

Santiago, doce de junio de dos mil veinticinco.

VISTO:

En juicio ordinario sobre acción de simulación, nulidad absoluta de contrato e indemnización de perjuicios, tramitado ante el Juzgado de Letras de San Javier, bajo el rol C-893-2020, caratulado “Ríos con Berrios”, por sentencia de treinta y uno de agosto de dos mil veintidós se acogió la demanda presentada.

En contra de la sentencia los demandados, dedujeron recurso de apelación y, una sala de la Corte de Apelaciones de Talca, por fallo de diez de mayo de dos mil veinticuatro confirmó la sentencia.

En su contra, la demandada interpuso recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que el recurso de casación en el fondo denuncia como infringidos los artículos 707, 1698 y 1712 del Código Civil en relación con el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil. Consecuencialmente, mencionó infringidos los artículos 2314 y 2329

En relación con las normas que reclama infringidas, el recurrente asegura que el fallo ha cometido errores al analizar la prueba por cuanto en su revisión no respetó la presunción de buena fe dispuesta en el artículo 707 del Código Civil. Adicionalmente, el fallo de primera instancia, confirmado por el de segunda instancia, alteró la carga de la prueba al recriminar a su parte no haber acreditado el pago del precio en el contrato de Compraventa. A mayor abundamiento, tampoco hubo un hecho fijado en la resolución que recibió la causa a prueba en relación con el pago del precio en el contrato de compraventa.

Afirma el recurrente que no hay prueba alguna que permita desvirtuar la presunción de veracidad de las declaraciones hechas por las partes en los contratos de compraventa, subdivisión y servidumbre declarados nulos.

Pide, en definitiva, que se acoja el recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo que rechace en todas sus partes la demanda.

SEGUNDO: Que, para los efectos de una debida inteligencia de las cuestiones planteadas por la demandada y recurrente, es menester reseñar algunos de los antecedentes de mayor relevancia, que surgen del proceso en el cual se pronunció la sentencia que se impugna:

a) Que, en lo pertinente al recurso, el treinta de octubre de dos mil veinte comparece la comunidad de herederos quedada al fallecimiento de don Octavio Ríos Sánchez, quienes demandan a Javier Berrios Ubal y Orompello Berrios Olea para que se declare la simulación y consecuentemente la nulidad absoluta de un contrato de compraventa, subdivisión y constitución de servidumbre, celebrado



entre los demandados el doce de febrero de dos mil veinte, con el único afán de perjudicar los derechos de la comunidad demandante. Asimismo, demandan la indemnización de perjuicios ocasionados a propósito de ejecutar acciones de disposición como dueños del predio que indica.

Para explicar su demanda los actores indican que el predio sobre el cual se mantiene la disputa se encontraba inscrito en el año 1986 a nombre de don Amor García y se trataba de un retazo de terreno de una cuadra y tres cuartos de cuadra, tal como lo indicaba la propia inscripción.

En el año 1998, don Amor García vende la propiedad a don Octavio Ríos Sánchez, causante de la comunidad demandante en autos. En el contrato suscrito en esta oportunidad, por error, se señala que el predio tendría una cabida de una cuadra, omitiendo la mención a los tres cuartos de cuadra restante, aunque en los hechos la propiedad fue transferida de manera íntegra.

En el año 2004 don Octavio Ríos Sánchez vende a don Orompello Berrios Olea parte del inmueble del que era propietario, ya que de acuerdo con lo indicado por los demandantes, esta venta solo incluyó materialmente una cuadra del terreno, reservando los tres cuartos de cuadra restantes para el vendedor, quien mantuvo la propiedad de tal retazo no enajenado.

En el año 2006 don Octavio Ríos y Amor García celebran una escritura pública mediante la cual aclaran su contrato original suscrito en el año 1998, corrigiendo la cabida del terreno vendido, indicando que efectivamente este correspondió a una cuadra y tres cuartos de cuadra.

Pese a la claridad de los hechos, señalan los demandantes que en el año 2013 don Orompello Berrios celebra una declaración unilateral mediante la cual asegura que el inmueble que adquirió en el año 2004 tenía una cabida de una cuadra y tres cuartos de cuadra, declarando por tanto una superficie mayor a la efectivamente vendida.

En tal orden de cosas es que se celebra el contrato cuya simulación se solicita, mediante el cual los demandados celebran la subdivisión del terreno de don Orompello, pero incluyendo el retazo de terreno que ilegítimamente había agregado, subdividido en tres predios, vendiendo uno de ellos a Javier Berrios y constituyendo, además una servidumbre sobre el mismo.

Señalaron los demandantes que este contrato perjudica sus derechos sobre los tres cuartos de cuadra que su padre mantuvo en propiedad por lo que tienen interés patrimonial en la declaración del contrato simulado. Sostuvieron que hay indicios serios de la simulación que fundan en el bajo precio de venta del terreno a Javier Berrios, la relación de familiaridad y estrecha cercanía entre los demandados y la carencia de medios económicos del comprador para pagar el



precio convenido. Afirmaron que lo que realmente hay detrás del contrato es la sola intención jurídica y material de hacerse poseedor de terrenos que no les pertenece.

