradora pague dicho precio, pues, figura como abono tan solo un reconocimiento de aporte en sociedad del demandante, en circunstancia que los demás socios -el representante legal de la demandada y su hermana- no realizaron materialmente su aporte a la misma sociedad.

También hay que tener en cuenta las relaciones que unían a las partes, [REDACTED] [REDACTED] fue el vendedor, quien le vendió a la Sociedad Hydronova Limitada, que no era cualquier sociedad, sino una integrada por sus propios hijos y por él mismo. No debe obviarse que un día antes de inscribirse la compraventa en los registros correspondientes, es decir, el 15 de enero de 2015, [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], constituyeron la Sociedad Inmobiliaria Casanoba, a la cual transfirieron los predios y derechos de aguas mencionados.

Consecuente con lo anterior, nunca existió contrato de compraventa, por cuanto no hubo consentimiento ni precio, elementos esenciales de ésta, lo que conlleva a concluir lo siguiente:

Que faltó tanto el objeto por parte de la parte compradora como la causa del vendedor. De aceptarse la teoría de la causa sicológica como elemento del acto jurídico, en el caso concreto, ésta fue ilícita, ya que los contratantes tenían como verdadero motivo evitar que los acreedores del vendedor puedan perseguir sus créditos contra su patrimonio.

Sostiene, así, que al contrato cuya nulidad se demanda le faltó el consentimiento de las partes, ya que nunca existió la intención seria para que verdaderamente surjan las obligaciones propias de una compraventa. En la voluntad de ninguna de las partes estuvo la posibilidad cierta que los compradores asuman la obligación de pagar un precio por los bienes que supuestamente estaban adquiriendo, ni que los bienes vendidos pasen a formar parte del patrimonio de la sociedad compradora.

Agrega que en este caso claramente hubo un acuerdo entre las partes para dar apariencia de compraventa a una convención que no era tal, toda vez que los contratantes simulaban celebrar un acto jurídico con el fin de proteger los bienes objeto de la compraventa, frente a posibles embargos por el ejercicio de acciones judiciales por parte de acreedores del vendedor. De todo lo señalado se deduce que la compraventa celebrada sobre los bienes del actor, no pudo nacer válidamente a la vida del Derecho.

Que, con posterioridad a la celebración del contrato referido, su representado ha permanecido en posesión material de la tercera parte del Lote 3-B, donde mantiene su domicilio y ejerce actividades agrícolas; mientras que el resto del terreno se mantuvo ocupado por [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] mientras que el Lote 5 estaba arrendado; sin embargo, transcurrido un tiempo, el representante legal de la demandada desconoció los acuerdos adoptados, iniciando acciones legales para obtener la restitución del Lote 3-B y percibiendo los emolumentos producidos por el Lote 5.

III.- Jurisprudencia sobre la materia.

Que nuestra Excma. Corte Suprema ha expresado, a propósito de la simulación de



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

Código: RLXLXJXRMLB

contrato lo siguiente: *“El precio pactado es irrisorio y ficticio, pues no guarda relación con el valor de los bienes transferidos, y los demandados no han demostrado que tuvieran la capacidad económica necesaria para pagarlos, circunstancias que configuran la causal de nulidad de falta de precio real y serio, contemplada en los artículos 1444, 1445, 1793, 1681 y 1682; y que por otra parte, atendido el vínculo de parentesco entre el vendedor y cedente con los demandados, resulta establecido que los referidos contratos adolecen de causa ilícita, pues a través de ellos se ha intentado negociar el derecho a suceder a una persona viva”*. (Corte Suprema, Rol N° 3079-99, La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Arturo Alessandri Besa, Tercera Edición, Tomo I). En el mismo sentido, la misma Excma. Corte indicó: *“que los precios consignados en cada una de las compraventas impugnadas son ostensiblemente ínfimos en relación con el valor comercial de los inmuebles objeto del contrato a la fecha de su celebración, en una proporción de diez a uno en el caso de la parcela de Quillota y de sesenta a uno en el caso del inmueble de Santiago, por lo que es dable sostener que el precio así establecido por las partes carece de seriedad y realmente no existió como tal”*. (Corte Suprema, Rol N° 1336-00, Obra citada).

Agrega que también se ha fallado que “aunque en la escritura de compraventa de un establecimiento comercial el comprador declare haberlo recibido, no puede sostenerse que este último adquiera su dominio si los propios otorgantes expresan que el contrato es ficticio, por no haber existido consentimiento ni precio realmente pagado y haberse celebrado sólo con el objeto de burlar a los acreedores del vendedor, por lo cual dicho contrato es nulo absolutamente.” (Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 29, 2ª parte, pág. 411).

Menciona lo fallado por la I. Corte de Apelaciones de Arica, en causa Rol N° 392-2010, caratulada “[REDACTED] con [REDACTED]”, en sentencia de fecha 10 de marzo de 2011, la cual revocó el fallo de primer grado, manifestando que *“Ello, unido al vínculo de parentesco existente entre los compradores y la vendedora, hijos los primeros de la segunda, que no aparezca antecedente alguno que permita establecer los montos y forma de pago del precio por cada uno de los demandados y el ingreso del mismo al patrimonio de la vendedora, como tampoco la condición patrimonial de éstos que pudiera justificar ingresos para efectuar la adquisición de que se trata, permite estimar que son constitutivas de presunciones que reúnen los requisitos previstos en el artículo 1712 del Código Civil, para concluir que el contrato de compraventa fue simulado, el aparente, siendo el verdadero el de donación, la que carece de valor porque debió efectuarse con las solemnidades previstas en los artículos 1400 y 1401 del Código Civil, lo que obliga a declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 7 de febrero de 2003, que nos preocupa, conforme a lo previsto en los artículos 1681 y 1682 del mismo Código”*. Por su parte, nuestra Excma. Corte Suprema, al rechazar un recurso de casación en el fondo contra la referida sentencia, esgrimió lo siguiente: *“El profesor Peñailillo, en el artículo precedentemente aludido, expone: “Habitualmente el acto simulado o, en la simulación relativa, el acto ostensible, consta en instrumento público (debido a que la ley exige esa solemnidad para la celebración del respectivo contrato). Ahora bien, como se sabe, este medio, muy explicablemente, está revestido por la ley de un poderoso vigor probatorio, conforme al artículo 1700 del Código Civil. Se entiende que, en cuanto a la existencia de su contenido, es decir, al hecho de que su contenido fue declarado por las partes, tiene valor de plena prueba (derivada de la fe pública que, a este*



respecto, le ampara) y que en cuanto a la sinceridad de las declaraciones entre las partes también hace plena prueba; pero, respecto de los terceros, ese poder de convicción es inferior, tanto por disposiciones de la ley como por conclusión de criterio". Más adelante agrega: "No obstante el poder de convicción que ostenta el instrumento público (en el que puede constar y ordinariamente consta el contrato que se impugna por simulación), es perfectamente posible demostrar la falta de sinceridad de las declaraciones en el contenidas. Entre las partes la insinceridad puede demostrarse mediante otra plena prueba en contrario o con una suma de varias semiplenas que, en conjunto, puedan formar plena convicción; y respecto de terceros, con mayor razón, en cuya eventualidad ni siquiera hace plena prueba y, por tanto, sin que requiera tanta fuerza la prueba contraria, como se exige entre las partes." (Corte Suprema, Rol N° 2950-2011).

IV.- En cuanto a la facultad del vendedor para demandar la simulación.

Alega que si la simulación es absoluta y la acción es ejercida por una de las partes, deberá solicitar la nulidad absoluta del acto impugnado por falta de consentimiento, tomándose en consideración los artículos 1437, 1445 N° 2 y 1682. La prohibición del artículo 1683 no le afecta, porque la persona que no ha consentido en el acto o contrato siempre podrá solicitar la nulidad del mismo. Si se negara el ejercicio de la acción de nulidad por el hecho de haber participado en la celebración de ese acto o contrato que se impugna, se estaría prejuzgando sobre el hecho de haber consentido en ésta y ocurre, precisamente, que la existencia o no de ese consentimiento es lo que se discute (Ricardo Parra Labarca; La Simulación, Doctrina y Jurisprudencia; pág. 580).

La falta de consentimiento constituye el fundamento legal para anular el acto absolutamente simulado, porque, en este caso se está frente a una apariencia sin contenido real. Se trata, simplemente, de una ficción. Bajo el contrato aparente no se oculta voluntad alguna de las partes para producir efectos jurídicos. Como el artículo 1445 en su N° 2 exige el consentimiento respecto del acto que se celebra para que una persona se obligue con otra, no existiendo éste en la simulación absoluta, sino sólo para crear una apariencia, el acto impugnado sería inexistente por faltarle un requisito de existencia. Los tribunales se han pronunciado por la nulidad absoluta y la doctrina también.

Que la prohibición del artículo 1683 para alegar la nulidad absoluta del acto sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalida afecta solamente a quienes lo han otorgado como parte, y son partes quienes consienten en él. Como en la simulación absoluta ha existido consentimiento sólo para crear la apariencia y no para producir efectos jurídicos, quien pide la nulidad del acto o contrato falso deberá hacerlo siempre por ausencia de consentimiento, dejando establecido, así, que no ha sido parte en él y, por ende, que no puede afectarle la prohibición de que trata el artículo en comento.

V.- Indemnización de perjuicios.

Alega que la celebración del acto nulo y la conducta de la parte demandada, con posterioridad a la celebración del mismo, ha producido perjuicios a su parte, consistentes en privarlo de los ingresos provenientes de la explotación de los bienes objeto del contrato. Sin embargo, en concordancia con el artículo 173 inc. 2° del Código de Procedimiento Civil, se reserva el derecho de discutir la especie y monto de los perjuicios en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso.

Que, a su turno, en el primer otosí de su presentación de folio 1 el actor deduce



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

Código: RLXLXJXRMLB

demanda civil de nulidad absoluta de contrato por simulación en contra de SOCIEDAD AGRICOLA HYDRONOVA LIMITADA, RUT N° 76.300.875-4, domiciliada en parcela 7 del proyecto de parcelación 18 de Septiembre, km. 32 del Valle de Azapa, Arica, y de SOCIEDAD INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA, RUT N° 76.471.617-5, con domicilio en [REDACTED], La Florida, ambas del giro de su denominación y representadas por el ya antes individualizado [REDACTED], domiciliado en parcela 7 del proyecto de parcelación 18 de Septiembre, km. 32 del Valle de Azapa, Arica, y/o en [REDACTED], La Florida, solicitando declarar que el contrato de compraventa de fecha 1° de septiembre de 2017, celebrado entre los demandados, fue simulado y además nulo, retrotrayendo a las partes al estado anterior a su celebración, ordenando la cancelación de las inscripciones a que dio origen, con costas.

