

**MATERIA:** ACCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA, POR SIMULACIÓN.

**PROCEDIMIENTO:** ORDINARIO.

**DEMANDANTE:** PATRICIO ALFREDO RAMOS TORRES

**RUT:** 10.521.569-K

**DOMICILIO:** VASCO DE GAMA 4596 OF. 15C, LAS CONDES.

**ABOGADO:** YAMIR RIVERA MALVERDE.

**RUT:** 17.349.881-0

**DOMICILIO:** VASCO DE GAMA 4596, TORRE C, OFC. 15, LAS CONDES.

**CORREO:** YRIVERA@SIMSABOGADOS.CL

**DEMANDADO:** CRISTIAN ANDRÉS RAMOS ALIAGA.

**RUT:** 20.838.865-7

**DOMICILIO:** THOMAS ALBA EDISON 158, SAN JOAQUÍN.

**DEMANDADO:** NICOLÁS DANIEL RAMOS BUSTAMANTE.

**RUN:** 20.236.684-8.

**DOMICILIO:** AV. LA CORUÑA 1738, CONCHALÍ.

---

**EN LO PRINCIPAL:** DEMANDA DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS; **EN EL PRIMER OTROSÍ:** PATROCINIO Y PODER; **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** SEÑALA MEDIOS DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICO; **EN EL TERCER OTROSÍ:** ACOMPAÑA DOCUMENTOS; **EN EL CUARTO OTROSÍ:** MEDIOS DE PRUEBA.

S.J.L EN LO CIVIL DE SAN MIGUEL.

**PATRICIO ALFREDO RAMOS TORRES**, taxista, cédula nacional de identidad número 10.521.569-K, domiciliado en calle VASCO DE GAMA 4596, OF. 15C, LAS CONDES, a S.S. digo:

Por este acto, en la representación que invisto, y según lo dispone el artículo 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, interpongo demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa e indemnización de perjuicios en procedimiento ordinario en contra de don **CRISTIAN ANDRÉS RAMOS ALIAGA**, ignoró profesión u oficio, cédula nacional de identidad número 20.838.865-7, domiciliado en THOMAS ALBA EDISON 158, SAN JOAQUÍN, y don **NICOLÁS DANIEL RAMOS BUSTAMANTE**, cédula nacional de identidad número 20.236.684-8, domiciliado en AV. LA CORUÑA 1738, CONCHALÍ,

solicitando desde ya se acoja en todas sus partes, con expresa condenación en costas, en virtud de los antecedentes de hecho y consideraciones de derecho que paso a exponer en los siguientes acápite:

## I. ANTECEDENTES DE HECHO.

1.- Con fecha 02.05.1962, contrajeron Matrimonio, doña **GUADALUPE DEL CARMEN TORRES POLANCO**, cédula de identidad N°4.185.202-k, y don **ELÍAS LEOPOLDO RAMOS RAMOS**, cédula de identidad N°4.080.742-K.

2.- De dicho matrimonio nacieron tres hijos:

- Don **LEOPOLDO MANUEL RAMOS TORRES**, cédula de identidad N° 9.037.223-8, nacido con fecha 18.07.1963.
- Don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, cédula de identidad N° 9.703.802-3, nacido con fecha 11.07.1964.
- Don **PATRICIO ALFREDO RAMOS TORRES**, cédula de identidad N°10.521.569-k, nacido con fecha 25.01.1968.

3.- Con fecha 05.12.2008, falleció don **ELÍAS LEOPOLDO RAMOS RAMOS**.

4.- Con fecha 29.12.2010, doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, adquirió por adjudicación, que le hizo la **COOPERATIVA DE SERVICIOS DE VERANEO, RECREACIÓN Y DESCANSO “LOMA LINDA” LIMITADA**, representada por don **LUIS ANTONIO BENAVIDES VÁSQUEZ**, el sitio número ocho de la manzana G, ubicado en calle Oda a la Alegría 1005, Condominio Loma Linda, localidad de Isla Negra, Comuna El Quisco, y los derechos proporcionales en los bienes comunes del respectivo Condominio. Rol de Avalúo de la propiedad N°1594-52, comuna de El Quisco. Cabe indicar, que el inmueble individualizado, tiene los siguientes deslindes particulares: **AL NORTE**, con sitio número siete de la manzana G; **AL SUR**, con sitios números once y doce de la manzana G, **AL ORIENTE**, con sitio número nueve de la manzana G; y **AL PONIENTE**, con calle Oda a la Alegría. El inmueble se construyó en un Condominio tipo B, ubicado en Isla Negra, comuna El Quisco, que tiene los siguientes deslindes especiales: **NORPONIENTE**, en línea quebrada de varios tramos, con sucesión Diaz San Martín y Nolasco Pérez, en cuatrocientos noventa y ocho metros; **SUR**, con sucesión Diaz San Martín, Alfonso Vásquez y Juan Llona, en cuatrocientos noventa y cuatro metros; **NORORIENTE**, con Eugenio Grau, en trescientos treinta y seis metros; y **SURPONIENTE**, con loteo cerco largo, antes sucesión Diaz San Martin, en trescientos cuarenta metros. Lo señalado precedentemente, consta en escritura pública suscrita ante el Notario de San Miguel, don **ABNER BERNABÉ POZA MATUS**, de fecha 29.12.2010, y en copia autorizada de inscripción de fojas 2246 N°1918 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de El Quisco.

5. Durante los años 2020 y 2021, doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, expresó su deseo de que, tras su fallecimiento, su inmueble en El Quisco se convirtiera en herencia exclusiva de su hijo, don **JAIME ELÍAS RAMOS TORRES**. Para cumplir con este deseo, evaluó

diversas opciones legales para transferir el inmueble de forma gratuita, decidiendo finalmente hacerlo mediante un contrato simulado de compraventa y constitución de usufructo, ya que, este tipo de contrato le permitiría conservar el usufructo vitalicio sobre su inmueble hasta el momento de su fallecimiento, y a la vez le permitiría garantizar que el inmueble quedará para su hijo, don **JAIME ELÍAS RAMOS TORRES**, tal como lo deseaba.

6. En consecuencia, con fecha 12.10.2021, doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, procede a transferir de manera gratuita la nuda propiedad del inmueble a su hijo, don **JAIME ELÍAS RAMOS TORRES**, reservándose para ella, el derecho de usufructo vitalicio sobre el inmueble.

7. Es importante señalar que, al momento de celebrar la compraventa correspondiente, doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, declaró en la Notaría haber recibido previamente, en efectivo, la suma de \$20.000.000 como pago de la venta. Esta cantidad supuestamente habría sido pagada por su hijo, don **JAIME ELÍAS RAMOS TORRES**. No obstante, cabe aclarar, que, dicha cantidad jamás fue pagada, y que el único objeto de dicha declaración, fue no tener problemas en el acto de celebración del respectivo contrato simulado. Como se acreditará, según informe de acreencia y deudas emitido con fecha 25 de octubre de 2023 por la Comisión para el Mercado Financiero, doña **GUADALUPE DEL CARMEN POLANCO TORRES** solo tenía 2 productos con el Banco Estado, la cuenta de ahorro con giro diferido N°25760126406 y la cuenta de ahorro con giro incondicional N°28260147600; en ambas cuentas, a la fecha de tramitación de la posesión efectiva, el día 06 de noviembre de 2023, el Banco Estado señala los saldos en pesos que tenía cada cuenta unipersonal, en la N°28260147600 tenía la suma de \$1.057.501.- y en la cuenta N°25760126406 tenía la suma de \$17.847.- Aun así cabe destacar que doña Guadalupe no poseía ninguna otra cuenta a la fecha de celebración de la compraventa en la cual ella pudiese haber recibido el pago del supuesto dinero señalado o que acredite su posterior depósito

8. Este contrato de compraventa y de constitución de usufructo, consta en las escrituras otorgadas ante el Notario Público de San Antonio, don **GONZALO MONTANÉ WENZEL**, de fecha 12.10.2021, y en la escritura de rectificación de fecha 04.10.2022.

