

EXTRACTO NOTIFICACIÓN DE DEMANDA.

10º Juzgado Civil de Santiago, ROL C-21608-2023, caratulado “SEPULVEDA/SALGADO” procedimiento ordinario, se ordenó con fecha 05/06/2024, notificar por avisos la demanda y su proveído, a Jorge Antonio Salgado Ruiz, RUT 13.706.279-8: A Folio 1, 27/12/2023, rola: EN LO PRINCIPAL: Demanda de nulidad de contrato por inexistencia; PRIMER OTROSÍ: En subsidio, demanda simulación de contrato. SEGUNDO OTROSÍ: en subsidio, resolución de contrato por no pago del precio, con indemnización de perjuicios; TERCER OTROSÍ: en subsidio, indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual. CUARTO OTROSÍ: acompaña documentos. QUINTO OTROSÍ: Patrocinio y poder. Claudio Alfonso Sepúlveda Castro, CI: 8.335.492-5, interpone demanda de nulidad de contrato de compraventa en contra de don Jorge Antonio Salgado Ruiz, químico farmacéutico, con la finalidad que SS. Declare la nulidad absoluta del contrato, de acuerdo a los fundamentos de hecho y derecho: 1. Celebré contrato de compraventa el 25 de junio de 2019, por medio de Escritura Pública suscrita en la Notaría de don Luis Alberto Maldonado Concha; el cual se refería al inmueble ubicado en Pasaje Bombero Belarmino Meza Sepúlveda 01922, Comuna de Puente Alto. Inscrito a fs. 355 Vta., número 5690, del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. 2. En las cláusulas del contrato se estableció que el precio sería la suma de \$25.000.000, la que se pagaba en dos cuotas, la primera por \$10.000.000 la cual se daba por pagada con dineros que se “supone” se entregaban con anterioridad al acto y la segunda cuota ascendía a la suma de \$15.000.000, que se pegaba entregando un cheque del Banco ITAU, el cual se supone recibí y que novaba la obligación de pago del saldo del precio. La suma que se señala haber pagado con anterioridad a la celebración del contrato no fue pagada. El cheque que se indica como pago del saldo nunca me fue entregado y nunca fue cobrado por el suscrito. 3. En el contrato se estipulaba que la entrega de la propiedad se realizaba en el plazo de 3 años, quedando el suscrito en calidad de comodatario ocupando el inmueble (clausula 5). 4. El contrato fue redactado por el abogado don Patricio Abeleida Álvarez, quien a la sazón oficiaba de asesor legal de los negocios del demandado. 5. El contrato surge gracias a la profunda amistad que teníamos con el demandado, con la finalidad de salvaguardar mi patrimonio. Nos conocíamos desde el año 2010, es importante señalar que el año 1990 fui diagnosticado con esquizofrenia, la que mantengo controlada con tratamiento farmacológico. El año 2018 tuve una crisis, la que alteró mi estructura de vida, por lo cual, me separe de mi pareja, perdí mi trabajo y se desestabilizó mi salud. Especial relevancia en este aspecto ocupará en esta demanda es la anotación de la Ficha Clínica de 9 de octubre de 2019, en la que indica a la profesional que “Le traspasó la casa a un amigo para no perderla”. ii. En este contexto el demandado en su calidad de amigo se ofrece a ayudarme para que la casa no sufra riesgo alguna de las eventualidades económicas, es que se celebra el contrato de compraventa. Era tal la admiración y respeto que le prodigaba que el libro “GRIPE EXISTENCIAL” de mi autoría fue dedicado entre otras personas, al demandado, a quien consideraba en su momento, como “mi hermano del alma”. El contrato fue celebrado en la Notaría que sugirió el abogado Sr. Abeleida, quien preparó la documentación, siempre con la condición que la voluntad expresada en el contrato era falsa y lo que correspondía posteriormente era dejar sin efecto el contrato. En conversación posterior con el abogado, me señaló que a el nunca le gustó la operación, pues había problemas por los dos lados, me indicó que el demandado no iba a tener inconveniente en “devolverme” la propiedad, quedó de contactarse conmigo, pero esto no sucedió. 6. Me mantuve viviendo en la propiedad hasta el mes de julio de 2020, oportunidad en la que mudé mi domicilio con mi conviviente (Ximena Bustamante). Posteriormente, decidimos con el demandado que la propiedad se arrendara a terceros se