Fundando su demanda señala el actor que:

I.- Antecedentes de la celebración de los contratos.

Que, por economía procesal da por reproducido lo expuesto en lo principal, referente a la celebración del contrato de compraventa en virtud del cual su parte vendió a la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada, los Lotes 3-B y 5 junto con los derechos de aprovechamiento de agua ya señalados.

Que, sin perjuicio de los efectos de la nulidad demandada en lo principal, demanda directamente la nulidad del contrato en virtud del cual se vendieron a la Sociedad Casanoba Limitada los bienes objeto de la compraventa individualizada previamente en lo principal.

Sostiene el actor que con fecha 1° de septiembre de 2017 se suscribió ante don Álvaro Mera Correa, Notario Público de Constitución y Empedrado, un contrato de compraventa, figurando como vendedora la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y como compradora la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, ambas representadas por [REDACTED]. Este instrumento fue rectificado por escrituras públicas de fechas 24 de octubre y 27 de diciembre del mismo año y ante el mismo Notario. Los bienes objeto de la compraventa fueron:

a).- Lote N° 5 de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 5,80 hectáreas; cuya inscripción de dominio a nombre de la vendedora figuraba a fojas 89 vta. N° 116 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2015.

b).- Lote N° 3-B, de la Subdivisión de la Parcela N° 3, de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 6,12 hectáreas; cuya inscripción de dominio a nombre de la vendedora figuraba a fojas 89 vta. N° 116 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2015.

c).- 1,34 Acciones de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río Lauca, Provincia de Parinacota, a favor de los usuarios del Canal Azapa; cuya inscripción de dominio a nombre de la vendedora figuraba a fojas 9 vta. N° 12 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2015.

El precio por la venta de ambos predios fue la suma total \$75.000.000.- que se pagarían de la siguiente forma: a).- Reconociéndose \$30.000.000.-, pagados al contado; b).- El saldo de \$45.000.000.- que se pagarían en 2 cuotas de \$22.500.000.- cada una, cancelándose la primera de ellas el



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

Código: RLXLXJXRMLB

31 de agosto de 2018 y la otra el 31 de agosto de 2019. Los montos referidos corresponden a la suma de \$37.500.000.- por el Lote N° 5, \$37.500.000 por el Lote N° 3-B. El precio por los derechos de aprovechamiento de agua fue de \$15.000.000.- con un supuesto pago de \$5.000.000.- al contado, y el saldo en dos cuotas de \$5.000.000.- cada una, en la misma oportunidad expresada.

La compraventa aludida dio origen a las inscripciones de fojas 199 vta. N° 224, y 200 vta. N° 225, ambas del Registro de Propiedad, y fojas 32 N° 35 del Registro de Propiedad de Aguas, todas del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

II.- En cuanto a la simulación.

Sostiene que el contrato de compraventa celebrado entre las sociedades Hydronova Limitada y Casanoba Limitada, fue un contrato simulado, pues tuvo como finalidad sustraer del patrimonio de la vendedora bienes a título gratuito. En efecto, durante el mes de septiembre de 2017, [REDACTED], concurrió a una Notaría en la ciudad de Constitución a suscribir un contrato de compraventa de bien raíz y de derechos de aprovechamiento de aguas, figurando como representante legal tanto de la sociedad vendedora como de la compradora.

Alega que con fecha 13 de enero de 2014, su representado suscribió un contrato de compraventa, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público, don Víctor Warner, donde figuraba como compradora la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada, cuyos socios son el mismo vendedor, junto con sus hijos, [REDACTED] y [REDACTED], correspondiendo a éste la administración y representación de la sociedad. Posteriormente, el 15 de enero de 2015, [REDACTED] y [REDACTED], constituyeron la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, a la cual se le vendieron los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas. No obstante, en esa oportunidad no se pagó precio alguno de venta, toda vez que figura pagada una parte del precio, mediante cheques girados por [REDACTED] y recibidos por él mismo.

Acusa que el precio aludido no ingresó jamás al patrimonio de la sociedad vendedora, lo cual no ocurrió únicamente porque la compradora no cumplió con su obligación de pagar el precio, sino más bien debido a que nunca tuvieron intención de solucionar dicho precio, por cuanto este elemento del contrato nunca existió.

Indica que lo cierto es que la compraventa cuya nulidad se solicita fue celebrada únicamente en apariencia, con la finalidad de extraer del patrimonio de la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada los bienes objeto de la misma, para traspasarlos gratuitamente a una nueva sociedad en que su representado carece de participación. De esta manera, se desconoció el acuerdo pactado entre este y los demás socios de Hydronova, al momento de suscribir la escritura de compraventa primitiva, consistente en la celebración de un acto jurídico posterior que tuviese por finalidad dejar sin efecto la transferencia aludida, para que [REDACTED] recupere la posesión inscrita sobre los referidos bienes, pretendiendo, la parte demandada, restar eficacia al ejercicio de acciones judiciales que pudiese ejercer con el mismo fin.

Que, en este caso, la constancia de haberse pagado parte del precio, consiste meramente en actuaciones y maniobras perpetradas por el representante legal de las empresas demandadas.



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

Código: RLXLXJXRMLB

Indica que para acreditar la simulación, hay que tomar en cuenta una serie de elementos, que expone:

Los inmuebles objeto de la compraventa, consistieron en dos predios de una superficie de 5,8 y 6,12, ambos de aptitud agrícola, emplazados en el valle de Azapa, es decir, una de las zonas más fértiles del Norte Grande de nuestro país. A la época de celebración del contrato, el valor comercial de una hectárea en ese sector en ningún caso era inferior a \$65.000.000.-, por lo que el justo precio debió corresponder a \$377.000.000.- por el Lote 5 y \$397.800.000.- por el Lote 3-B, como mínimo. Mención aparte merecen los derechos de aprovechamiento de agua, cuyo valor en el mismo período no era inferior a \$25.000.000.- por acción, dando un total de \$33.500.000.-. Por lo referido, resulta irrisorio manifestar una voluntad seria de vender bienes en una décima parte de su valor, más aún, pactando el pago de precio en cuotas anuales. A todo lo referido, añade que en los terrenos estaban emplazados 2 invernaderos, de una superficie aproximada de 2 hectáreas cada uno, cuyo costo de construcción supera la suma de \$60.000.000.- por cada invernadero; junto con ello, en el Lote 5, existía un “packing” o sistema de selección y embalaje de frutas, consistente en un galpón de concreto y la maquinaria correspondiente, el cual está valorizado en \$300.000.000.-, aproximadamente.

Aunque la suma que figura como precio es baja, en relación al verdadero valor de los bienes vendidos, no hay constancia alguna que haya existido la más mínima intención de las partes para que la compradora pague dicho precio, pues, únicamente figura [REDACTED] como representante legal de la parte vendedora y compradora, girando aparentemente dos cheques que supuestamente fueron recibidos por él mismo.

Agrega que también hay que tener en cuenta las relaciones que unían a las partes. La Sociedad Hydronova Limitada, estaba conformada por [REDACTED], y por sus propios hijos, [REDACTED] y [REDACTED]; mientras que los socios de la Sociedad Casanoba Limitada, son estos últimos, en forma exclusiva. No debe obviarse que la Sociedad Inmobiliaria Casanoba fue constituida el día anterior al de la inscripción en los registros conservatorios de los bienes raíces y derechos de aguas objeto de la compraventa, a nombre de la sociedad vendedora.

Consecuente con lo anterior, nunca existió contrato de compraventa, por cuanto no hubo consentimiento ni precio, elementos esenciales de ésta, lo que conlleva a concluir lo siguiente:

Que faltó tanto el objeto por parte de la parte compradora como la causa del vendedor.

Así, de aceptarse la teoría de la causa psicológica como elemento del acto jurídico, en el caso concreto, ésta fue ilícita, ya que los contratantes tenían como verdadero motivo privar a su representado de los derechos y acciones que le correspondían, como socio de Hydronova Limitada y como primitivo vendedor, respecto a los bienes objeto de compraventa.

Alega que al contrato cuya nulidad se demanda le faltó el consentimiento de las partes, ya que nunca existió la intención seria para que verdaderamente surjan las obligaciones propias de una compraventa. En la voluntad de ninguna de las partes estuvo la posibilidad cierta que los compradores asuman la obligación de pagar un precio por los bienes que estaban adquiriendo.



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

Código: RLXLXJXRMLB

En el caso *sub-lite*, claramente hubo un acuerdo entre los demandados para dar apariencia de compraventa a una convención que no era tal, toda vez que los contratantes simularon celebrar un contrato de compraventa, con el fin de sustraer bienes del patrimonio de la Sociedad Hydranova, de la que es socio su representado, para traspasarlos a otra sociedad conformada por los mismos socios, excepto el actor.

Que, de todo lo señalado, agrega, se deduce que la compraventa celebrada sobre los bienes del actor, no pudo nacer válidamente a la vida del derecho. A lo más, pudo ocurrir una donación de los señalados bienes, la cual tampoco puede producir efecto jurídico alguno, por faltar el trámite de insinuación, previsto en el artículo 1401 del Código Civil.

III.- Fundamentos de Derecho.

Da por reproducido lo expresado en lo principal, en el título denominado jurisprudencia sobre la materia.

En segundo otrosí de su presentación de folio 1, el demandante interpone demanda civil subsidiaria de resolución de contrato de compraventa en contra de SOCIEDAD AGRICOLA HYDRONOVA LIMITADA y en contra de SOCIEDAD INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA, ambas del giro de su denominación, representadas por [REDACTED], todos ya mayormente individualizados, solicitando se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre el demandante y Sociedad Agrícola Hydranova Limitada, con fecha 13 de enero de 2014, por incumplimiento en el pago del precio, se declare resuelto el contrato de compraventa de fecha 1° de septiembre de 2017, suscrito en la ciudad de Constitución entre los demandados, ordenándose la cancelación de las inscripciones a que dieron origen los referidos contratos, declarando que se encuentran vigentes las inscripciones conservatorias anteriores, reservándose el derecho para la discusión de la especie y monto de los perjuicios, para la etapa de ejecución del fallo u otro juicio diverso; con costas.

Fundando su demanda subsidiaria, señala el actor que da por reproducidos todos los hechos esgrimidos en lo principal y primer otrosí de la demanda.

1.- Resolución de contrato por incumplimiento de pago del precio.