9. Cabe mencionar, además, que la respectiva compraventa, quedó inscrita a fojas 2247 vuelta N°1919 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de El Quisco.

10. Es relevante aclarar que la intención de doña **GUADALUPE TORRES POLANCO** al celebrar el contrato de compraventa y constitución de usufructo era beneficiar exclusivamente a uno de sus hijos, eludiendo las reglas de sucesión intestada, en perjuicio de sus demás herederos. En consecuencia, el contrato realmente celebrado por los contratantes fue el de donación entre vivos, ya que, la voluntad de doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, siempre estuvo dirigida a transferir la propiedad a su hijo de manera gratuita. De la misma manera, la voluntad de don **JAIME ELÍAS RAMOS TORRES**, siempre estuvo dirigida a obtener el dominio del inmueble a título gratuito, y no oneroso como se intentó simular. Atendida dicha circunstancia, resulta evidente, que, en los hechos, el contrato no se trata efectivamente de una compraventa, sino que se trata de una donación entre vivos, que carece por completo de legalidad, debido a

que es nula, inconducente, incapaz de producir efecto jurídico alguno, no solo por construirse sobre un engaño y por adolecer tanto de causa como objeto ilícito, sino también por haberse obviado toda formalidad legal para su validación. Concretamente, no existe antecedente alguno que acredite que se haya cumplido con el trámite de insinuación de dicha donación entre vivos, habiéndose de tal manera burlado la regulación contenida en el Título XIII, del Libro Tercero del Código Civil, y en particular los artículos 1401 y siguientes del mencionado cuerpo legal.

11.- Con fecha 12.05.2022, doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, falleció en el Hospital Claudio Vicuña de la comuna de San Antonio, por motivo de un Shock Séptico y falla multiorgánica sistémica.

12.- Con fecha 26.07.2023, don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, falleció en el Hospital Claudio Vicuña de la comuna de San Antonio, por motivo de una disfunción orgánica múltiple, shock séptico destructivo grave y neumonía.

13.- Con fecha 10.02.2023, mediante Resolución Exenta N°106286, el DIRECTOR REGIONAL (S) REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO del Servicio de Registro Civil e Identificación, concedió la posesión efectiva de don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, a sus herederos, don **CRISTIAN ANDRÉS RAMOS**, cédula de identidad N° 20.838.865-7, y a don **NICOLÁS DANIEL RAMOS BUSTAMANTE**, cédula de identidad N° 20.236.684-8.

14.- Posteriormente, se concede posesión efectiva de doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, a sus herederos don **LEOPOLDO MANUEL RAMOS TORRES**, don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, y don **PATRICIO ALFREDO RAMOS TORRES**, así consta en Informe de Inscripción en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas, N° de Inscripción 8552, Año 2024, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

## **II. LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL DEMANDANTE.**

1. De la mano de lo anterior, la nulidad que se persigue al tenor del artículo 1.683 del Código de Bello, puede ser alegada por **todo aquel que tenga interés** en ello, en el entendido que será todo aquel que tenga un interés pecuniario en que desaparezcan los efectos del acto o contrato nulo, pudiendo todos aquellos a quienes afecte el contrato solicitar la declaración de nulidad.
2. Tanto la jurisprudencia de nuestro Tribunales de Justicia como la doctrina nacional, se encuentran contestes en estimar que **el interés pecuniario** se debe entender en el sentido que la declaración de nulidad, o más precisamente, la existencia de derechos y obligaciones que ella implica, tenga una consecuencia económica para aquellos que reclaman la nulidad, debiendo excluirse todo otro tipo de interés.
3. Al respecto señalan los autores Alessandri, Somarriva y Vodanovic: “Al decir el artículo 1683 que la nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, se refiere al que tenga **interés en la nulidad del acto o contrato que le afecta y cuyos**

**resultados propios le conviene eliminar** (Corte Suprema, 2 de abril de 1941, Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo XXXIX, sección primera, p. 37).

4. **No es necesario haber intervenido en el contrato** cuya validez se impugna; basta tener interés en la declaración de nulidad absoluta (Corte de Santiago, 21 de agosto de 1939, Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo XXXIX, sección primera, página 37).
5. Viciando la nulidad absoluta el acto jurídico en sí mismo, sin consideración a las personas que lo han celebrado, **resulta lógico que pueda pedirla cualquiera persona que tenga interés en ello**, aunque no sea parte en el acto o contrato. La excepción ya dicha resulta justificada como sanción, porque, como expresa un aforismo, nadie puede aprovecharse de su propio dolo o culpa.
6. La ley dice que puede alegar la nulidad absoluta todo el que tenga interés en ello, esto es, todo el que **tenga interés pecuniario en que desaparezcan los efectos del acto o contrato nulo**. La palabra interés se encuentra tomada en un sentido restringido, interés pecuniario, "porque no cabe en esta materia un interés puramente moral, como es el que motiva la intervención del Ministerio Público. En los proyectos, incluso el de 1853, se decía que podía alegarse por todo el que tenga un interés pecuniario en ello, pero la Comisión Revisora prefirió la redacción que daba Delvincourt a esta exigencia sin haber entendido dar a la disposición un alcance más amplio que el que antes tenía. Lo único que el cambio puede significar es que no se requiere que el interés pueda estar representado por una cantidad determinada". (El destacado es nuestro)

### **III. SIMULACIÓN ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPROVENTA – NULIDAD ABSOLUTA.**

1. Nuestra Excma. Corte Suprema de Justicia ha establecido respecto de la simulación que: "Hay simulación cuando el consentimiento manifestado en un acto o contrato **no corresponde a la voluntad real**, por lo que prácticamente pueden producirse dos clases de simulación: **la simulación absoluta, cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real y que es solamente ficticio en su totalidad y la simulación relativa, cuando se ha querido realizar un acto diferente del manifestado, sea en su totalidad, como si se disfrazara de compraventa una donación**, sea sólo parcialmente, como si en un contrato se inserta una cláusula diferente a la convenida en verdad o se indica un beneficio distinto del real." (El destacado es nuestro)
2. También se ha dicho que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo. Atendida su finalidad puede ser lícita o ilícita. La primera no tiene por objeto perjudicar a terceros, no tiene un fin fraudulento. La segunda en cambio, tiene por finalidad engañar a terceros, producir una mengua artificial del patrimonio o su acrecentamiento ilusorio para frustrar la garantía de los acreedores e impedirles que puedan satisfacer su acreencia. También puede tener por objeto al fraude a la ley, en cuyo caso lo que se persigue es eludir una prohibición legal.
3. En consecuencia, es necesario indicar que para que se verifique la simulación ilícita es menester que concurran los siguientes elementos: a) discrepancia entre la voluntad

interna y la declarada, b) la disconformidad debe ser consciente y reflexionada; c) debe existir acuerdo entre las partes que concurren a la celebración del acto o contrato; y d) la intención de perjudicar a terceros.