En relación con lo anterior, sostuvieron los demandantes que a partir de actos materiales de posesión de los demandados se ocasionaron daños a viñas y una casa patronal ubicadas en el predio de los demandantes, por lo que se demanda su indemnización.

b) Que, los demandados contestaron la demanda solicitando el completo rechazo de esta. Básicamente su defensa se sustenta en que no es efectivo que la compraventa del año 2004 entre Octavio Ríos y Orompello Berrios se haya limitado a una cuadra de terreno. Lo que afirma el demandado es que dicha descripción jurídica deriva del mismo error cometido en la escritura anterior de 1998, pero en los hechos el inmueble se transfirió como especie y cuerpo cierto, incluyendo todo el terreno cuya dimensión siempre fue una cuadra y tres cuartos de cuadra, siendo falso que el vendedor se haya reservado un retazo de terreno.

Desde aquí explica entonces que todos los actos que se reclaman en la demanda se han ejecutado como propietario del inmueble, lo que debe descartar las peticiones de los demandantes.

c) Que, desde ya conviene dejar asentado que, a partir de la etapa de discusión y la prueba vertida en autos, el Juez a quo tuvo por establecidos, en su considerando 18°, los siguientes hechos:

1.- Que, mediante escritura pública del 21 de abril de 2004, el demandado don Orompello Berríos Olea, compró a don Octavio Ríos Sánchez un retazo de terreno de más o menos una cuadra de superficie, y que fue inscrito a fojas 1269 N° 678 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, del año 2004.

2.- Que, a su vez, el vendedor don Octavio Ríos Sánchez, mediante escritura de fecha 02 de septiembre de 1988 compró a don Amor García Villagran, entre otros, un retazo de terreno de más o menos una cuadra de superficie y que fue inscrito a fojas 1475 vuelta N° 943 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, del año 1998.

3.- Que, con fecha 28 de agosto de 2006, don Octavio Ríos Sánchez y don Amor García Villagrán, rectifican la escritura referida precedentemente, estableciendo que la superficie correcta del retazo del terreno de la letra c) es de una cuadra y tres cuartos de cuadra, rectificación que fue subinscrita con fecha 12 de septiembre de 2006.

4.- Que, con fecha 16 de agosto de 2013, don Orompello Berríos Olea, otorgó unilateralmente escritura pública, mediante la cual declara que la superficie



correcta del inmueble inscrito a su nombre a fojas 1269 N° 678 del Registro de Propiedad del Conservador de San Javier, es “una cuadra y tres cuartos de cuadra” y no “más o menos una cuadra”.

5.- Que, con fecha 21 de marzo de 2016, el demandado don Orompello Berríos Olea, interpuso demanda de reivindicación, en contra de doña Mercedes Luisa Ríos Becerra, la cual fue rechazada, por sentencia definitiva del 26 de septiembre de 2017, confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca con fecha 26 de octubre del 2018.

6.- Que, con fecha 13 de febrero del año 2020, don Orompello Berríos Olea, vendió al demandado don Javier Antonio Berríos Ubal, el lote C-2, el que tiene una superficie de 0.677 hectáreas, según plano de subdivisión aprobado por el SAG con fecha 29 de diciembre del año 2019, certificado N° 04529. La referida escritura rol inscrito a foja 511 vta. N° 655 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de San Javier.

7.- Que, mediante el mismo instrumento, don Javier Antonio Berríos Ubal, constituyó servidumbre de tránsito ubicada en el deslinde oriente del LOTE C-2, en beneficio del lote C-1, la cual rol inscrito a foja 161 N° 30 del año 2020.

8.- Que, el precio pagado por la antedicha compraventa ascendió a la suma de cuatro millones de pesos.

d) Que el tribunal de primer grado, analizada y ponderada la prueba, habiendo establecido los hechos acreditados, acoge la demanda por estimar que concurren todos los presupuestos de la simulación, nulidad del contrato e indemnización de perjuicios demandadas.

Entiende como indicios de la simulación, conforme la declaración testimonial de don Juan Luis Quiróz Moya, que otros predios cercanos al lugar en que se encuentra situado el lote C-2 referido, objeto del contrato cuya simulación se pretende, y que con regularidad son vendidos por don Orompello Berríos Olea, tienen un valor de venta de a lo menos treinta millones de pesos, distante de lo supuestamente pagado por el comprador en el contrato atacado.

Asimismo, sostuvo que resulta acreditado conforme al mérito de la sentencia dictada por el mismo Tribunal en causa V-94-2017, que entre ambos demandados existe una estrecha relación de fraternidad y afecto. Adicional a lo expuesto, se consideró que la declaración testimonial de don Héctor González Silva, dio cuenta que Javier Berríos Ubal no desempeñaba actividades remuneradas, no habiendo acreditado, además, el efectivo pago del precio.