Que demanda el actor la resolución del contrato de fecha 13 de enero de 2014, otorgado ante don Víctor Warner Sarria, Notario Público de Arica, celebrado entre el demandante, como vendedor, y como compradora la Sociedad Agrícola Hydranova, representada por [REDACTED]. En virtud de este contrato se vendió el Lote N° 5 de la Subdivisión de la parcela N° 7, del proyecto de parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 5,80 hectáreas; y el Lote N° 3-B, de la Subdivisión de la Parcela N° 3, de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del proyecto de parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 6,12 hectáreas; ambos inscritos a fojas 4493 N° 2680 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 1995. Además, se vendieron 1,34 Acciones de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río Lauca, Provincia de Parinacota, a favor de los usuarios del Canal Azapa; inscritas a fojas 95 N° 87 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al



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

Código: RLXLXJXRMLB

año 1996.

Sostiene que al no haber cumplido la compradora con su obligación de pagar el precio de compraventa estipulado en la escritura, surge el derecho del vendedor, para pedir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, ambos con indemnización de perjuicios; optando por esta última acción, en conformidad con lo estatuido en el artículo 1489 del Código Civil.

Agrega que el precio por la venta de ambos predios y de los derechos de aprovechamiento de aguas fue la suma total \$60.000.000.-, que se pagarían de la siguiente forma: a).- Reconociéndose \$15.000.000.-, como aporte de capital por enterar a la sociedad comprometido por el comprador en la cláusula quinta número uno de la escritura pública de constitución, otorgada con fecha 23 de Septiembre del año 2013, en la Notaría Pública de Arica de don Víctor Warner Sarria (Esta es la única constancia de haberse pagado parte del precio); b).- Con la suma de \$45.000.000.-, que se cancelarán dentro del plazo de cinco años en cuotas anuales de \$9.000.000.-, cancelándose la primera de ellas el 1° de julio de 2014. Los montos referidos corresponden a la suma de \$20.000.000.-, por el Lote N° 5, \$25.000.000.-, por el Lote N° 3-B y \$15.000.000.-, por los derechos de aprovechamiento de agua.

Alega que a la fecha no se ha pagado ninguna cuota de las pactadas, correspondiendo a la parte compradora acreditar el pago del precio, en conformidad con el artículo 1698 del Código Civil; sin perjuicio, que la parte de precio que figura como pago parcial en la escritura, tampoco fue pagado. En consecuencia, tratándose de un contrato bilateral y habiendo un incumplimiento culpable de la contraparte, procede la resolución del contrato. Es del caso que las obligaciones de la parte vendedora ya fueron cumplidas al inscribirse el título en los registros correspondientes.

2.- Resolución contra terceros adquirentes de mala fe.

A su turno, alega que con fecha 1° de septiembre de 2017, se suscribió ante don Álvaro Mera Correa, Notario Público de Constitución y Empedrado, un contrato de compraventa, figurando como vendedora la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada y como compradora la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Limitada, ambas representadas por [REDACTED], el cual recayó sobre los mismos bienes objeto del contrato señalado anteriormente.

Los efectos de la resolución solicitada, deben alcanzar a la compraventa aludida, por aplicación del artículo 1491 del Código Civil, toda vez que en los títulos de dominio a nombre de la Sociedad Hydronova Limitada -de fojas 199 vta. N° 224 y fojas 200 vta. N° 225 del Registro de Propiedad, y fojas 32 N° 35 del Registro de Propiedad de Aguas, todas del año 2018- se hace referencia que la forma de pago del precio está en la escritura aludida, en la cual consta expresamente que existe un saldo de precio insoluto. Por lo demás, la tercera adquirente estaría de mala fe, al ser su representante legal el mismo que el de Hydronova Limitada, en consecuencia, resulta evidente que estaba en conocimiento que no se había pagado íntegramente el precio de venta al primer vendedor, es decir, su representado.

3.- Indemnización de perjuicios.

Invoca lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil establece la facultad de solicitar la resolución de contrato, con indemnización de perjuicios. En conformidad con el artículo 173 inc. 2° del Código de Procedimiento Civil, se reserva el derecho de discutir la especie y monto de los perjuicios en la



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

Código: RLXLXJXRMLB

ejecución del fallo o en otro juicio diverso.

En tercer otrosí de su presentación de folio 1, el demandante interpone demanda civil subsidiaria de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme en contra de SOCIEDAD AGRÍCOLA HYDRONOVA LIMITADA, representada por [REDACTED], ambos ya mayormente individualizados, solicitando se declare rescindido el contrato de compraventa celebrado, retrotrayendo a las partes al estado anterior a su celebración y ordenando la cancelación de las inscripciones que correspondan, con costas.

Fundando su demanda subsidiaria señala que da por reproducidos todos los hechos esgrimidos en lo principal y primer otrosí de la demanda.

Agrega que con fecha 13 de enero de 2014 se suscribió ante don Víctor Warner Sarria, Notario Público de Arica, un contrato de compraventa, figurando como vendedor [REDACTED] y como compradora la Sociedad Agrícola Hydranova, representada por [REDACTED]. Los bienes objeto de la compraventa fueron:

- a).- Lote N° 5 de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 5,80 hectáreas, cuya inscripción de dominio a nombre de su representado figuraba a fojas 4493 N° 2680 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 1995.
- b).- Lote N° 3-B de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 6,12 hectáreas, cuya inscripción de dominio a nombre de su representado figuraba a fojas 4493 N° 2680 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 1995.
- c).- 1,34 Acciones de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río Lauca, Provincia de Parinacota, a favor de los usuarios del Canal Azapa, cuya inscripción de dominio a nombre de su representado figuraba a fojas 95 N° 87 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 1996.

Precisa que el precio por la venta de ambos predios y de los derechos de aprovechamiento de aguas fue la suma total \$60.000.000.-, que se pagarían de la siguiente forma: a).- Reconociéndose \$15.000.000.-, como aporte de capital por enterar a la Sociedad comprometido por el comprador en la Cláusula Quinta Número Uno de la Escritura Pública de Constitución, otorgada con fecha 23 de Septiembre del año 2013, en la Notaría Pública de Arica de don Víctor Warner Sarria; b).- Con la suma de \$45.000.000.-, que se cancelarán dentro del plazo de cinco años en cuotas anuales de \$9.000.000.-, cancelándose la primera de ellas el 1° de Julio de 2014. Los montos referidos corresponden a la suma de \$20.000.000.-, por el Lote N° 5, \$25.000.000.-, por el Lote N° 3-B y \$15.000.000.-, por los derechos de aprovechamiento de agua.

Que la compraventa aludida dio origen a las inscripciones de fojas 199 vta. N° 224 y fojas 200 vta. N° 225 del Registro de Propiedad, y fojas 32 N° 35 del Registro de Propiedad de Aguas, todas del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Arica

Indica que inmuebles objeto de la compraventa consistieron en dos predios de una



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

Código: RLXLXJXRMLB

superficie de 5,8 y 6,12, ambos de aptitud agrícola, emplazados en el valle de Azapa, es decir, una de las zonas más fértiles del Norte Grande de nuestro país. A la época de celebración del contrato, el valor comercial de una hectárea en ese sector en ningún caso era inferior a \$50.000.000.-, por lo que el justo precio debió corresponder a \$290.000.000.-, por el Lote 5 y \$ 306.000.000.-, por el Lote 3-B, como mínimo.

Añade que en los terrenos estaban emplazados 2 invernaderos, de una superficie aproximada de 2 hectáreas cada uno, cuyo costo de construcción excede el precio de \$60.000.000.- por cada invernadero; junto con ello, en el Lote 5, existía un “packing” o sistema de selección de frutas, consistente en un galpón de concreto y la maquinaria correspondiente, el cual está valorizado en \$300.000.000.-, aproximadamente. Entonces, la mitad del justo precio del Lote 5, a la época de celebración del contrato, equivalía al menos a la suma de \$145.000.000.-, mientras que tratándose del Lote 3-B, dicha mitad de justo precio ascendía como mínimo a \$153.000.000.-, en consecuencia, habiéndose estipulado una suma inferior a esas, el contrato es rescindible en conformidad con el artículo 1889 del Código Civil. Tratándose de bienes inmuebles, procede la acción que ejerce.

En cuarto otrosí de su presentación de folio 1, el demandante interpone demanda civil de reivindicación de bien raíz en contra de SOCIEDAD INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA, representada por [REDACTED], ambos ya individualizados, solicitando se declare que por el efecto de la nulidad absoluta del contrato, o de su resolución, los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas referidos son de dominio exclusivo del demandante, no teniendo la demandada el dominio de esos bienes, acogiéndose la reivindicación, en subsidio, en caso de declararse la rescisión por lesión enorme, que se acoge la reivindicación únicamente de los inmuebles señalados; que se cancelan las inscripciones a nombre de la demandada en los registros conservatorios correspondientes, debiendo restituir los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas, o los que se determinen, dentro de tercero día desde que el fallo esté ejecutoriado o cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública; que los demandados deben restituir los frutos civiles y naturales de los bienes que el demandante habría obtenido con mediana inteligencia y actividad, si hubiese tenido los bienes que se reivindican, desde que entró en posesión los mismos, debiendo considerarse de mala fe; o el valor de dichos frutos si éstos no existiesen, en subsidio, si se les considera de buena fe, deberán restituir los frutos o su valor desde la contestación de la demanda; que la parte demandada debe indemnizar por todos los deterioros que por hecho o culpa suya hayan sufrido los mencionados bienes; que el demandante se reserva el derecho para la determinación de los frutos y perjuicios, para la etapa de ejecución del fallo u otro juicio diverso; con costas.

Que fundando su demanda señala, en primer lugar, que da por expresamente reproducidos todos los hechos esgrimidos en lo principal y los otrosíes precedentes.

1) Bienes objeto de la reivindicación.

Los bienes que se solicitan reivindicar están inscritos a nombre de la demandada y, por ende, se encuentran bajo su posesión. Éstos son:

a).- Lote N° 5 de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 5,80 hectáreas; inscrito a fojas 200 vta. N° 225 del Registro de



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

Código: RLXLXJXRMLB

Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2018.

b).- Lote N° 3-B, de la Subdivisión de la Parcela N° 3, de la Subdivisión de la Parcela N° 7, del Proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre (km. 32 del Valle de Azapa), de una superficie de 6,12 hectáreas; inscrito a fojas 199 vta. N° 224 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2018.

c).- 1,34 Acciones de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río Lauca, Provincia de Parinacota, a favor de los usuarios del Canal Azapa; inscrito a fojas 32 N° 35 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Arica correspondiente al año 2018.

2) Fundamentos de la reivindicación.

Menciona y reproduce, a la letra, lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, señalando que son supuestos de la acción reivindicatoria: a).- que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica; b).- que esté privado o destituido de la posesión de ésta; y c).- que se trate de una cosa singular.