4. Lo que constituye esencialmente la simulación es el acuerdo simulatorio, esta especie de concierto para fraguar un acto jurídico bilateral o unilateral, que no envuelve realidad alguna o que envuelve una realidad distinta relativamente a su forma, a su contenido o a la entidad de sus autores o partes.
5. Según la doctrina la simulación en sí misma es siempre un acto bilateral, porque el acuerdo simulatorio que constituye su substancia requiere como una necesidad lógica la participación de dos personas.
6. En efecto, la verdadera y real intención se oculta y mantiene reservada entre las partes, la falsa se manifiesta y su conocimiento es accesible a todos los terceros.
7. Según diremos más adelante, la simulación podrá ser licita si se hace con ánimo de engañar, pero sin intención de inferir perjuicio o daño a otra persona; e ilícita si se lleva a cabo con el fin de perjudicar a alguien o de burlar una contravención a las buenas costumbres o al orden público.
8. Según lo dispuesto por el artículo 1.707 del Código Civil es dable estimar que para el legislador chileno la simulación no es ilícita, atendido que esta tiene plena validez entre las partes contratantes.
9. Según su contenido, “*(...) la simulación podrá ser absoluta si las partes acuerdan celebrar, sólo una apariencia de acto que en realidad no quieren y que, en consecuencia, no tendrá existencia jurídica entre ellas; o relativa, si deciden celebrar un acto o negocio cuya apariencia sólo es falsa en cuanto a su naturaleza, a sus términos o contenido, o a las personas que interviennen.*”
10. En la especie, doña **GUADALUPE TORRES POLANCO** y su hijo **JAIME ELÍAS RAMOS TORRES**, no tenían intención alguna de celebrar un contrato de compraventa, la verdadera intención era no celebrar acto jurídico alguno, lo que deriva en concluir consecuencialmente en que no ha existido consentimiento real entre las personas involucradas para efectivamente vender, ceder y transferir el inmueble ya individualizado.
11. No existiendo voluntad y, por ende, consentimiento, se ha infringido lo dispuesto por los artículos 1.445, 1.681 y 1.682 del Código Civil. La actuación realizada por doña **GUADALUPE TORRES POLANCO** no corresponde a su voluntad real y sincera de celebrar un contrato de compraventa con don hijo **JAIME ELÍAS RAMOS TORRES**; y, por ende, faltando un elemento de la esencia de los actos jurídicos - la voluntad - el acto impugnado en esta demanda, es inexistente o en el peor de los casos nulo absolutamente, en los términos previstos en los artículos 1.681 y 1.682 del Código Civil, por cuanto, para que un acto jurídico sea válido de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.445 del Código de Bello, debe existir voluntad.
12. Como bien sabrá S.S., para que exista compraventa, es necesario que haya consentimiento, vale decir un acuerdo de voluntades real, respecto del precio y de la cosa, y además, que las partes tengan la intención de producir los efectos jurídicos propios de un contrato de este tipo, por una parte, la obligación de entregar la cosa; y, por otra parte, la obligación de pagar el precio.

13. Sin embargo, del análisis de los antecedentes salta a la vista que en la especie no ha existido real intención de vender ni de comprar. No hay en consecuencia consentimiento, no hay concurso real de voluntades, lo cual exige perentoriamente el artículo 1.437 del Código Civil y dicha ausencia de consentimiento acarrea la nulidad absoluta de los actos simulados, conforme lo disponen los artículos 1.681 y siguientes del Código Civil.
14. Configurándose en estos autos la referida **simulación absoluta**, a la luz de la teoría general de los actos jurídicos, tal afirmación envuelve necesariamente la ausencia de consentimiento, lo que, a su vez, conduce a una sanción que no puede ser otra que la nulidad absoluta, por ser el consentimiento requisito de la esencia de toda convención.
15. Estamos en presencia de simulación absoluta si las partes, al celebrar la convención, no concurren con la intención de crear, modificar o extinguir una relación jurídica. Se conviene un contrato o convención, pero las partes en verdad no se están obligando a nada porque no están cumpliendo con los requisitos de la esencia de todo acto jurídico; no hay acuerdo de voluntades, no existe consentimiento para celebrar convención alguna. Se trata de negocios absolutamente simulados, existiendo en apariencia, carecen en absoluto de contenido serio y real. Las partes no quieren la convención, sino tan sólo la ilusión exterior que la ilusión produce.
16. En efecto, si bien el contrato simulado no constituye expresión de una voluntad real de las partes, ausencia de consentimiento que en estricto rigor acarrea su inexistencia ante el derecho, al no contemplarse esta modalidad de ineeficacia jurídica en nuestro ordenamiento, su sanción no puede ser otra que la nulidad absoluta atendido lo dispuesto por los artículos 1.444, 1.445 N°2 y 1.682 del Código Civil, por haberse omitido, al generarse un requisito exigido por la ley en consideración a la naturaleza del acto jurídico.
17. En esta dirección señala la jurisprudencia "*(...) que el fundamento de la acción de simulación absoluta debe encontrarse en la existencia de un contrato que sólo tiene las apariencias de validez, porque le faltará el verdadero consentimiento de las partes. Por eso, en la práctica, se confunden las acciones de simulación absoluta y de nulidad absoluta de un contrato, ya que aquélla, cuando ha sido comprobada, da origen a esta última, pues faltaría en ésta el consentimiento que es uno de los requisitos esenciales de los contratos; o sea, que si acoge una simulación absoluta, debe también acogerse la acción de nulidad absoluta fundada en ella.*" (El destacado es nuestro)
18. La explicación de lo anterior, la encontramos en el hecho que la simulación absoluta deja de manifiesto la ausencia de voluntad, vicio que es sancionado con nulidad absoluta, tal como se ha razonado.

#### **IV. NULIDAD ABSOLUTA POR FALTA DE CAUSA O CAUSA ILÍCITA.**

1. Por otra parte, tanto el contrato de compraventa impugnado como las particulares estipulaciones en él contenidas, presentan además ausencia de causa, o bien, si S.S. no lo considerase así, a lo menos causa ilícita.
2. En efecto, la causa en nuestra legislación procesal civil, es el motivo psicológico que induce a contratar. En nuestro Código Civil, de inspiración eminentemente subjetiva, la causa es el móvil o motivo que induce a las partes a contratar, como expresa el artículo 1.467 del mismo cuerpo legal. Y este carácter subjetivo del concepto de causa de nuestra

legislación civil no sólo se prueba por el término “*motivo*” que emplea el artículo 1.467, sino también por el carácter subjetivo que inspiró al legislador del Código Civil.