mantuvo arrendada hasta aproximadamente mayo de 2022, el demandado depositaba las sumas mensuales en la cuenta de Ximena Bustamante, con quien convivo y es madre de mi hijo menor. El ultimo arrendatario realizó destrozos en la propiedad, en ese momento nos pusimos a buscar maestros para la reparación de la propiedad. Fue a fines de Agosto y principios de septiembre de 2022, el momento elegido por Jorge para manifestar, en forma explícita, lo que había insinuado en múltiples ocasiones: “ que la casa era de él y él vería lo que hacer con ella”. 7. Nunca me dio una explicación el demandado, yo siempre pensé en vender la casa, pero a un precio real, pero efectivamente pretender comprar la propiedad en la suma de \$25.000.000 es absolutamente irreal, que no alcanzaba ni siquiera al doble del avalúo fiscal de la época. Como señalaremos, el contrato firmado es una simulación de ambas partes y por lo mismo debemos predicar de él la inexistencia jurídica de dicho acto. 8. El derecho. La compraventa que se celebró se hizo únicamente para sacar de mi patrimonio la propiedad, pues eventualmente podía perderse en manos de acreedores. Por esa razón se tomó la decisión de simular un contrato para producir la inscripción del inmueble a nombre del demandado. Nunca hubo intención de hacer dueño de la propiedad al sr. Salgado. Así, no hubo ni entrega de las cosas, no tampoco hubo pago de precio, requisito de existencia del contrato de compraventa. Así, sostenemos que el contrato celebrado no existe como contrato, sino que fue una ficción creada para proteger el patrimonio. 9. Si bien la inexistencia del acto, no tiene una consagración positiva en nuestro ordenamiento, la doctrina ha indicado que la inexistencia queda comprendida dentro de la nulidad absoluta. Atendido lo expresado y el hecho que no existió el acto jurídico compraventa suscrito por las partes por medio de escritura pública de 25 de junio de 2019, es que solicito sea declarada la inexistencia del acto, sancionando con la nulidad absoluta y retro trayendo los efectos del acto al momento en que fue celebrado. POR TANTO, en mérito de lo expuesto, 1681 y ss. Del Código Civil, art.254 y ss. Del C.P.C. RUEGO A SS. Tener por interpuesta demanda de nulidad absoluta por inexistencia del contrato celebrado el 25 de junio de 2019, acogerla a tramitación, recibir la causa a prueba y en definitiva: a) declarar que el contrato celebrado el 25 de junio de 2019 es inexistente como compraventa por carecer de elementos esenciales que obstan a su existencia, tales como voluntad, precio y causa. B) declarar, como consecuencia de lo anterior, la nulidad absoluta como sanción por la inexistencia del acto. C) ordenar que se retrotraigan los efectos del acto al momento de su celebración, junto con las prestaciones mutuas que sean pertinente. D) todo con costas. PRIMER OTROSÍ: en subsidio de la demanda principal y para el evento improbable que SS, rechace la acción, vengo en interponer demanda de nulidad absoluta de contrato, en contra de don JORGE ANTONIO SALGADO RUIZ, con la finalidad que SS, declare la existencia de una simulación absoluta del contrato de compraventa celebrado el pasado 25 de junio de 2019 en la notaría de don Luis Maldonado Concha y declare la nulidad del referido contrato. 1.En cuanto a los hechos de esta demanda y por economía procesal, solicitamos que se tengan por expresamente reproducidos los hechos señalados en lo principal. En este caso, no se reclamará por la inexistencia del acto jurídico, sino que por la simulación absoluta que han hecho las partes para celebrar el contrato. 