El fundamento de la reivindicación que solicita radica en los efectos de las acciones que se interpusieron previamente, toda vez que al declararse nulo o resuelto el contrato que dio origen a la enajenación de los bienes referidos, corresponde su restitución, debiendo las partes volver al estado anterior al de su celebración, incluyendo la posibilidad de perseguir tales bienes contra terceros poseedores.

Por consiguiente, sostiene, la presente demanda es la forma adecuada para que las acciones de ineficacia deducidas anteriormente consigan su fin último, que sería recuperar los bienes respecto de los cuales su representado perdió la posesión; dependiendo el éxito de la reivindicación que se verifique cualquiera de las posibilidades que expone:

1.- A su turno, de acogerse la nulidad de contrato de compraventa por simulación demandada en lo principal, el efecto sería que su representado recupere el dominio y posesión de los bienes raíces y derechos de aprovechamiento de aguas objeto de la compraventa, para lo cual resulta indispensable reivindicarlo de la Sociedad Casanoba Limitada.

2.- En caso de declararse la resolución de contrato demandada subsidiariamente en segundo otrosí, resulta pertinente la reivindicación de todos los bienes contra terceros de mala fe, cual es el caso de la demandada, por los motivos indicados al fundamentar la acción resolutoria, es decir, al constar la condición resolutoria tácita y la deuda impaga en la escritura pública de compraventa correspondiente, lo que se agrava con la circunstancia de tener el mismo representante legal las sociedades de responsabilidad limitada Hydronova (vendedora) y Casanoba (compradora).

3.- Que, también procede la reivindicación -al menos de los bienes raíces individualizados- en caso de acogerse la demanda de nulidad por simulación de contrato planteada en el primer otrosí, conjuntamente con la rescisión de contrato por lesión enorme del tercer otrosí; pues, si bien esta última acción no procede contra terceros adquirentes, en caso de declararse nulo el contrato en virtud del cual entró en posesión este tercero, surge el derecho para su representado para recuperarlos del actual poseedor inscrito, o sea, la parte demandada.



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

Código: RLXLXJXRMLB

Agrega que, por razones de economía procesal, la ley autoriza para que en un mismo juicio puedan intervenir como demandantes o demandados varias personas, siempre que se deduzca la misma acción, o acciones que emanen directa e inmediatamente de un mismo hecho (C. de Procedimiento Civil, art. 18). La acción de nulidad y la reivindicatoria, cuando es consecuencia de ella, emanan de un mismo hecho, la nulidad: ésta permite, por un lado, la destrucción del acto o contrato nulo y, por otro, la restitución de lo que se dio o pagó en virtud de ese mismo acto o contrato. Luego, las acciones reivindicatoria y de nulidad pueden producirse conjuntamente en un mismo juicio. La acción de nulidad, que es personal, se dirigirá contra los que celebraron el acto o contrato nulo, y la acción reivindicatoria, que es real, contra el actual poseedor de la cosa material del acto o contrato nulo; por cierto, la última sólo prospera si es acogida la primera (A. Alessandri, M. Somarriva y A. Vodanovic; Tratado de los Derechos Reales; Tomo II).

También la acción resolutoria puede entablarse conjuntamente en un mismo juicio con la acción reivindicatoria, puesto que ambas emanan directa e inmediatamente de un mismo hecho: el incumplimiento de la obligación pactada en el contrato, que autoriza, por un lado, la destrucción del contrato y, por otro, la restitución de lo que dio o pagó el contratante que cumplió sus obligaciones. La acción resolutoria, que es personal, se dirigirá contra el contratante que no cumplió, y la reivindicatoria, que es real, contra el actual poseedor de la cosa materia del acto o contrato resuelto. Declarada la resolución del contrato, el dueño que vendió una cosa se reputa que nunca ha dejado de serlo y, por lo mismo, está legitimado para recuperar la posesión de la cosa.

En folio 38, en lo principal de su presentación, la demandada Sociedad Agrícola Hydronova Limitada contestó la demanda principal de nulidad absoluta de contrato con indemnización de perjuicios, solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas.

Fundando su defensa señala que el fundamento de dicha demanda es que el contrato de compraventa celebrado entre el demandante [REDACTED] con la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada, con fecha 13 de enero del 2014, en la Notaría Pública de Arica de don Víctor Warner Sarria, sería nulo por tratarse de un acto simulado, respaldado en los artículos 1445 y siguientes y 1793 y siguientes del Código Civil.

Como cuestión previa a cualquiera otra consideración, alega la prescripción de la acción de nulidad, la que conforme con el artículo 1691 del Código Civil, tiene un plazo de 4 años contados desde el día de la celebración del acto o contrato, hecho que como se ha señalado ocurrió el día 13 de enero del 2014 y la notificación al demandado, en su calidad de representante de la Sociedad Agrícola Hydronova Ltda, fue practicada como consta en autos por el receptor judicial Héctor Meneses, con fecha 8 de abril del 2019, es decir han transcurrido más de 5 años. Conforme con el artículo 1683 del Código Civil, la acción de nulidad no la puede alegar quien ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. El demandante [REDACTED] suscribió personalmente la escritura pública que solicita se declare nula.

Agrega que el artículo 1700 del mismo Código Civil dispone que los instrumentos públicos como es el caso de las escrituras públicas, hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha y en cuanto a la verdad de las declaraciones que en ella hayan hecho los declarantes.



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

Código: RLXLXJXRMLB

Consigna sobre el particular que los Lotes 3-B de la Subdivisión del Lote N° 3, y Lote N° 5, de la Subdivisión de la Parcela N° 7 del Proyecto de Parcelación 18 de Septiembre del Valle de Azapa de la Comuna de Arica, se inscribieron a nombre de la Sociedad Agrícola Hydronova Limitada a fs. 89 vuelta N° 116 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 201 y los derechos de aprovechamiento de aguas de 1,34 Acción del Canal Azapa, igualmente se inscribieron a nombre de la sociedad a fs.9 vuelta N° 12 en el Registro de Propiedad de Aguas del año 2015.

Que el comprador de estas propiedades agrícolas y derechos de agua, los adquirió la Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., de [REDACTED], quien es uno de sus tres socios. En la cláusula décimo primero de la escritura pública de constitución de la sociedad Agrícola Hydronova Ltda., sus socios, dentro de los cuales se encuentra el demandante, se estipuló que : *“Cualquier dificultad que se suscite entre los socios en relación a este contrato o con motivo de su aplicación , interpretación, cumplimiento o incumplimiento, o de la disolución anticipada o no, será resuelta por las partes de común acuerdo; a falta de acuerdo por un Árbitro Arbitrador, designado por la Justicia Ordinaria”*.

Señala que conforme con lo anteriormente expuesto, se puede concluir que en la celebración del contrato de compraventa de las dos propiedades y de los derechos de agua celebrado con fecha 13 de enero del año 2014 en la Notaría Warner de Arica, así como la escritura pública de constitución de la Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., otorgada con fecha 23 de septiembre del 2013, se cumplieron con todos los requisitos que el artículo 1444 del Código Civil exige para un acuerdo o declaración de voluntad, por lo que no es efectivo que hubiere existido simulación como se le imputa al demandado en la demanda.

En folio 38, en primer otrosí, la demandada Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., contestó la demanda de nulidad de contrato por simulación interpuesta en primer otrosí de la demanda, solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas.

Fundando su defensa señala que la acción de nulidad del demandante en contra de la Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. en relación con la escritura de constitución de la sociedad otorgada con fecha 13 de enero del 2014 en la Notaría Warner de Arica, se encuentra prescrita conforme ha demostrado en lo principal del escrito de contestación, por lo que por razones de economía procesal ratifica y da por enteramente reproducidos lo ya señalado. La venta de las propiedades y derecho de aprovechamiento de agua efectuados por Agrícola Hydronova Ltda. a Inmobiliaria Casanoba Ltda. se realizó en virtud de las facultades que tiene como administrador [REDACTED] para representarla, por lo que cualquier diferencia que se pueda producir entre los socios de Agrícola Hydronova Ltda., debe ser resuelta por un Árbitro Arbitrador, conforme se señala en la cláusula décimo segundo de dicha escritura pública de constitución.

Agrega que nunca ha existido la intención de parte de los socios de las indicadas sociedades, de privar a su padre [REDACTED] de sus derechos y acciones, más aún, cuando el mismo reconoce que él ha permanecido en posesión material de la tercera parte del Lote B, donde mantiene su domicilio y ejerce actividades agrícolas. El contrato de compraventa celebrado entre las Sociedades Agrícola Hydronova Ltda. e Inmobiliaria Casanoba Limitada, suscrito con fecha 1° de septiembre del 2017 ante el Notario Álvaro Mera de Constitución, cumple con todos los requisitos legales, así como las



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

Código: RLXLXJXRMLB

escrituras públicas complementarias otorgadas el 24 de octubre y 27 de diciembre del año 2017, lo que se ve ratificado por la inscripción de la compraventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica.

Señala, además, que [REDACTED] carece de legitimación activa para accionar en contra de la Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., toda vez que él no es socio de ella. A su vez, las acciones que tuvo o pudo tener en contra de Agrícola Hydronova Ltda. se encuentran prescritas, las que además no eran de competencia de la justicia ordinaria, sino que de un Árbitro Arbitrador, como se encuentra estipulado en la cláusula décimo primero de su estatuto social. Así, en caso alguno ha existido simulación como lo pretende la contraria, ya que el representante de ambas sociedades [REDACTED] [REDACTED] dispone de poderes y representación suficiente para comparecer por ambas sociedades.

En folio 38, en segundo otrosí de su presentación, las demandadas ya individualizadas contestaron la demanda subsidiaria de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, interpuesta en segundo otrosí de la demanda, solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas.

Fundando su defensa señala que esta acción subsidiaria la fundamenta la contraria en el artículo 1489 del Código Civil, en que no se habría cancelado el precio de compraventa estipulado en la escritura pública suscrita con fecha 13 de enero del 2014 en la Notaría Pública Warner de Arica.

Así, conforme a los artículos 1691, 2514 y 2515 del Código Civil, alega la prescripción, por haber transcurrido más de 4 años entre la celebración del contrato de compraventa y la fecha de notificación de demanda. Refiere que, no obstante lo anterior, el precio de la compraventa se encuentra total y absolutamente cancelado.

Indica, además, que el tribunal es absolutamente incompetente para conocer de esta materia, toda vez que como se encuentra pactado y acordado en la escritura pública de constitución de la Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., toda dificultad que ocurra entre sus socios será resuelto por un Árbitro Arbitrador designado por la justicia ordinaria.