3. Ratifica lo anterior el propio artículo 1.467, el cual, para confirmar aún más el concepto psicológico de causa, manifiesta que “*la mera liberalidad es causa suficiente*”. El contrato absolutamente simulado adolece de ausencia de causa o si se quiere presenta causa, pero ilícita, por lo que corresponde que sea declarado nulo por S.S. conforme lo establecen los artículos 1.681 y siguientes del Código Civil.
4. No cabe duda que para apreciar la causa de los actos jurídicos enumerados, S.S. deberá remontarse a los motivos que dieron impulso a la voluntad, de esta manera, se apreciarán las razones que se tuvieron para asumir las obligaciones que generó el acto o contrato. Como bien señala el jurista don Pablo Rodríguez: “*Entregar a los tribunales de justicia la determinación de la validez jurídica, a través de la apreciación de la ilicitud de la causa, es una buena fórmula para asegurar que la autonomía privada no se preste para abusos y excesos y, sobre todo, para moralizar la actividad jurídica de los particulares.*”
5. Cabe traer a colación que para el evento probable que S.S. acoja alguna de las pretensiones ya individualizadas, la nulidad judicialmente declarada en estos autos producirá como efecto que tendrá plena aplicación la norma contenida en el artículo 1.687 del Código Civil, que permite reivindicar los bienes de manos de terceros subadquirientes, sin distinguir la buena o mala fe del adquiriente, por lo que procede que, una vez pronunciada la sentencia de primera instancia y ordenado por S.S. que se reintegre al patrimonio de doña **GUADALUPE TORRES POLANCO** el bien raíz ya singularizado, se notifique a la señora Conservador de Bienes Raíces de Quisco, a fin de que procedan a cancelar las inscripciones de dominio actualmente vigentes a nombre de las demandadas don **CRISTIAN ANDRÉS RAMOS**, cédula de identidad N° 20.838.865-7, y a don **NICOLÁS DANIEL RAMOS BUSTAMANTE**, cédula de identidad N° 20.236.684-8, todo ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo 728 del Código Civil, el cual refiriéndose a las formas de cese de la posesión inscrita señala que ella opera por tres vías, a saber:
  - a. por voluntad de las partes;
  - b. por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro;
  - c. por decreto judicial, en similares términos se pronuncia el artículo 91 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

La petición anterior, por lo demás, se funda según lo preceptúa el artículo 92 del citado Reglamento, en el hecho que si el Conservador de Bienes Raíces no está facultado para practicar cancelaciones de oficio, menos lo puede estar para revalidarlas, por lo que necesariamente se exige una resolución judicial que se pronuncie en tal sentido.

## V. LA SIMULACIÓN.

1. La voz "simulación" tiene su origen en las locuciones latinas "*simul*" y "*actio*" y según esta etimología señala el concierto o inteligencia de dos o más personas para dar a alguna cosa la apariencia de otra.
2. La simulación, desde el punto de vista jurídico se define como la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida entre partes, con el fin de engañar a terceros. También, como el acuerdo en la celebración de un acto cuando en verdad se quiere celebrar otro o ninguno.
3. La simulación, en palabras del autor Francisco Ferrara consistía en: "*negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece*"
4. Continua el mismo autor señalando "*En tal sentido, la simulación correspondería a una declaración de un determinado contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes para producir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo*".
5. Para Ferrara la simulación absoluta consistía en la existencia de un solo negocio, el simulado, aun cuando en todo proceso de simulación distingue dos declaraciones de voluntad: la externa y la interna.
6. Por su parte, Ramón Meza Barros distingue entre la simulación relativa y la simulación absoluta, indicando que en la relativa "(...) hay dos negocios: uno aparente y otro real, de manera que el primero oculta al segundo". Ahora bien, en la simulación absoluta "(...) se agregan las normas que gobiernan la gestación de los contratos...; el acto aparentemente creado no corresponde al propósito de crear, extinguir o modificar una relación jurídica. Como dice Ferrara, si hay consentimiento para la ficción, falta el consentimiento para la obligación y, por tanto, para que se genere la relación jurídica."
7. Para don Luis Claro solar, la simulación puede existir en el acto mismo que se trata de disfrazar, o puede hacerse en un acto aparente que es modificado por otro acto separado, destinado a permanecer secreto, una contraescritura o contra carta.
8. Nuestro Máximo Tribunal de Justicia ha estimado "*Que la simulación se define como la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida entre partes, con el fin de engañar a terceros*. También, como el acuerdo en la celebración de un acto cuando en verdad se quiere celebrar otro o ninguno."
9. Continua la misma sentencia respecto de los elementos propios de la simulación: "*De lo dicho aparece que son elementos de la simulación, los que siguen: a) disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera y la declarada o manifestada; b) conciencia de la disconformidad*, esto es, conocimiento o sapiencia de que queriéndose algo se expresa una cosa diferente. Esta posición de los sujetos conforma la diferencia entre la simulación y el error, en el cual también existe disconformidad entre lo querido y lo expresado, pero falta, precisamente, esta conciencia o actitud deliberada; c) concierto entre las partes, o sea, comunicación recíproca y acuerdo entre ellos en que lo que dicen es sólo apariencia porque es algo distinto lo que efectivamente se quiere; y d) intención de engañar. Como ya se ha acotado que debe existir concierto entre las partes, es lógico concluir que a quien se trata de engañar es a terceros. Luego, se entiende por simulación absoluta aquella en la que tras el acto aparente no se oculta otro; y, por simulación relativa, la que tras el acto aparente esconde otro diverso

(Daniel Peñailillo Arévalo, "Cuestiones Teórico Prácticas de la Simulación", Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, páginas 12 a 16).

10. Por otro lado S.S., el profesor René Abeliuk Manasevich indica que "*La simulación se caracteriza porque las partes, de común acuerdo, crean una situación jurídica aparente que difiere de la real; en ella existen dos acuerdos de voluntad: uno, el real, y el otro que está destinado a crear una situación aparente, ficticia y distinta de la verdadera que permanece secreta entre las partes.*"
11. Ahora bien, el autor Abeliuk indica respecto de la simulación ilícita cuales serían sus elementos "*(...) Se ha dicho que para su configuración se dan cuatro elementos: a) la disconformidad entre la voluntad interna y la declarada; b) esta disconformidad debe ser consciente y deliberada, pues en caso contrario nos encontraremos frente a un error; c) por acuerdo de las partes, con lo que quedan al margen de los casos de fuerza y de reserva mental. En ésta una de las partes ignora que existe diferencia entre la voluntad declarada por la contraparte y la real de ella, mientras que en la simulación las dos partes quieren una cosa distinta a la que declaran, y d) la intención de perjudicar a terceros.*"
12. En cuanto al ánimo de engañar, cabe precisar que este puede ser incluso inocuo y no necesariamente perjudicial. El perjuicio es una circunstancia relevante en cuanto a la validez de la simulación, pero no todo acto engañoso será a la postre perjudicial a un tercero.
13. Resulta trascendente tomar en cuenta que la simulación no siempre se concierta con fines fraudulentos, dolosos, sino, a veces, obedece a una causa lícita, es decir, a motivos o móviles perfectamente lícitos, inocentes o de orden moral, como evitar conflictos con personas que se juzgan con derecho a idéntico beneficio, ponerse a salvo de indiscreciones o impedir que el público se ponga al corriente de ciertos negocios o bien por modestia o desinterés para realizar anónimamente el bien.
14. En cuanto a la simulación relativa, Abeliuk refiere "*En la relativa, el acto que aparece al exterior existe, pero hay un acuerdo entre las partes que lo modifica y que queda oculto, como si se le da la apariencia de una compraventa a una donación en el ejemplo antes dado. Mientras en la absoluta hay dos acuerdos, uno el aparente y el otro que elimina totalmente a éste, en la relativa el acto oculto modifica el aparente.*"
15. Así las cosas, la simulación en sí misma tiene causa y es la que también en doctrina se denomina "*causa simulandi*", entendiéndose por aquella el **interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado**, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe o presentarlo en forma distinta a la que corresponde: es el porqué del engaño. Por esto se señala que la simulación tiene relación con las personas de los contratantes; con el objeto del contrato; con su ejecución; y con la actitud de las partes al realizar el negocio jurídico.
16. En el caso de marras, se invoca la acción de simulación para declarar la existencia de un contrato simulado, en este caso un préstamo, que va íntimamente unido a la acción de nulidad, esto último por adolecer el contrato simulado de diversos vicios de gran magnitud, y como toda nulidad, la que deriva de una simulación debe ser declarada judicialmente.
17. Mi representado, tal como se indicó anteriormente, invocan la acción de simulación fundado en el interés propio de cada uno que hay en ella.