3. La simulación consiste en el hecho “de crear un acto aparente que no corresponde a ninguno real, o disfrazar total o parcialmente un acto verdadero bajo apariencia de otro...” hay una dicotomía entre la voluntad expresada en el acto y la voluntad real. El remedio de la simulación absoluta es la nulidad absoluta del contrato. 4. en el caso de autos, hay una simulación absoluta de contrato, lícita, pues no tuvo por objeto defraudar a nadie, sino que proteger el patrimonio del demandante. 5. En el caso que nos ocupa, el acto completo fue simulado, no solo no hubo consentimiento, sino que no hubo precio, ni objeto, ni causa, ni cosa vendida. 6. En cuanto a la prueba de la simulación hay que atender: a) las condiciones económicas de las partes, la situación del demandado es mucho más

favorable que la mía. B) hechos anteriores a la celebración de la convención o contrato. Me hallaba en una mala situación tanto personal como económica al momento de celebrar el contrato. C) hechos realizados en ocasión de celebrarse el contrato o convención. El precio es un precio irreal \$25.000.000, ya que la casa en esa época tenía un valor mucho más elevado, pero además la forma de pago del precio da cuenta de que nunca fue real. Se señaló con \$10.000.000 anteriores al acto y el saldo con un cheque. Pero nunca se pagó suma alguna por la propiedad. Esta demanda no persigue la resolución del contrato y no hay contradicción con lo señalado en el art.1876 inc. 2º del C.C, sin embargo a la hora de probar la simulación absoluta del contrato S.S. debiera admitir la prueba material. Así lo ha señalado nuestra jurisprudencia y la doctrina establece que parte de la prueba de simulación será demostrar que el precio no se ha pagado, más allá de las afirmaciones expresadas en la escritura. D) hechos posteriores a la celebración del contrato. Es inusual que el vendedor, una vez celebrada la compraventa, siga viviendo en el predio, objeto del contrato. Pero, también con posterioridad siempre me seguí manejando como dueño de la propiedad. E) vínculos de afecto entre los contratante. Lo consideraba al demandado “ mi hermano del alma” por lo cual no solo me violenta en el patrimonio sino que me vulnera y daña en lo personal. En razón de lo anterior es que solicitamos que SS. Anule el contrato celebrado por simulación absoluta de las partes, de acuerdo a lo expresado. POR TANTO, en mérito de lo expuesto, 1681 y ss. Del Código Civil, art. 254 y ss. Del Código de Procedimiento Civil. RUEGO A SS. En subsidio de la demanda principal, tener por interpuesta demanda de nulidad de contrato por simulación absoluta del contrato celebrado el 25 de junio de 2019, en la notaría de don Luis Maldonado Concha, acogerla a tramitación, recibir a prueba la causa y, en definitiva: a) declarar que el contrato celebrado el 25 de junio de 2019 en la Notaría de don Luis Maldonado Concha por escritura pública, se trató de un. Contrato simulado en el que las partes no quisieron celebrar ningún contrato. B) declarar, la nulidad absoluta como sanción por la simulación absoluta del acto, por carecer el acto de un elemento esencial el cual es la voluntad o consentimiento de las partes. C) ordenar que se retrotraigan los efectos del acto al momento de su celebración, junto con las prestaciones mutuas pertinentes. D) todo con costas. SEGUNDO OTROSÍ: CLAUDIO ALFONSO SEPULVEDA CASTRO, CI:8.335.492-5, respetuosamente digo: en subsidio de las demandas de nulidad interpuestas en lo principal y primer otrosí de estos autos, vengo en este acto interponer demanda de resolución de contrato de compraventa por no pago del precio con indemnización de perjuicios, en contra de don JORGE ANTONIO SALGADO RUIZ, para que SS. Declare la resolución del contrato con la indemnización de perjuicios solicitada por no haberse pagado el precio en la forma y tiempo debido, todo conforme a los fundamentos de hecho y derecho: 1. Para los efectos de economía procesal, solicitamos que se tengan por reproducidos en este otrosí el capítulo de los hechos señalados en lo principal. Sostenemos que este contrato es nulo de nulidad absoluta, sea por la inexistencia o por la simulación absoluta, además no fue cumplido por el demandado ocasionando perjuicios. 