En folio 38, en tercer otrosí de su presentación, la demandada Sociedad Agrícola Hydronova Limitada contestó la demanda subsidiaria de rescisión de contrato por lesión enorme, interpuesta en tercer otrosí de la demanda, solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas.

Fundando su defensa señala que la compraventa cuya rescisión se solicita es la que da cuenta la escritura pública otorgada con fecha 13 de enero del 2014 en la Notaría Pública de Arica de don Víctor Warner, mediante la cual el demandante [REDACTED] vendió a la Sociedad Agrícola Hydronova Ltda. los Lotes 5 y 3-B de la Subdivisión de la Parcela 7 del Proyecto de Parcelación 18 de Septiembre y 1,34 Acción de Derechos de Aprovechamiento de Aguas del Canal Azapa.

Alega que conforme con el artículo 1896 del Código Civil, la acción de rescisión que se interpone se encuentra prescrita, toda vez que la señalada compraventa es de fecha 13 de enero del 2014 y la demanda fue notificada al representante legal de su representada con fecha 8 de abril del 2019, es decir después de 5 años.

Que, el comprador de la propiedad fue la Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., de la cual el demandante [REDACTED] es uno de sus tres socios, los que en la cláusula décimo primero de



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

Código: RLXLXJXRMLB

la escritura de constitución de dicha sociedad acordaron que cualquier dificultad que se suscitara entre los socios sería resuelta por un Árbitro Arbitrador, producto de lo cual el tribunal carece de competencia para conocer de esta acción de rescisión. Con el objeto de no ser repetitivo y por economía procesal, reitera todo lo señalado anteriormente en defensa de los intereses de sus representadas.

En folio 38, en cuarto otrosí de su presentación, la demandada Sociedad Inmobiliaria Casanoba, ya individualizada, contestó la demanda subsidiaria de rescisión de contrato por lesión enorme, interpuesta en tercer otrosí de la demanda, solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas.

Fundando su defensa señala que todas las acciones que pudiese haber tenido el actor sobre dichas propiedades se encuentran absolutamente prescritas. La demandante se funda en el artículo 889 del Código Civil para ejercer la acción de reivindicación, señalando los supuestos de esta acción, los que en caso alguno cumple, toda vez que no es propietario de las propiedades ni de los derechos de aprovechamiento de aguas que reivindica, además no tiene la posesión legal de ellos conforme con el artículo 724 del Código Civil, así como tampoco su actual propietario Inmobiliaria Casanoba Ltda., tampoco la ha perdido en los términos del artículo 728 de ese mismo Código.

Que, el actor carece de legitimación activa, por no encontrarse en ninguna de las situaciones contempladas en los artículos 893 y del Código Civil para ser titular de la acción de reivindicación que ejerce en el caso de autos.

En folio 40 la demandante evacuando el trámite de la réplica señaló respecto de la demanda de lo principal de folio 1 que su acción nos encuentra prescrita por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, siendo el plazo de prescripción de 10 años. Respecto de la falta de legitimación activa, se remite a lo señalado en lo principal de la demanda, acápite IV, toda vez que la prohibición del artículo 1683 no la afecta porque la persona que no ha consentido en el acto o contrato siempre podrá solicitar la nulidad del mismo. Por otra parte, en relación a la plena fe que produce los instrumentos públicos conforme lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, en el caso de un contrato simulado no existe verdaderamente un contrato entre las partes, se trata simplemente de una apariencia, en el hecho existe. Si en una compraventa la voluntad de las partes está encausada, real y efectivamente, a la configuración del título traslativo de dominio, carece de uno de sus elementos esenciales, lo que acarrea la nulidad. En abono a que la intención de las partes nunca fue transferir la propiedad de los bienes objeto de compraventa, se tiene presente que la demandada al contestar la de reivindicación reconoce que el vendedor no ha perdido la posesión material, en los términos del artículo 728 del Código Civil. A su turno, en relación a la cláusula décimo primera de la escritura de constitución de la sociedad Hydronova Ltda., ésta se refiere a temas inherentes al contrato social lo cual no alcanza a la compraventa celebrado las partes, no habiéndose ligado, por lo demás, oportunamente la incompetencia el tribunal, sin perjuicio de haber acordado las partes conferir competencia a los tribunales ordinarios de Arica.

Que, respecto de la demanda del primer otrosí de nulidad de contrato por simulación, se remite a lo expuesto agregando que la propia demandada reconoce que su parte permanecen posesión material de los bienes vendidos. En cuanto a la legitimación activa, su parte en calidad de anterior propietario socio de la sociedad vendedora, tiene un evidente interés patrimonial en el resultado el juicio en su



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

Código: RLXLXJXRMLB

expectativa de recuperar los bienes objeto del contrato que se intenta dejar sin efecto.

En relación a la demanda subsidiaria de resolución de contrato del segundo otrosí, la demandada no opuso excepción dilatoria de incompetencia tribunal, sin perjuicio que la cláusula compromisoria no puede abarcar el cumplimiento de un contrato de compraventa en donde las partes no actuaron como socios, más aún, cuando las partes estipularon que para los efectos legales derivados del presente contrato de compraventa, los comparecientes fijan su domicilio la ciudad Arica y se someten a la competencia de sus tribunales ordinarios de justicia. En cuanto a la prescripción, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2514 y 2515 del Código Civil, se tiene presente que la acción es ordinaria por lo cual el plazo de prescripción es de cinco años a computarse a contar del 1° de julio de 2014, fecha de pago de la primera cuota anual de \$9.000.000.-, sin que se haya pactado cláusula de aceleración. En cuanto al pago del precio, corresponde a la demandada probar pimiento de esa obligación en tiempo y forma de acuerdo al artículo 1698 del Código Civil.

Con respecto a la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme, se remite a lo señalado en el libelo.

Por último, en relación a la demanda reivindicatoria en cuanto a la procedencia de ejercer tal acción conjuntamente con las tendientes a obtener la ineficacia de los contratos que tuvieron por objeto los bienes cuya restitución se pretende, se remite a lo señalado la demanda.

En folio 46 la demandada evacuó el trámite de la réplica acusando que, sin perjuicio de haberse limitado el actor a ratificar lo señalado en su demanda, la contraria en suscrito de réplica no ha señalado absolutamente nada respecto de la duplicidad de demandantes, multiplicidad acciones incompatibles entre sí y falta de legitimación activa respecto de alguna de ellas.

En folio 54 se llevó a cabo audiencia de conciliación sin que las partes hayan arribado a acuerdo alguno.

En folio 58 se recibió la causa a prueba.

En folio 148 se citó, en definitiva, a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que en el segundo otrosí de folio 29 principal la demandada objetó el documento acompañado por la contraria en el N° 13 del quinto otrosí de su libelo de demanda, a saber, factura N° 5764, de fecha 09 de septiembre de 2010, por tratarse de un documento privado que no emana de su parte cuyo contenido no tiene relación alguna con los hechos que serán objeto del juicio.

SEGUNDO: Que en folio 2 del cuaderno 2.0 incidental solicitó el actor el rechazo de la objeción atendido a que el documento cuestionado es una factura debidamente emitida, donde consta su emisor y receptor, su fecha, objeto de la misma, lo que tiene directa relación con las acciones de simulación y lesión enorme impetradas, toda vez que se relacionan con inversiones realizadas en el bien raíz vendido cuyo costo supera el valor del precio que figura



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

Código: RLXLXJXRMLB

en las compraventas, debiendo su mérito probatorio ser evaluado en la sentencia definitiva.

TERCERO: Que sin perjuicio del valor que en definitiva pueda reconocerse al documento cuestionado, no pasando de ser la incidencia del caso una mera apreciación de parte respecto de la pertinencia y mérito probatorio del documento objetado, se rechazará la incidencia que nos ocupa.

CUARTO: Que en folio 2 del cuaderno accesorio 6.0 objetó –por falta de integridad e inexacto-, además de ser inoponible a su parte por haber sido confeccionado en base a supuestos- la demandada el Informe de Tasación acompañado por la contraria en folio 99 principal, del Ingeniero Agrónomo Armando Meza Valdebenito, acompañado con citación, mismo que debió ser aportado bajo el apercibimiento del N° 3 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. Reproduce el incidentista lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil.

Fundando su objeción señala que Armando Meza declaró como testigo en juicio en folio 97 sin que haya reconocido ningún documento. Posteriormente, con fecha 06 de mayo, se acompañó un supuesto peritaje elaborado por el Sr. Meza en donde, en su primera página, reconoce que para conocer la realidad de las propiedades en 2014 y 2017 recurrió a imágenes satelitales lo que resta seriedad a su presentación.

Reproduce lo dispuesto en el artículo 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, señalando que lo dispuesto no se cumple en este caso.

QUINTO: Que en folio 3 del cuaderno 6.0 accesorio solicitó el actor el rechazo de la objeción por basarse en apreciaciones al valor probatorio del documento sin que se explique la manera en que sea inexacto o falta de integridad. El documento fue acompañado con citación y no bajo apercibimiento del art. 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, al no emanar de la parte contraria, por lo que mal podría reconocerlo expresa o tácitamente. El Sr. Meza no reconoció el documento al momento de declarar como testigo, debido a que al momento de su declaración aún no se acompañaba el informe, sin embargo su testimonio confirma el contenido del mismo. Ello, sin perjuicio que lo reconozca en otra oportunidad en el presente juicio.

SEXTO: Que sin perjuicio del valor que en definitiva pueda reconocerse al documento cuestionado, no importando las alegaciones del incidentista antecedentes ciertos y determinantes para configurar las causales de objeción alegadas, de forma tal de no importar sino meras apreciaciones personales acerca del valor probatorio del peritaje impugnado, se rechazará la objeción documental que aquí nos ocupa.

SEPTIMO: Que, en folio 2 del cuaderno 7 accesorio, objetó el demandante los documentos acompañados por la contraria con los Nos. 1 a 23 (excepto los 4 y 5) de la presentación de folio 96 del cuaderno principal. Señala que las transferencias electrónicas que se



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

Código: RLXLXJXRMLB

adjuntan no emanan de su parte por lo que mal pueden ser reconocidos conforme con el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, sea expresa o tácitamente. Cuando el instrumento emana de la parte contraria se siguen las reglas que al efecto consigna el artículo 346. La parte que presenta el instrumento privado en juicio debe probar que emana de la parte contraria y debe probar, también su valor probatorio, puesto que, al revés de lo que sucede con los instrumentos públicos, ellos no llevan en sí el sello de su autenticidad. Con este objeto, debe citarse a la parte contraria para que proceda al reconocimiento o autenticidad del instrumento. Por consiguiente, no corresponde apercibir a su parte para que se tengan por reconocidos.