18. Tal como se ha razonado, un requisito de la simulación es la existencia de un concierto de partes en el que lo que dicen es sólo apariencia porque algo distinto es lo que realmente persiguen. También se anunció que el titular de la acción de simulación debe manifestar interés en ejercerla y lo tendrá si pretende establecer **la verdad jurídica por sobre la que se aparenta en la celebración del acto ficticio**, cuando amenaza con producir efectos jurídicos -no deseados como si fuera real. Pues bien, nada obsta a que puede alegar la simulación cuando lo obrado no obedece a su voluntad real y causa perjuicio, ya que oculta un acto constitutivo de un fraude civil que ha sido ejecutado en perjuicio de terceros, como se reclama en la especie, con la única finalidad de despojarlo de sus derechos.
19. Algunos autores como Sánchez Román y Valverde, consideran a la simulación como un vicio de la voluntad, junto al error, a la fuerza, al dolo, la ignorancia, el miedo; circunstancias que no tienen cabida en el derecho chileno por señalar taxativamente el legislador cuales son los vicios del consentimiento en el artículo 1.453 del Código Civil.
20. En cuanto a los efectos de la simulación, cabe distinguir primeramente en el **efecto entre las partes contratantes**, respecto del cual el espíritu general de nuestra legislación, predomina la voluntad real y sincera, por sobre la voluntad exterior, aparente y ficticia.
21. Dicha premisa es posible obtenerla de diversos preceptos del Código Civil, entre ellos el artículo 1.069 inciso 2º respecto de la voluntad del testador; el artículo 1.560 respecto de la verdadera intención de los contratantes; artículo 1.483 inciso 1º respecto del cumplimiento de la condición en el modo que probablemente entendieron las partes, entre otros.
22. Así las cosas, entre las partes prevalece la voluntad interna y real, siempre que la otra tenga conocimiento de ella o que el interesado prueba que la voluntad manifestada se ha debido a un error de hecho.
23. En consecuencia, entre las partes que forjaron la simulación prevalece siempre la voluntad real y secreta por sobre la voluntad ficticia y ostensible. Cualquier de ellas puede hacer imperar esa voluntad interior según la intención que tenga.
24. En cuanto **al efecto respecto de terceros**, estos no pueden ser afectados por acuerdos secretos que hayan celebrado o pactado las partes, toda vez que lo que no ha sido exteriorizado no existe para los terceros.
25. Los pactos ocultos o privados que no son conocidos exteriormente no son oponibles para los terceros porque no han tenido la posibilidad de imponerse, ni aun del hecho de haberse celebrado.
26. Es por eso, que aquellos terceros que tengan interés, como mi representado, pueden invocar y hacer valer solamente el acto ostensible, aparente, ficticio o simulado, manteniendo la facultad de hacer valer el acto oculto, precisamente para destruir el acto ostensible que les es perjudicial, tal como ocurre en este caso.
27. Como hemos señalado, la acción intentada en estos autos se le concede a todo aquel que tenga un interés pecuniario en la nulidad y realidad jurídica que se encuentra disfrazada.

## **VI. AUSENCIA DE PRECIO: REQUISITO ESENCIAL DE LA COMPRAVENTA.**

1. Cabe recordar S.S. que el contrato de compraventa se encuentra regulado en el artículo 1.793 del Código Civil, el cual reza así:

*"Art. 1793. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio."*
2. El contrato de compraventa además de los requisitos de validez de todo contrato como el consentimiento, capacidad, objeto y causa licita, debe contener ciertos elementos esenciales que le son propios, cuales son: la cosa vendida y el precio.
3. Por su parte, el artículo 1.801 del mismo cuerpo legal, reputa perfecta a la compraventa, cuando las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo ciertas excepciones, como el caso de los bienes raíces que se reputaran perfectas una vez se haya otorgado escritura pública y esta sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
4. Ahora bien, corresponde ahondar en cuanto al requisito del precio de la venta, el cual lo encontramos en el artículo 1.808 del Código de Bello de la siguiente manera:

*"Art. 1808. El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen. Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa."*
5. El precio es el objeto de la obligación del comprador, es un elemento esencial del contrato de compraventa, si no hay precio no hay compraventa.
6. A este punto debemos detenernos y analizar los requisitos que debe tener el precio como elemento y requisito esencial del contrato de compraventa, el cual se compone de los siguientes según el autor Hernán Troncoso Larronde:
  - Debe ser pactado en dinero;
  - Debe ser real; y
  - Debe ser determinado.
7. En cuanto al primer requisito, cabe señalar que este debe consistir en dinero o sea fijado en dinero, de lo contrario puede degenerar en un contrato diverso como una permuta.
8. Ahora bien, debemos detenernos en cuanto a que el **precio debe ser real**, en otras palabras, debe ser fijado de manera que se manifieste que el vendedor tiene derecho a exigirlo, y el comprador la obligación de darlo.
9. Por tal razón, **no es precio real el simulado, o que tiene por objeto disimular una donación**. Tampoco constituye precio el irrisorio o ridículo que no guarda relación con la cosa vendida, esto es, aquel que por su falta de proporción con el valor de la cosa vendida, pone de manifiesto que las partes no han tenido el propósito serio de que sea exigido.
10. En un contrato de compraventa, la cosa y el precio no pueden faltar jamás.

11. Cabe traer a colación lo razonado por nuestra Excmo. Corte Suprema de Justicia en fallo de fecha 01 de junio de 2010, que conociendo de un recurso de casación en la forma y en el fondo, los desestiman por estimar que el Tribunal tuvo bien a declarar la nulidad de un contrato de compraventa por establecerse un precio irrisorio, en lo pertinente refiere:

**"QUINTO:** Que para pronunciarse acerca de las pretensiones de los recurrentes procede analizar primeramente si se han producido las vulneraciones denunciadas. Al respecto, cabe señalar que el artículo 1793 del Código Civil establece que: "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero". En suma, la compraventa consiste, en un acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio. Por lo que sus tres elementos esenciales son: el **consentimiento de las partes, una cosa y el precio.**

El precio constituye el objeto de la obligación y es, a la vez, la causa de la obligación del vendedor. Este vende para obtener el precio que debe pagarle aquél. De aquí, que el precio, como todo objeto de obligación, debe reunir ciertos requisitos tendientes a hacer de él un elemento determinante de la existencia del contrato. Los requisitos que debe tener el precio son tres: consistir en dinero; **ser real;** ser determinado o determinable. Estos tres elementos son los que caracterizan el precio en la compraventa y son indispensables para la existencia misma del contrato, porque la omisión de uno de ellos acarrea la ausencia del precio y, por consiguiente, la inexistencia de aquél.

Que el precio sea real quiere decir que exista realmente, **que haya una cantidad de dinero que se pague como precio.** Este requisito es el que los autores franceses denominan precio serio y con ello, quieren manifestar que haya un precio que corresponda en parte, siquiera al valor de la cosa, un precio que se pacte con la intención de exigirse. **El precio no es serio cuando es simulado o ficticio y cuando es irrisorio.** Si el precio no es real o serio, la venta es inexistente por carecer de precio.