Por otra parte, indica la sentencia que la subdivisión del predio se funda en la declaración unilateral del propio demandado Orompello Berrios, en circunstancias que ya se declaró en fallo dictado en causa Rol C-203-2016, del



mismo Tribunal, que “dicho acto constituye solo una declaración unilateral del actor, que no tiene el mérito ni la idoneidad para efectos de alterar o modificar la inscripción de dominio aumentando la superficie de su inmueble”.

Aseguró entonces el sentenciador que no puede menos que sostenerse que, al momento de celebrar los contratos atacados, ambos demandados se encontraban en conocimiento de la irregular situación que afectaba a la propiedad objeto del contrato.

Concluye por tanto que “la compraventa celebrada entre los demandados no tuvo por finalidad transferir el dominio del denominado lote C-2, sino que se empleó con el propósito de crear artificialmente un derecho de dominio debido a la ampliación de cabida expresada por el demandado don Orompello Berríos Olea en el año 2013”.

En cuanto a la demanda de indemnización de perjuicios el Tribunal tuvo por acreditados los daños a partir de la prueba testimonial siendo todos contestes respecto de la efectividad de haberse causado daños en la propiedad de los demandantes. En cuanto al monto de estos los fija en la valoración de las viñas afectadas, por la suma de \$10.000.000.

e) Que habiendo la parte demandada interpuesto recurso de apelación, la Corte de Apelaciones de Talca confirmó la sentencia sin agregaciones.

TERCERO: Que, tal como se ha dicho en el considerando primero, el reproche jurídico del recurso de casación descansa en una supuesta alteración de la carga de prueba al exigir a los demandados haber acreditado el pago del precio de la compraventa, cuestión que adicionalmente no estaba contenida en la resolución que recibió la causa a prueba. Relacionado con lo anterior, sostiene el recurrente que se ha presumido la mala fe contractual sin mediar prueba alguna infringiendo de paso las normas de la responsabilidad civil citadas.

CUARTO: Que, la solicitud de enmienda apunta a modificar una situación fáctica que, además de encontrarse prohibida en esta sede, resulta inútil para la modificación pretendida. No debe perderse de vista que, pese a que el fallo hace una reflexión en relación con el pago del precio de la compraventa, lo cierto es que la sentencia lo estima como un hecho acreditado, tal como se contiene en el punto 8 del considerando décimo octavo. En tal orden de cosas, aun suponiendo que el Tribunal alteró la carga probatoria, lo cierto es que aquello no tuvo influencia en la decisión pues el hecho se entendió acreditado. Cosa distinta es la reflexión que el Tribunal sostiene en relación con la cuantía del precio y su diferencia con el valor de mercado o con las posibilidades reales que tenía el comprador de contar con dicho dinero para sostener las presunciones que fundan



la decisión con relación a la simulación, revisado solo como apoyo de los indicios de la simulación.

QUINTO: Que establecido lo anterior, en cuanto a la presunción de mala fe, vinculado a la alteración probatoria, aquella no puede estimarse concurrente por cuanto la buena fe ha sido en realidad vencida por los indicios acreditados en el fallo, todos los cuales permitieron al Juez afirmar que en realidad el contrato celebrado tenía un fin distinto a aquel declarado por las partes, haciendo posible su anulación por simulación.

SEXTO: Que, a mayor abundamiento, de los argumentos jurídicos contenidos en el recurso, queda en evidencia que, pese al señalamiento de normas que se estiman infringidas, su recurso no ha sido encaminado como debió serlo, analizando los fundamentos jurídicos que en propiedad e ineludiblemente resultaban ser pertinentes. Esto es así, puesto que la defensa sostenida por la demandada en el curso del juicio se basó en asegurar que el contrato celebrado entre Octavio Ríos y Orompello Berrios se refirió al inmueble con cabida de una cuadra y tres cuartos de cuadra y que, por lo tanto, todos los actos posteriores fueron celebrados válidamente en el convencimiento de actuar como propietario del inmueble, sin embargo, ningún quebrantamiento normativo se ha sostenido en relación con la errada aplicación de las normas que regulan la nulidad contractual.

SÉPTIMO: Que, se debe poner de relieve la particularidad que define al recurso de casación en el fondo, que es permitir la invalidación de determinadas sentencias, que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que esta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria, lo que como se ha dicho, no ocurrió en la especie.

OCTAVO: Que, por consiguiente y en concordancia con lo reseñado precedentemente, se observa que los sentenciadores han efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente, definiendo acertadamente las reglas aplicables a la resolución del asunto, determinando que concurren, en la especie, los requisitos para acoger la acción de simulación e indemnización de perjuicios, no advirtiéndose que aquella decisión, que se ha cuestionado, haya incurrido en los errores de derecho que se denuncian, motivos por los cuales el recurso de casación en el fondo no podrá prosperar.

NOVENO: Que, consecuentemente, el presente recurso de casación en el fondo deberá ser necesariamente desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada, en contra de la sentencia de diez de mayo de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Talca.



Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase.

Redacción a cargo de la ministra Sra. Melo.

N° 18.843-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Prado, por estar con feriado legal.



En Santiago, a doce de junio de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