Además, los objeta por falta de integridad ya que se omite indicar el asunto o motivo de la transferencia, no obstante en los que sí se indica, el comentario no guarda relación con las compraventas objeto de este juicio, siendo inclusive alguna de ellas de mucho antes al año 2013.

Luego, objeta también los documentos acompañados con los Nos. 28 y 33 por impertinentes, los cuales se individualizan con una denominación que no guarda relación con el contenido del documento, tales como *“por incumplimiento de parte de don [REDACTED]...”* (N° 28) o *“todo ello producto del apoyo y respaldo financiero y económico de sus hijos...”*

OCTAVO: Que, en folio 3 del cuaderno 7.0 accesorio, señalando que los documentos acompañados con los Nos. 1 al 3 y 6 al 23 se encuentran acompañados bajo apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, por tratarse de instrumento privados, por lo que la objeción puede ser por “falsedad” o “falta de integridad”, no obstante ello se parte objetando las transferencias electrónicas por no emanar de su parte, posteriormente objeta lo por falta integridad por omitirse indicar el asunto o motivo de la transferencia y no guardar relación alguna con las compraventas objeto del juicio.

Todas las transferencias están en directa relación con los documentos acompañados por su parte a partir del N° 24 al 32 del escrito de folio 96. Fue precisamente con los dineros de que dan cuenta las transferencias de los Nos. 1 al 3 y del 6 al 17 las que permitieron a [REDACTED] cancelar parte de sus deudas. El resto de las deudas fueron canceladas en la forma en que se señala entre los Nos. 18 al 22, todo lo cual dio lugar a los alzamientos de embargos en Tesorería, Europlant S.A., CORFO y Banco Estado, de modo tal que todas las transferencias realizadas por [REDACTED] y [REDACTED] permitieron cancelar las deudas que tenía el actor y presentar en la actualidad un informe comercial impecable tal como lo señala el Informe Platinum de Equifax acompañado bajo N° 33 de folio 96.

Por último, los documentos objetados por “impertinentes” de los Nos. 28 y 33 corresponden a una forma de opresión que no se encuentra en el Código de Procedimiento Civil.



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

Código: RLXLXJXRMLB

NOVENO: Que sin perjuicio del valor que pueda reconocerse a los documentos privados de origen ajeno al actor, lo que desde ya importa hayan sido ofrecidos de manera improcedente, fundándose la pretendida objeción en cuestiones que dicen relación con su pertinencia y mérito probatorio, lo que en definitiva corresponde valorar a este sentenciador, se rechaza la incidencia que aquí se resuelve.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

DECIMO: Que, previo a lo que se dirá, tiene presente este sentenciador que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 17 y 18 del Código de Procedimiento Civil, no existe impedimento para que el actor pueda obrar en el presente de la forma en que lo hizo habida consideración de tratarse de acciones que involucrando a las mismas personas naturales y jurídicas, emanan directa e inmediatamente de un mismo hecho y que, en su caso, han sido opuestas en forma subsidiaria tal como consta del libelo de folio 1.

A.- EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO POR SIMULACIÓN CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS EN CONTRA DE SOC. AGRICOLA HYDRONOVA LTDA.:

DECIMOPRIMERO: Que planteada la cuestión controvertida en los términos señalados en la parte expositiva del presente fallo, los que aquí se dan por expresamente reproducidos, se recibió la causa a prueba en folio 58, habiéndose rendido la documental, testimonial y confesional que rolando en autos serán legalmente ponderadas.

DECIMOSEGUNDO: Que en autos el compareciente de lo principal de folio 1, en su calidad de vendedor, persigue la declaración de *nulidad absoluta* del contrato de compraventa de inmueble y derechos de aprovechamiento de aguas celebrado con la sociedad demandada, suscrito ante Notario Público de esta ciudad con fecha 13 de enero de 2014, habida consideración de haber operado a su respecto *simulación* según alega.

Que en general la *nulidad*, hipótesis de ineficacia de los actos jurídicos, es la sanción legal establecida por la omisión de los requisitos y formalidades que se prescriben para el valor de un acto según su especie y la calidad o estado de las partes. En particular, la nulidad absoluta -que protege un interés general por orden público- es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con omisión de un requisito exigido en consideración a su naturaleza o especie.

A su turno, la *simulación* es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes o entre el declarante y la persona a la cual va dirigida la declaración, para producir con fines de engaño la apariencia de un acto jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo” (Tratado de Derecho Civil”. Partes Preliminar y General. Tomo II. Sexta Edición. Arturo Alessandri R. y otros., Editorial Jurídica



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

Código: RLXLXJXRMLB

de Chile, pág. 362).

La *simulación absoluta*, cuya ocurrencia alega el actor, opera cuando en realidad ningún acto jurídico quiere celebrarse, y sólo aparentemente se realiza uno, como cuando el deudor aparenta una venta para perjudicar a sus acreedores. La jurisprudencia de esta Corte Suprema ha dicho: "...Hay simulación absoluta cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, y que es solamente ficticio en su totalidad...." (SCS, 06.09.1949, Gaceta, 1949. 2º sem., Nro 17, pág. 91; R, t. 46, secc. 1ª, pág. 737). Si bien el Código Civil chileno en ninguna parte emplea la expresión *simulación*, la teoría sobre ésta ha sido estructurada por la doctrina y jurisprudencia en torno a lo dispuesto en el artículo 1707 del Código Civil, en cuanto establece que: "Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros".

DECIMOTERCERO: Que no fue controvertido por las partes haber celebrado efectivamente el contrato de compraventa de inmueble y derechos de aprovechamiento de aguas cuya declaración de nulidad en autos se pretende. Concordante, en folio 1 se acompañó por el actor, [REDACTED], copia de escritura pública de contrato de compraventa celebrado por su parte, en calidad de vendedor, con Soc. Agrícola Hydronova Ltda., en calidad de compradora, en relación a los Lotes Nos. 5 y 3-B de la Subdivisión de la parcela N° 7 del proyecto de Parcelación Dieciocho de Septiembre y una coma treinta y cuatro Acción de Derecho de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de aguas superficiales del Río la Lauca, Provincia de Parinacota, Primera Región.

DECIMOCUARTO: Que controversia existió entre los litigantes en orden a la concurrencia o no de vicio anulatorio en el contrato de compraventa de fecha 13 de enero de 2014 por ellos celebrado.

DECIMOQUINTO: Que, asentado lo anterior y haciéndose cargo de las excepciones opuestas por el demandado se acoge, desde ya, la de falta de legitimación activa del actor en términos tales de rechazar la demanda civil del presente acápite.

Que, en abono de lo anterior, recordarse se debe que la *legitimación* como elemento constitutivo de la acción importa un presupuesto de fondo de ésta al punto que si ella no concurre faltará un elemento básico para que se pueda acceder a la tutela jurisdiccional como en autos acontece. Así, la acción no compete a cualquiera y ella tampoco puede deducirse en contra de cualquiera. ("Curso de Derecho Procesal Civil. La acción y la protección de los derechos". Alejandro Romero Seguel. Tomo I. Edit. Jurídica de Chile, pág. 23 – 24.). Concordante, en lo aquí pertinente, la acción debe ser ejercida por el titular del derecho (legitimación activa), de ahí que el problema de la legitimación consista en individualizar a la persona a la cual corresponde el interés



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

Código: RLXLXJXRMLB

para accionar y, por consiguiente, la acción.

DECIMOSEXTO: Que, concordante con la decisión jurisdiccional antes anunciada, se tiene presente que el actor, por lo demás reconocido socio de la accionada Soc. Agrícola Hydronoba Ltda., ha manifestado abiertamente en su libelo de demanda haber celebrado el contrato de compraventa cuya nulidad absoluta ahora pretende con el objeto cierto y declarado de burlar a acreedores sustrayendo de su patrimonio los bienes que fueron objeto del contrato simulado. En efecto, expresamente se señaló en el escrito de demanda que: “..., *al momento de suscribir la escritura de compraventa, no hubo una intención real de parte de los contratantes para transferir los bienes raíces y derecho 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*”.

La anterior declaración importa reconocimiento por parte del demandante de haber incurrido en una hipótesis de *simulación ilícita* realizada como tal con la intención positiva – dolo- de perjudicar los intereses de terceros acreedores, acontecer mal intencionado que importa la aplicación en la especie de lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, que dispone que se puede alegarse la nulidad absoluta por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. Concordante, la Excma. Corte Suprema en fallo de 20 de julio de 2006, Rol N° 427-2004, sentenció: “...*La demandante intervino directamente en el acto o contrato del cual nacieron derechos y obligaciones que, a través de su libelo, ella misma pretende ahora que se anule, por lo que le es plenamente aplicable la sanción establecida en el artículo 1683 del estatuto civil, destinada a castigar el dolo puesto en juego por aquel que ejecuta un acto o contrato con conocimiento material, real y efectivo del vicio que va a producir y del que posteriormente podrá valerse para alegar una nulidad*”.

Que en el mismo sentido anterior corre sentencia del Máximo Tribunal de la República de fecha 13 de mayo de 2022, Rol N° 104.394-2020, en cuanto señala que: “*Que en cuanto a la hipótesis del recurso, relativa que el deudor no sería parte del contrato celebrado, al no haber consentido en su celebración, la misma no será oída, primero, por aplicación de la regla non venire contra factum proprium o teoría de los actos propios, que impide que un contratante asuma una actitud que lo coloque en oposición a su conducta anterior*”.

DECIMOSEPTIMO: Que, en concordancia con lo expuesto en el considerando procedente, la Excma. Corte Suprema en el último tiempo ha creado un nuevo estándar de deber en el ámbito jurídico: el comportamiento coherente, en perspectiva del resguardo



a la confianza suscitada en otros, lo que expresa en sus fallos en orden a que "*tropiezan con la conocida doctrina de los hechos propios, principio general del derecho que precisa que nadie puede obrar en contra de sus anteriores actuaciones creadoras de una relación o situación de derecho que se han comprometido a respetar, de manera que en modo alguno sus consecuencias jurídicas pueden ser modificadas o extinguidas (...) obrando así en contra de la buena fe que debe presidir el cumplimiento de obligaciones válidamente contraídas*" (CS. Alegría Finardi, Jovita con Jorquera Alcaíno, Asterio y otros. Rol 1.116-2010. Sentencia de 13 de julio de 2011. En un sentido similar, Corte Suprema: Recabarren Morgado, Cristina de L. y otros con Bosselin Achsenius, Carlos y otros. Rol 386-2009. Sentencia de 18 de agosto de 2010.