**La seriedad o realidad del precio debe existir con relación a la voluntad de las partes y con relación a la cosa de la cual es la equivalencia.**

Con relación a la voluntad de las partes el precio debe ser serio o real en el sentido que haya realmente intención de pagarse por el comprador y de exigirse por el vendedor. En otras palabras, esto significa que el precio no debe ser simulado. Es precio simulado aquel que se pacta sin intención de hacerse efectivo, sin intención de exigirse por el vendedor.

El precio debe ser serio también con relación a la cosa de la cual es su equivalente. Esto quiere decir que entre el precio y el valor de la cosa haya cierta proporción; de lo contrario no existe en realidad. Cuando la desproporción es muy considerable, cuando la equivalencia del precio y de la cosa vendida no existe ni la intención de las partes, siquiera, el precio es irrisorio. En una palabra, no hay precio, como ocurriría si vendieran una casa en un peso. Es indiscutible que no hay venta porque el precio no existe, ya que no es presumible que las partes hayan mirado como equivalentes dos cosas que ni se aproximan lejanamente.

El precio irrisorio se llama también ilusorio y como tal no puede dar vida a un contrato que tiene como base la equivalencia, si no real, al menos aparente en la prestación.

El **precio no es serio cuando es simulado o ficticio o irrisorio**, es decir, cuando por la voluntad de las partes o por la estimación que de él han hecho se desprende que no existe realmente (Arturo Alessandri "De la compraventa y la lesión enorme", Tomo I, Vol. I, 2003, p.p. 257 a 259)." (El destacado es nuestro).

12. La misma sentencia de nuestro máximo Tribunal, razona respecto de la falta de precio en relación con la simulación de un contrato de compraventa de la siguiente forma:

**“SEXTO:** Por su parte, la simulación descansa en la falta de sinceridad de las partes, quienes emiten una declaración de voluntad que no corresponde a la realidad. **Detrás del acto jurídico ostensible, que aparece a la vista, se oculta el verdadero o secreto.**

La simulación puede ser lícita o ilícita. Es lícita cuando no persigue fines dolosos; es determinada por motivos inocentes o de orden moral e ilícita la que tiene por preciso objeto burlar a los terceros.

Existen tres categorías de simulación: a) **simulación absoluta:** cuando ningún acto jurídico quiere celebrarse, y sólo aparentemente se realiza uno. Tras el acto simulado existe la no contratación. b) **Simulación relativa:** se celebra un acto jurídico real, pero las partes lo disfrazan o disimulan bajo una apariencia distinta. Ora alterando la naturaleza jurídica del contrato, por ejemplo aparentando una compraventa cuando en realidad es una donación, ora modificando una o más cláusulas, por ejemplo indicando en la escritura un precio de venta inferior al efectivo; c) **Simulación por interposición de persona,** a fin de burlar las incapacidades y prohibiciones legales se utiliza un intermediario o testaferro, quien, con su intervención consciente y deliberada, permite la burla o fraude a la ley. La acción de simulación tiene por finalidad, fundamentalmente, establecer la voluntad real y verídica de las partes y hacerla primar sobre la que falsamente expresaron.

Demostrada la simulación absoluta, los tribunales han resuelto que existe nulidad absoluta por falta de consentimiento de las partes. En verdad, la simulación absoluta es la nada. Desaparece el acto aparente, que encubría un acto secreto de no contratación. Todo queda igual que antes de celebrado el acto jurídico ostensible (Jorge López Santa María "Los contratos", Tomo II, Editorial Jurídica, 1998, p.383).

**SÉPTIMO:** Ahora bien, en el caso sub lite los jueces del fondo han establecido que el contrato celebrado entre don Alberto Ortiz Fajardo y don Fernando Ortiz Roldán respecto del inmueble denominado Lote Uno de la Hacienda "Los Perales" **no es de compraventa porque carece de precio;** se acreditó que el 97 por ciento del precio es irrisorio por lo que éste es inexistente. Frente a esta falta de precio, los sentenciadores se preguntan si los recurrentes simularon una donación y para ello van revisando cada uno de los elementos de la donación determinando que no hay donación porque faltan los requisitos para constituirla, **para concluir que estamos frente a un acto que simulaba ser un contrato de compraventa pero que encubría un acto secreto de no contratación.”**

13. Como lo que falta es el consentimiento, acorde con los artículos 1444, 1445 y 1682 del Código Civil, la conclusión sería que el acto es inexistente o al menos nulo absolutamente.

## VII. PRUEBA DE LA SIMULACIÓN.

1. Cabe destacar S.S. que la prueba de la simulación podrá hacerse mediante plena prueba en contrario, por ejemplo, otro instrumento público, como así también por todos los otros diversos medios probatorios que la legislación civil prevé, incluso las presunciones.
2. Tal como se dijo, un requisito de la simulación es la existencia de un concierto de partes en el que lo que dicen es sólo apariencia porque algo distinto es lo que realmente persiguen.
3. Sin embargo, conviene clarificar que para acreditar una simulación como la que se advierte en esta presentación, no se aplican las limitaciones a la prueba testimonial prescritas en los artículos 1.708 y siguientes del Código Civil, al respecto la misma Excma. Corte Suprema refiere sobre el punto:

*"Conviene también dejar consignado que para acreditar la simulación, no se aplican las limitaciones a la prueba testimonial estatuidas en los artículos 1708 y siguientes del Código Civil. Como se sabe, **esas reglas limitativas se aplican a actos y contratos y de lo que aquí se trata es de la prueba de un hecho o circunstancia: el que se simuló; que lo actuado no era sincero.** Acerca de lo que se manifiesta, el profesor Daniel Peñailillo Arévalo, en el artículo de la Revista de Derecho de Universidad de Concepción, anteriormente aludido, expresa: "A este respecto ha sido muy categórico un fallo de la Corte de Apelaciones de Concepción de 11 de octubre de 1990-, en el cual, luego de compartir, las opiniones de Diez Duarte, de Ferrara y de Planiol, las que transcribe, induce, en el considerando 14: "Que de lo anterior se sigue que en materias como las debatidas en la presente causa, tienen amplia cabida la testimonial y las presunciones"."*
4. Continua más adelante el fallo transrito:

**"SEXTO:** Que sobre lo que se reseña, la misma Corte de Apelaciones de Concepción, en una sentencia de 29 de agosto de 1997, en contra de la cual se dedujo un recurso de casación en el fondo desestimado por esta Corte Suprema, el 20 de octubre de ese año (Revista de Derecho y Jurisprudencia, año 1997, N° 3, Segunda Parte, Sección Primera, Páginas 113 y siguientes), señaló: "*Que la simulación, como divergencia psicológica que es de la intención de los declarantes, se sustraer a una prueba directa, y más bien se induce, se infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquél y circunstancias que lo acompañan, siendo por ende la prueba de la misma indirecta, de indicios, de conjeturas, que es lo que verdaderamente hincar a fondo la simulación, porque la combate en su propio terreno*". Lo que se transcribe dice relación con lo ya expresado en el raciocinio segundo de este fallo y, en lo atinente a ello, y dado que los simuladores no serán tan ingenuos como para dejar muestras de sus maniobras para que luego se las enrostren y emerjan las consecuencias adversas a sus planes, la generalidad de la doctrina y jurisprudencia, constatando esta realidad, han deducido dos consecuencias probatorias: a.- *Que en materia de simulación, en general, la valoración de los distintos medios de prueba debe efectuarse algo alejada de la rigurosidad* que en algunos ordenamientos impone el sistema de prueba tasada legalmente, o de tarifa legal, puesto que aun en estos ordenamientos frecuentemente quedan, por la naturaleza del asunto, márgenes de apreciación prudencial en que el tribunal tiene oportunidad de morigerar ese rigor y se trata, precisamente, de que lo haga particularmente en un tema como el de autos; y b.- *Que tratándose de una simulación, la prueba de presunciones es elevada a una consideración primordial y de decisiva influencia.* Es la única actitud equitativa si se quiere conceder verdaderamente una opción al demandante de llegar a tener éxito."