2. El precio que supuestamente aparece pagado en la cláusula tercera, además de ser un valor muy inferior al valor real de la propiedad nunca fue pagado, y que tampoco se me pago ninguna suma con anticipación al contrato. Además el cheque del banco ITAU que se señala que nova la obligación de pago del precio y se da por pagado, no me fue entregado y menos cobrado por mí. 4. El derecho. Señala el art.1873 del C.C. si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio el vendedor tendrá derecho para exigir resolución de la venta, con resarcimiento de los perjuicios. Ha habido discusión doctrinal respecto de la posibilidad de pedir la resolución del contrato por falta de pago de precio, pese a haber señalado en la escritura la efectividad de haberse pagado. Hemos señalado que el cheque que representaba el “saldo de precio”, no solo no fue pagado, sino que nunca me fue entregado. El art.1633 del C.C. señala si la antigua obligación es

pura y la nueva pende de una condición suspensiva, no hay novación, mientras este pendiente la condición, y si la condición llega a fallar no habrá novación. Así, cuando se declara que el precio se pagará con una obligación distinta con la que se pretende novar, dicha novación valdrá si efectivamente se paga. El cheque estaba sujeto a la condición no solo que se entregara, sino que además existieran los fondos para que sea cobrado y se haya pagado el documento, todas cuestiones que no pasaron. La jurisprudencia ha fallado en el mismo sentido, de esta forma, demandamos desde ya la resolución del contrato de compraventa por no pago del precio, para que SS. Ordene la restitución del inmueble que se ha señalado en autos. En cuanto a la indemnización de perjuicios, solicitamos que de acuerdo al Art.173 inc.2º del Código de Procedimiento Civil, la discusión sobre la especie y monto de dichos perjuicios quede reservada a la etapa de ejecución del fallo o de otro juicio diverso. POR TANTO, en mérito de lo expuesto, 1871 y ss. Del código civil, Art.254 y ss. Del C.P.C. RUEGO A S.S. en subsidio de la demanda principal y del primer otrosí, tener por interpuesta demanda de resolución de contrato por no pago íntegro del precio, respecto del contrato celebrado el 25 de junio de 2019, en la notaría de don Luis Maldonado Concha, acogerla a tramitación, recibir a prueba la causa y, en definitiva: a) declarar que el saldo de precio del contrato celebrado el 25 de junio de 2019, en la notaría de don Luis Maldonado Concha por escritura Pública, no fue pagado, pues no operó la novación de la obligación que señala el contrato. B) declarar, la resolución del contrato por incumplimiento del pago del precio en forma íntegra. C) dar lugar a la reserva que ha hecho esta parte de discutir la indemnización de perjuicios de acuerdo al Art.173. del C.P.C. d) todo con costas. TERCER OTROSÍ: CLAUDIO ALFONSO SEPULVEDA CASTRO, CI:8.335.492-5,digo: en subsidio de las demandas interpuestas en lo principal, primer y segundo otrosí, vengo en este acto interponer demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual atendido el incumplimiento del demandado, en contra de don JORGE ANTONIO SALGADO RUIZ, para que SS. Declare la obligación del demandado de indemnizar perjuicios por el incumplimiento del contrato, todo conforme a los siguientes fundamentos de hecho y derecho: para efectos de economía procesal, solicitamos que se tenga por reproducidos el capítulo de hechos señalado en lo principal y otrosíes de esta demanda. El derecho: para el evento que SS. Estime que el contrato celebrado es válido y de