Así, en virtud de la "Doctrina del Acto Propio" se establece que se impide jurídicamente el que una persona afirme o niegue la existencia de un hecho determinado, en virtud de haber antes ejecutado un acto, hecho una afirmación o formulado una negativa en el sentido precisamente opuesto, pues de acuerdo a este principio, nadie puede contradecir lo dicho o hecho por él mismo, con perjuicio de un tercero.

DECIMOCTAVO: Que, en cuanto a la indemnización de perjuicios esbozada en lo principal de folio 1, desestimada que resulta, en todo caso, la demanda de nulidad de contrato por simulación no cabe sino rechazar la pretensión indemnizatoria pues no existiendo, en definitiva, hecho dañoso como tal declarado, mal se puede pretender ser reparado de un daño inexistente.

DECIMONOVENO: Que, conforme a lo antes expuesto y resuelto, no se emitirá pronunciamiento respecto de las demás alegaciones, defensas y excepciones opuestas pues si el actor, según ya se dijo, no está habilitado *ab initio* para demandar en autos, no cabe mayor análisis y decisión respecto de las demás cuestiones que suponen un proceso iniciado por quien tenía derecho a hacerlo, cuyo no es el caso de autos.

B.- EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO POR SIMULACIÓN EN CONTRA DE SOC. AGRICOLA HYDRONOBA LTDA. Y SOC. INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA:

VIGESIMO: Que habiendo demandado el actor la nulidad absoluta por simulación del contrato de compraventa suscrito por las sociedades demandadas con fecha 01 de septiembre de 2017, se reproduce aquí lo reseñado en el considerando decimosegundo precedente en cuanto caracteriza los institutos de la nulidad absoluta y simulación.

VIGESIMOPRIMERO: Que es un hecho de la causa haber celebrado las sociedades accionadas contrato de compraventa de inmuebles y derechos de aguas con fecha 01 de septiembre de 2017, en cuya virtud, tal como consta en copia de escritura pública de folio 1, la Soc. Agrícola Hydronoba Ltda. vendió a Soc. Inmobiliaria Casanoba Ltda. los inmuebles y derechos



de aprovechamiento de aguas ya individualizados en el considerando decimotercero precedente.

VIGESIMOSEGUNDO: Que, en cambio, objeto de controversia por las partes fue la alegada por el actor simulación obrada por las demandadas en la celebración del contrato desarrollado en el considerando anterior, cuestión negada por éstas.

VIGESIMOTERCERO: Que, a objeto de dirimir la contienda habida entre las partes, desestima desde ya este sentenciador la excepción de falta de legitimación activa del actor para accionar en contra de Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., pues la sola circunstancia de no ser socio de ella no obsta de manera alguna *ab initio* pueda demandar la nulidad absoluta por simulación del contrato de fecha 01 de septiembre de 2017, ya sea porque en todo caso es socio reconocido de Soc. Agrícola Hydronova Ltda., ya sea porque habiendo sido dueño de los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas que enajenó a la sociedad antes mencionada tiene un relación jurídicamente relevante con el objeto del contrato entre sociedades cuya nulidad persigue.

Que, desde otro punto de vista, teniendo como fecha de celebración el contrato de compraventa de marras el 01 de septiembre de 2017, improcedente temporalmente resulta alegar prescripción extintiva respecto de la acción de nulidad por simulación en lo principal deducida vista la fecha (08 de abril de 2019, folio 28 principal) de notificación en autos de las personas jurídicas demandadas.

VIGESIMOCUARTO: Que, asentado lo anterior, correspondió al actor acreditar las circunstancias fácticas conducentes a la configuración de la simulación y consecuente nulidad absoluta cuya declaración judicial persigue, lo que, en definitiva, no habiendo logrado a cabalidad importará se rechace la demanda que aquí nos ocupa.

Que, primeramente, más allá de los dichos del actor no existen en autos antecedentes substanciales e inequívocos que permitan concluir la existencia de un acuerdo entre éste y los demás socios –sus hijos- de Sociedad Agrícola Hydronoba Ltda., y en el presente caso, de que después de celebrada la compraventa originaria de fecha 13 de enero de 2014, se celebraría un acto jurídico posterior con la finalidad dejarla sin efecto con la finalidad de que recuperara su bienes.

Que, luego, habiendo vendido válidamente –según ya se adelantó en el apartado anterior- el actor, con fecha 13 de enero de 2014, a la demandada Sociedad Agrícola Hydronoba Ltda. los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas que posteriormente fueron objeto del contrato de compraventa celebrado entre ésta y Sociedad Inmobiliaria Casanoba Ltda., cuya nulidad aquí se persigue, habilitada se encontraba la señalada para poder enajenar tales bienes que estaban dentro de su patrimonio lo que se concretó mediante la suscripción del contrato habido entre las dos personas jurídicas antes mencionadas. De paso, se tiene presente



aquí que las partes contestes están en que el demandante [REDACTED], es socio de Soc. Agrícola Hydronova Ltda. por lo que no resulta ajeno a su persona en términos absolutos el contrato de compraventa que ahora alega viciado.

Que, su turno, la sola circunstancia de ser [REDACTED] el representante de ambas sociedades demandadas, de manera alguna importa *per se* antecedente determinante en orden a la simulación alegada pues tal circunstancia ha de entenderse al amparo de la libertad contractual con que obraron los socios de tales personas jurídicas en su designación, expresión ésta del principio de la autonomía de la voluntad propia del derecho privado, con mayor razón considerando que siendo el actor socio reconocido de Sociedad Agrícola Hydronova Ltda., la calidad de [REDACTED] en tal persona jurídica no resulta ajena a su voluntad.

Que, por otra parte, la supuesta valoración de los inmuebles y derechos de aguas invocada por el demandante como antecedente de la simulación que invoca, no pasó de ser un mero alegato carente de prueba pues, en definitiva, antecedente cierto, técnico y fidedigno no se aportó por su parte, pues el pretendido informe de tasación de folio 99 elaborado por Armando Meza Valdebenito, no pasó de ser un mero documento privado que no fue reconocido en forma legal por quien aparece suscribiéndolo, con mayor razón cuando habiendo concurrido como testigo del actor nada dijo respecto de su existencia e implicancias.

Que, por último, habiendo correspondido al actor acreditar el no pago del precio pactado en el contrato de compraventa celebrado por las demandadas con fecha 01 de septiembre de 2017, cuestión negada por éstas, prueba alguna pertinente y determinante rindió por lo que se desatenderá tal cuestionamiento, máxime cuando pugna con el mérito de la cláusula cuarta del contrato cuestión, en que las partes, entre ellas la sociedad de la que forma reconocidamente parte, dejaron expresa constancia de que el precio a pagar por los lotes enajenados, a saber: \$75.000.000.-, y derechos de aprovechamiento de aguas (\$15.000.000.-) se pagó en parte al contado en dinero efectivo y cheque, respectivamente.

C.- EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS EN CONTRA DE SOC. AGRICOLA HYDRONOVA LTDA. Y SOC. INMOBILIARIA CASANOBA LTDA.:

VIGESIMOQUINTO: Que en los contratos bilaterales, como los de compraventa de la especie, va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, de tal manera el artículo 1489 del Código Civil establece en nuestra legislación la denominada Condición Resolutoria Tácita, en cuya virtud el contratante diligente podrá pedir, frente al incumplimiento de su contraparte, a su arbitrio la resolución o el cumplimiento



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

Código: RLXLXJXRMLB

forzado del contrato respectivo, en ambos casos con indemnización de perjuicios. Inspiran lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil ideales de equidad y justicia, no siendo otros que subentender o presumir que en los contratos bilaterales cada una de las partes consiente en obligarse a condición de que la otra se obligue a su vez para con ella, es decir, la reciprocidad de las obligaciones acarrea necesariamente la de las prestaciones. (C. Suprema, 29 de julio 1931, 2º sem., N° 11, p. 54. R., t. 28, sec. 1ra., p. 689).

Al amparo de lo antes reseñado es que el actor ha demandado en autos la resolución de los contratos de compraventa de 13 de enero de 2014 y 01 de septiembre de 2017, persiguiendo además se le indemnice por el daño material y moral que dice haber sufrido como consecuencia del supuesto incumplimiento contractual que denuncia.

VIGESIMOSEXTO: Que es un hecho de la causa haber celebrado el demandante y la demandada Soc. Agrícola Hydronova Ltda. contrato de compraventa con fecha 13 de enero de 2014, acordándose –clausula cuarta - por las partes como precio por los predios y derecho de aprovechamiento de aguas objeto del mismo la suma total de sesenta millones de pesos (\$60.000.000.-) que la sociedad compradora cancela al vendedor, aquí demandante, mediante el reconocimiento como aporte de capital por quince millones de pesos (\$15.000.000.-) y, con la suma de cuarenta y cinco millones de pesos (\$45.000.000.-) que se cancelarán dentro del plazo de cinco años en cuotas anuales de nueve millones de pesos (\$9.000.000.-), la primera de ellas el 01 de julio de 2014.

Que tampoco fue discutido por los aquí litigantes haber suscrito las sociedades demandadas contrato de compraventa de bienes muebles y derechos de aprovechamiento de aguas con fecha 01 de septiembre de 2017, tal como consta de la copia de la escritura pública respectiva acompañada, no objetada, en folio 1, ya antes reseñada en la presente.

VIGESIMOSEPTIMO: Que controversia existió entre las partes en orden a la efectividad de haber pagado efectivamente las demandadas el precio acordado en los respectivos contratos referidos en el considerando anterior.

VIGESIMOCTAVO: Que, en el caso del contrato de compraventa suscrito por el actor y Soc. Agrícola Hydronova Ltda., con fecha 13 de enero de 2014, habiéndose pactado parte sustancial del precio en cinco anualidades pagaderas a partir del 1 de julio de 2014, por parcialidades de \$9.000.000.- cada una de forma tal de completar un total de \$45.000.000.-, resulta que, en contrario de lo sostenido por la demandada, la acción civil del caso no se encuentra prescrita pues computándose el plazo desde que la obligación se haya hecho exigible (artículo 2514 inciso segundo del Código Civil), se concluye que a la fecha de notificación de la demanda, a saber, 09 de abril de 2019 (folio 28), no había transcurrido el plazo de cinco años que por aplicación



de las regla generales –artículo 2515 del Código Civil- corresponde aplicar en el caso de la acción de resolución emanada de la condición resolutoria tácita del artículo 1489 del Código de Bello. Concordante, el plazo de prescripción para la acción de resolución no se cuenta en el presente desde la fecha de la suscripción del respectivo contrato, pues se estableció por las partes el pago en parcialidades anuales (05) del saldo de precio por lo que al vencimiento de tales en términos de hacerse exigible la obligación respectiva, es que se computa el plazo de la prescripción extintiva alegada.