5. Por su parte, como bien sabrá S.S., se deberá tomar en cuenta que existe una compleja dificultad de contar con prueba directa en este tipo de juicios, en atención a que precisamente se trata de actos que las partes contratantes han rodeado de todas las apariencias de realidad.
6. Inclusive S.S., nuestra Excelentísima Corte Suprema en un fallo de 01 de junio de 2010, conociendo sobre un recurso de casación en la forma y en el fondo en una causa sobre simulación de un contrato de compraventa, termina por confirmar la decisión de los Jueces del Fondo en orden a quitarle valor a la presunción de veracidad de una escritura pública, razonando lo siguiente:

**“DÉCIMO SEGUNDO:** Que otro error denunciado consiste en **desatender la presunción de veracidad que emana de la escritura pública**, sin la existencia de otra presunción o hecho comprobado en juicio que tenga la capacidad de destruirla infringiendo el artículo 1876 , inciso 2º, en relación con el artículo 1700 , ambos del Código Civil. Y el artículo 1698 del Código Civil por haber invertido la carga de la prueba, exigiendo a los demandados alegar y probar la efectividad del pagaré. El artículo 1700 del Código Civil prescribe que "el instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra los declarantes." Que como los jueces del fondo han establecido la presunción de veracidad de la escritura pública que en principio surgiría, "quedó destruida cuando se determinó que no era veraz al suponer pagada la principalísima proporción de ese precio, que en verdad no existe, conforme a la prueba de presunciones recién analizada. Ocurre, pues, que lo que cabe concluir es que la escritura que tal falacia contiene ya no prueba nada, y entonces los demandados deberían haber acreditado que efectivamente se pagaron aquellos cinco millones restantes. Y deberían haberlo hecho ("') porque todas las circunstancias relativas al precio dicen relación con la simulación que se alega, la que acreditada si ese precio no existe, debería desacreditarse por los demandados probando el pago ("') Desde luego, tal entrega no se acreditó en autos" (considerando veintiocho). Esta alegación habrá de desestimarse, toda vez que del análisis de los antecedentes no aparece de manifiesto que los jueces del fondo hayan debido aplicar la presunción de veracidad contenida en la escritura pública al haber quedado ésta destruida al establecerse que el precio es irrisorio, es decir, la no veracidad del precio.”
7. En ese sentido, nuestra Corte Suprema ha entendido que: “cuando se establece la existencia de una simulación de un contrato de venta por medio de pruebas de presunciones, **no se infringe el artículo 1.700 del Código Civil**, porque no se niega el mérito probatorio de la escritura de venta, sino que se acredita la existencia de un acto secreto que contradice al acto público de venta; y que por lo demás, el artículo 1.700 no contiene ningún precepto que impida impugnar el instrumento público por otros medios de prueba.”
8. Tal como razonó el Tribunal Supremo, incluso una escritura pública puede verse despojada completamente de la presunción de veracidad que le es aplicable, en virtud de las circunstancias propias de una compraventa simulada, tal como ocurrió en los hechos que mi representado denuncia.

### VIII. DAÑOS SUFRIDOS POR MIS REPRESENTADOS.

1. En cuanto al fundamento para solicitar indemnización de perjuicios, los hechos expuestos y la invocación de normas sustantivas que formulo a continuación, hacen del todo procedente la condena a las demandadas a indemnizar perjuicios a mi representado, por cuanto resulta evidente que ésta no figura el inmueble como herencia, toda vez que es un contrato simulado para sea privando a mis representado de parte importante del patrimonio de su madre.
2. En la especie, para hacer procedente la obligación de indemnizar por parte de los demandados, además de las normas mínimas de sana justicia, confluyen normas tanto de rango constitucional como legal que hacen procedente esta pretensión, como el Principio de la buena fe en materia contractual.
  - ✓ El artículo 1.546 del Código Civil que prescribe “*Los contratos deben ejecutarse buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas queemanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.*”
  - ✓ La buena fe en la ejecución del contrato implica el deber de cada una de las partes de realizar el interés contractual de la otra o el de evitar causarle daño, incluso con el cumplimiento de obligaciones accesorias no previstas.
3. Tal como se indicará en un otrosí de esta presentación, esta parte se reserva expresamente el derecho de discutir sobre la especie y montos respecto de los perjuicios sufrido por mi representado en la etapa de cumplimiento de la presente causa.

## IX. EL DERECHO.

1. El Código Civil regula la nulidad absoluta en los artículos 1.681 y siguientes, los cuales rezan así:
 

*“Art. 1681. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.  
La nulidad puede ser absoluta o relativa.”*

*“Art. 1682. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”*
2. Ahora bien, en cuanto a los requisitos para solicitar la nulidad absoluta, el Código de Bello establece el artículo 1.683:
 

*“Art. 1683. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse 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; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.”*

4. Por otro lado S.S., existen diversas normas dentro del Código Civil que sustentan la nulidad absoluta de un contrato simulado por falta de objeto, nos referimos a:

*“Art. 17. La forma de los instrumentos públicos se determina por la ley del país en que hayan sido otorgados. Su autenticidad se probará según las reglas establecidas en el Código de Enjuiciamiento. La forma se refiere a las solemnidades externas, y la autenticidad al hecho de haber sido realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en los tales instrumentos se exprese.”*

5. En cuanto a los requisitos de todo contrato y su efecto:

*“Art. 1444. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la **esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente;** son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.”*

6. En cuanto a la voluntad y consentimiento:

*“Art. 1445. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1º que sea legalmente capaz; 2º que **consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;** 3º que recaiga sobre un objeto lícito; 4º que tenga una causa lícita. La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.”*

7. En relación con el objeto del acto o contrato:

*“Art. 1460. Toda declaración de voluntad **debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer.** El mero uso de la cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración.”*

*“Art. 1461. No sólo las cosas que existen pueden ser objetos de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciables, y que estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla.*

Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el que es contrario a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público.”

8. Por otro lado S.S., el acto que se denuncia viciado por esta presentación, carece de causa licita, por cuanto mantiene una causa simulando únicamente, circunstancia que violenta además de los artículos 1.445, 1.445 y 1.682 del Código Civil ya transcritos, vulnera el artículo 1.467:

*“Art. 1467. No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.*

*Así la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.”*

9. En efecto S.S., como podrá concluir a este punto, el contrato de compraventa suscrito entre doña **GUADALUPE TORRES POLANCO** y su hijo don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES** carece de precio, un requisito esencial del contrato de compraventa; carece de objeto; y carece de causa.
10. Tal como se razonó en el acápite anterior, en esta acción de nulidad enderezada adquiere vital relevancia la prueba de presunciones, contenida en el artículo 1.712 del Código Civil:  
*“Art. 1712. Las presunciones son legales o judiciales. Las legales se reglan por el artículo 47. Las que deduce el juez deberán ser graves, precisas y concordantes.”*
11. Norma que se relaciona íntimamente con el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil:

*“Art. 426. Las presunciones como medios probatorios, se regirán por las disposiciones del artículo 1712 del Código Civil. Una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, a juicio del tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar su convencimiento.”*

12. La presunción consiste en una operación lógica mediante la cual, partiendo de un hecho conocido se llega a aceptar como existente otro desconocido o incierto.
13. Según que la consecuencia del hecho conocido, la extraiga el legislador o el juez, la presunción es legal o judicial. Mediante las presunciones judiciales el juez *“logra el resultado o inducción lógica de dar por conocido un hecho que no lo era, a través de otro que sí es conocido. El hecho que proporciona las bases para el razonamiento inductivo se llama indicio o hecho básico; el desconocido, al cual se llega por operación lógica, hecho presumido o presunción.”*
14. Tal como se acreditará en la etapa probatoria pertinente, esta parte logrará convencimiento legal a S.S. conforme a estimar sin lugar a duda, que las partes celebrantes del referido contrato de compraventa han actuado ocultando su verdadera voluntad, generando sendos vicios al acto jurídico celebrado, que derivan consecuencialmente en su declaración de nulidad absoluta.

## **X. CONCLUSIONES.**

1. Así las cosas S.S., no cabe más que concluir que el contrato de compraventa celebrado entre doña **GUADALUPE TORRES POLANCO** y su hijo don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES** es un contrato que carece de un acuerdo real y serio de voluntades, habiendo un consentimiento diverso entre las partes en relación con el demostrado externamente, careciendo de causa real y licita el contrato celebrado.
2. Cabe recordar S.S. que tal como lo ha estimado nuestro máximo Tribunal de Justicia, el ordenamiento jurídico reclama la honestidad en las actuaciones de los individuos, que descansa en grandes pilares, como son la buena fe y la protección de los intereses de terceros, asimismo demanda transparencia a los contratantes y buena fe en el negocio jurídico.
3. Los principios generales del Derecho son reglas superiores de carácter lógico-axiológico que procuran la armonía social y la solución de conflictos de los derechos emanados de las relaciones jurídicas, mediante la concreción de los valores de la seguridad y de la justicia. (Corte Suprema, Rol 1185-2008 del 30 de diciembre de 2019.)

**POR LO TANTO**, en mérito de lo expuesto y en virtud de lo dispuesto en los artículos 17, 728, 1.444, 1.445, 1.460, 1.461, 1.682, 1.683, 1.712 del Código Civil, artículos 253 y siguientes, artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, artículo 92 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces,

**RUEGO A S.S.**, tener por interpuesta demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa e indemnización de perjuicios en procedimiento ordinario, en contra de don **CRISTIAN ANDRÉS RAMOS ALIAGA**, cédula nacional de identidad número 20.838.865-7, y don **NICOLÁS DANIEL RAMOS BUSTAMANTE**, cédula nacional de identidad número 20.236.684-8, todos hijos de don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, en calidad de herederos, admitirla a tramitación, y en definitiva, acogerla en todas sus partes, declarando y consecuencialmente condenando a lo siguiente:

1. Sobre la base de la falta de causa y/o falta de voluntad y de consentimiento real y serio, solicito de S.S. **declarar la simulación absoluta y consecuencialmente la nulidad absoluta** por infracción de lo dispuesto en los artículos 1.445, 1.681 y 1.682 todos del Código Civil, del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública, inscrito en fojas 2247 vuelta N°1919 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de El Quisco.
2. En subsidio de lo anterior, solicito a S.S. se declare la simulación relativa y la consecuente nulidad absoluta del contrato de compraventa singularizado precedentemente;
3. En subsidio de lo anterior, solicito a S.S., se declare la nulidad absoluta del acto y contrato individualizado en el numeral primero precedente, por falta de causa y/o causa ilícita, y/o falta de precio en la compraventa, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1.445, 1.467 y 1.682 del Código Civil;
4. Que a consecuencia de todas o cualquiera de las pretensiones precedentes, se declare que el bien objeto de esta demanda no ha salido jamás del patrimonio del señor don **JAIME**

**ELIAS RAMOS TORRES**, por tratarse de un acto simulado o, que, habiendo salido, debe restituirse al patrimonio de doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, y sus herederos, notificando al efecto a la señora Conservador de Bienes Raíces del Quisco, a fin de que proceda a cancelar las inscripciones de dominio actualmente vigentes, junto con revalidar la anterior a nombre de doña **GUADALUPE TORRES POLANCO**, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 728 del Código Civil y el artículo 92 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces;

5. Las demandadas deberán indemnizar al demandante del daño causado, conforme al monto y especie que se fije en la etapa de ejecución del fallo, quedando reservado desde ya, el derecho para discutir el monto y especie de los perjuicios en dicha etapa procesal, según se indica en un otrosí;
6. Se condene a las demandadas al pago de las costas de la causa.

**PRIMER OTROSÍ:** Que por la presente vengo en solicitar que se sirve tener por conferido patrocinio y poder al abogado don YAMIR RIVERA MALVERDE, cédula nacional de identidad número 17.349.881-0, domiciliado en Vasco de Gama 4596, Torre C, ofc. 15, Las Condes; con todas las facultades del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, otorgando poder amplio.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Sírvase tener por acompañado los siguientes medios de contacto electrónicos de esta parte: [yrivera@simsabogados.cl](mailto:yrivera@simsabogados.cl)

**TERCER OTROSÍ:** Ruego a US. Tener por acompañados con citación los siguientes documentos:

1. Certificado de matrimonio de doña **GUADALUPE DEL CARMEN TORRES POLANCO**, y don **ELÍAS LEOPOLDO RAMOS RAMOS**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
2. Certificado de defunción de don **ELÍAS LEOPOLDO RAMOS RAMOS**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
3. Certificado de defunción de doña **GUADALUPE DEL CARMEN TORRES POLANCO**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
4. Informe de Inscripción en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas, N° de Inscripción 8552, Año 2024, correspondiente a doña **GUADALUPE DEL CARMEN TORRES POLANCO**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
5. Certificado de nacimiento de don **LEOPOLDO MANUEL RAMOS TORRES**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
6. Certificado de nacimiento de don **PATRICIO ALFREDO RAMOS TORRES**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

7. Certificado de nacimiento de don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
8. Certificado de defunción de don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
9. Informe de Inscripción en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas, N° de Inscripción 143847, Año 2023, correspondiente a don **JAIME ELIAS RAMOS TORRES**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
10. Certificado de nacimiento de don **CRISTIAN ANDRÉS RAMOS ALIAGA**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
11. Certificado de nacimiento de don **NICOLÁS DANIEL RAMOS BUSTAMANTE**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
12. Copia de compraventa y de constitución de usufructo, de fecha 12.10.2021, don **GONZALO MONTANÉ WENZEL**, con fecha 12.10.2021, otorgada ante el Notario Público de San Antonio, don **GONZALO MONTANÉ WENZEL**.
13. Copia de escritura de rectificación de compraventa y de constitución de usufructo, de fecha 04.10.2022, otorgada ante el Notario Público de San Antonio, don **GONZALO MONTANÉ WENZEL**.
14. Certificado de Avalúo Fiscal del Primer Semestre de 2024, correspondiente a la propiedad rol de avalúo 01594 – 00052 de la comuna del Quisco, emitido con fecha 29.02.2024, por el Servicio de Impuestos Internos.
15. Copia autorizada de inscripción de fojas 2246 N°1918 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de El Quisco.
16. Copia autorizada de inscripción de fojas 2247 vuelta N°1919 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de El Quisco.

**CUARTO OTROSÍ:** Tener presente que esta parte se valdrá de todos los medios de prueba que franquea la ley, especialmente documental, testimonial, pericial, absolución de posiciones e inspección personal del tribunal en estos autos.