VIGESIMONOVENO: Que, claro lo anterior, y encontrándonos en sede contractual, correspondió a la demandada Soc. Agrícola Hydronova Ltda. el peso de la prueba en orden a acreditar haber cumplido efectivamente con el contrato de marras pagando las cinco parcialidades anuales en que se dividió el saldo de precio pactado contractualmente con el actor, carga procesal que no habiendo sido asumida a plenitud por su parte en orden a formar convicción en este sentenciador de haber cumplido a cabalidad con el contrato por su parte celebrado solucionando el saldo de precio, importará se acoja, según se dirá, la acción resolutoria del caso. Conforme con lo anterior, la prueba documental de la demandada de folio 96 atendido su mérito, en especial fechas y montos de transferencias de fondos, no forma convicción en este sentenciador en el punto en cuestión, como tampoco cancelaciones de créditos bancarios por diferentes montos por no ser inequívocas en tal sentido.

Que, conforme, los contratos son legalmente celebrados son una ley para el contratantes debiendo ejecutarse, en todo caso, de buena fe, lo que implica cumplir efectivamente con lo acordado por las partes en tiempo y forma y, en el caso de un contrato de compraventa como el que nos convoca, pagar el precio pues es ésta –artículo 1871 del Código Civil- la obligación principal del comprador.

TRIGESIMO: Que, acorde lo expuesto en los considerandos anteriores, en cuanto supone cumplirse en el caso de autos con los requisitos legales de la Condición Resolutoria Tácita del artículo 1489 del Código Civil, particularmente tratándose en la especie de un contrato bilateral que no ha sido cumplido a plenitud en cuanto al pago del precio se refiere, pues otra cosa no se ha probado, sin que exista causa que explique o legitime tal omisivo proceder, y habiéndose solicitado en un procedimiento judicial, se accederá a la acción vertida en lo principal de folio 1 en la forma y extensión que se dirá.

TRIGESIMOPRIMERO: Que, en todo caso, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1487 del Código Civil, en cuanto cumplida la condición resolutoria deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, en concordancia por lo demás con la jurisprudencia que señala que en toda sentencia que declara la resolución de un contrato se incluye tácitamente la



obligación legal ulterior de restituir lo que se hubiera recibido bajo tal condición (C. Santiago, 23 marzo 1983, R., t. 80, sec. 2º, p. 14. “Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas”. Tomo V, pág. 1488, Edit. Jca. de Chile), habiendo la sociedad demandada enajenado los bienes objeto del contrato cuya resolución aquí se declara, no resulta posible en este acápite acceder a la demanda en este sentido por las implicancias fácticas y jurídicas naturales de la enajenación antes señalada.

TRIGESIMOSEGUNDO: Que, por su parte, en cuanto al contrato de compraventa celebrado entre las demandadas Soc. Agrícola Hydronova Ltda. y Soc. Inmobiliaria Casanoba Ltda., de fecha 01 de septiembre de 2017, siendo el actor un tercero ajeno a tal acto jurídico y visto lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, en cuanto concede acción resolutoria sólo a los contratantes, calidad jurídica ésta que no tiene el actor pues se trató de un acto jurídico entre personas jurídicas, se rechazará la demanda de resolución de contrato por carecer de legitimación activa, requisito éste de la acción, por lo que se encuentra privado de la posibilidad de recurrir a la tutela jurisdiccional para intentar la declaración por su parte perseguida al alero de la disposición legal antes invocada.

TRIGESIMOTERCERO: Que, en cuanto a los perjuicios mencionados por el actor, no habiendo éste especificado su naturaleza y entidad sino sólo una reserva de derechos, se desestimaré la pretensión reparatoria del caso.

D.- EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA DE RESCISIÓN DE CONTRATO EN CONTRA DE SOC. AGRICOLA HYDRONOVA LTDA. POR LESION ENORME:

TRIGESIMOCUARTO: Que de acuerdo al artículo 1889 del Código Civil, el vendedor sufre lesión enorme por cuanto el precio que recibió fue inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vendió, valoración que ha de considerarse a la fecha del respectivo contrato.

El vicio de Lesión Enorme se vincula con el carácter oneroso conmutativo del contrato de compraventa, en cuanto éste tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes (comprador – vendedor), que resultan gravados uno en beneficio del otro, estimándose las prestaciones por ellas asumidas como equivalentes entre sí. En el contexto anterior, la naturaleza conmutativa del contrato se resiente cuando falla el equilibrio entre sus dos elementos esenciales: la cosa y el precio, lo que puede ocurrir cuando la cosa tiene –lo que se alega en autos- un precio muy superior al recibido por el vendedor o cuando el comprador paga por ella un precio que notoriamente excede al que realmente corresponde, en otras palabras, cuando el precio pagado no se corresponde con el *justo precio* que corresponde.

TRIGESIMOQUINTO: Que, sin perjuicio de no haber rendido el actor prueba pertinente y suficiente en orden a acreditar concurrir en la especie vicio de lesión enorme, lo que desde ya importaría el rechazo de la acción del presente apartado, habiéndose deducido, por lo



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

Código: RLXLXJXRMLB

demás, la presente demanda en forma subsidiaria en relación específicamente al contrato de compraventa celebrado por el actor con la demandada Soc. Agrícola Hydronova Ltda., de fecha 13 de enero de 2014, habiéndose acogido, según ya se dijo, previamente la demanda de resolución del citado contrato de acuerdo al artículo 1489 del Código Civil, no se emitirá pronunciamiento en la materia que nos convoca conforme la forma en que fue la presente deducida, cumpliendo así con la necesaria congruencia que debe observarse en la dictación del presente fallo.

E.- EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA REIVINDICATORIA EN CONTRA DE SOC. INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA:

TRIGESIMOSEXTO: Que según lo dispone el artículo 889 del Código Civil, la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa *singular*, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela. Se trata entonces de una acción real que emana del derecho de dominio, en virtud de la cual el dueño reclama la cosa que le pertenece contra cualquiera que la posea. Así, la acción reivindicatoria debe ser necesariamente dirigida por el dueño no poseedor en contra del poseedor no dueño del bien cuya restitución se demanda.

Son requisitos de la acción de dominio que la cosa sea reivindicable y que el reivindicante siendo dueño de ella esté privada de la misma.

TRIGESIMOSEPTIMO: Que habiendo sido interpuesta la presente demanda, según lo consigna el actor en su libro pretensor, en forma subsidiaria de las acciones interpuestas previamente de nulidad y resolución de forma tal de volver a las partes al estado anterior al de su celebración posibilitando perseguir los bienes enajenados contra tercero poseedores, se desecha desde ya la presente en todo lo que diga relación con las acciones ya desechadas de nulidad y resolución.

TRIGESIMOCTAVO: Que, en cuanto a la acción reivindicatoria en relación a la demanda previa de resolución de contrato por no pago del precio, sin perjuicio de haberse acogido la misma en la forma y/o extensión que se razonó en los considerandos vigesimooctavo a vigesimonoveno precedentes, no se hará lugar a la del presente apartado visto que, a todo evento, lo resuelto en la presente sentencia en relación a la antedicha acción de resolución no se encuentra firme de forma tal que lo dirimido en dicha materia no puede servir de base para resolver en la demanda del presente acápite.

Que, en efecto, mientras lo resuelto en el presente fallo no adquiera el carácter de ejecutoriado, los bienes -inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas- objeto del contrato de compraventa de fecha 01 de septiembre de 2017 celebrado entre Soc. Agrícola Hydronova Ltda. y Soc. Inmobiliaria Casanoba Ltda., se encuentran radicados en el patrimonio de



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

Código: RLXLXJXRMLB

ésta última quien ostenta a su respecto el carácter de propietaria, de forma tal que no radicándose el antes dicho derecho real en el peculio del actor no se cumple con el requisito básico del artículo 889 del Código Civil, *ergo*, mal se puede acoger la demanda reivindicatoria intentada por su parte.

TRIGESIMONOVENO: Que el resto de la prueba rendida, aunque considerado a efectos de la presente, en nada altera lo antes razonado y dirimido.

CUADRAGESIMO: Que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.

Por las anteriores consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes pertinentes del Código de Procedimiento Civil, y 1437, 1698, 1700, 1793, 2492 y 2493 del Código Civil, se declara:

I.- Que se RECHAZAN las objeciones de documentos de folios 29 principal, 2 del cuaderno 6.0 y 2 del cuaderno 7.0;

II.- Que se RECHAZA la demanda civil de nulidad absoluta de contrato por simulación deducida por [REDACTED] en contra de SOCIEDAD AGRICOLA HYDRONOVA LIMITADA, ambos ya mayormente individualizados en autos;

III.- Que se RECHAZA la demanda civil de nulidad absoluta de contrato por simulación deducida por [REDACTED] en contra de SOCIEDAD INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA, ambos ya mayormente individualizados en autos;

IV.- Que se ACOGE la demanda civil subsidiaria de resolución de contrato deducida por [REDACTED] en contra de SOCIEDAD AGRICOLA HYDRONOVA LIMITADA, ambos ya mayormente individualizados en autos, consecuentemente se declara resuelto por incumplimiento de la demandada el contrato de compraventa de inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas suscrito por las partes con fecha 13 de enero de 2104, ante Notario Público de Arica Don Víctor Warner Sarria.

Que, a su turno, se RECHAZA la demanda civil subsidiaria de contrato deducida por [REDACTED] en contra de SOCIEDAD INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA, ambos ya mayormente individualizados en autos;

V.- Que no se emite pronunciamiento respecto de la demanda civil subsidiaria de rescisión de contrato por lesión enorme deducida por [REDACTED] en contra de SOCIEDAD AGRICOLA HYDRONOVA LIMITADA, ambos ya mayormente individualizados en autos;

VI.- Que se RECHAZA la demanda civil subsidiaria de reivindicación deducida por [REDACTED] en contra de SOCIEDAD INMOBILIARIA CASANOBA LIMITADA, ambos ya mayormente individualizados en autos;



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

Código: RLXLXJXRMLB

VII.- Que cada parte pagará su costas.

Anótese, regístrese y archívese si no se apelare.

Rol N° 2.200-2018-CIV.-

Dictada por don Julio Boris Aguilar Bustamante, Juez Titular del Tercer Juzgado de Letras de Arica.

NOTIFICACION ESTADO DIARIO

En Arica, a treinta de octubre de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario de hoy la resolución que antecede.



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

Código: RLXLXJXRMLB



Julio Boris Ulises Aguilar Bustamante

Juez

PJUD

Treinta de octubre de dos mil veintitrés
17:38 UTC-3