acuerdo al Art. 1871 del C.C. es evidente que existe responsabilidad contractual por parte del demandado, tanto respecto del no cumplimiento del contrato, como respecto de la forma de conducirse en la ejecución del contrato. Para que existe responsabilidad contractual es necesario que: a) existencia de una relación jurídica. B) incumplimiento de las obligaciones nacidas en virtud de dicha relación jurídica. C) que dicho incumplimiento sea imputable al deudor. D) existencia de perjuicios. E) relación de causalidad entre el incumplimiento y los perjuicios. A) existencia de una relación jurídica, es evidente que entre las partes, en el caso que SS. No declare la nulidad, existió una relación jurídica contractual. Esto se tradujo en la celebración de un contrato de compraventa, simulado por medio del cual yo entregaba mi inmueble al demandado, a cambio del pago de una suma dineraria. El precio es menor que el valor de la propiedad. Podríamos estar frente a un caso de lesión enorme. B) incumplimiento de las obligaciones del contrato. En lo referente al pago del precio, ello no fue cumplido. C) el incumplimiento es imputable. En responsabilidad contractual, probado el incumplimiento, éste se presume culpable, la prueba de la diligencia o cuidado incumbe a quien ha debido emplearlo. D) existencia de perjuicios. En cuanto a los daños, tanto patrimoniales como extrapatrimoniales. Como daño emergente, demandó la suma del pago del supuesto precio de la propiedad, esto es, la cantidad de \$25.000.000. en cuanto al daño moral, el cual tanto doctrinal como jurisprudencialmente, se ha establecido la posibilidad de este tipo de daños en responsabilidad contractual. En este caso, el daño moral es quizás el mayor de los daños, pues no solo involucra la traición de la amistad, sino que además

abusó de mi condición y situación vivencial de crisis. Todo esto me ha causado un gran sufrimiento y desasosiego en mi vida. Afecciones psicológicas importantes. El daño moral que he experimentado no se mitiga, con una suma menor de \$35.000.000. en consecuencia, por concepto de daños o perjuicios, demandamos la suma de \$60.000.000 o lo que SS. Estime de justicia, suma que solicitamos sea obligado a pagar el demandado con el interés corriente desde la época en que el fallo queda ejecutoriado y con el reajuste, desde la época que se han ocasionado los daños y la de su efectivo pago o lo que determine SS. Todo con costas. E) en cuanto a la causalidad, probaremos su existencia, toda vez que me he visto privado de mi patrimonio y en mis derechos extrapatrimoniales por la actitud del demandado. POR TANTO, en virtud de lo expuesto normas aplicables al caso. RUEGO A S.S. tener por interpuesta, en forma subsidiaria de las demandas de lo principal, primer y segundo otrosí de esta presentación, demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de don JORGE ANTONIO SALGADO RUIZ, ya individualizado, y en definitiva, declara: a) que existe un vínculo contractual entre las partes de este juicio, consistente en un contrato de compraventa celebrado el 25 de junio de 2019, referido al inmueble que era de mi propiedad. B) que el contrato no fue cumplido en forma perfecta por el demandado. C) que, solicito se declare la obligación del demandado de indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento, incluyendo en ellos, los daños patrimoniales y los extrapatrimoniales. D) Condenar al demandado al pago de la suma de \$60.000.000 más los intereses y reajustes que correspondan en derecho a la que SS. Estime en justicia, como indemnización de perjuicios por los daños causados. E) a las costas de la causa. CUARTO OTROSÍ: acompaña con citación los documentos. QUINTO OTROSÍ: designo abogado patrocinante y confiero poder a don FERNANDO GABRIEL SEPULVEDA ROSAS, C.I.10.512.565-8. A folio 2, 28/12/2023, apercibimiento constituir mandato. A folio 5, 11/01/2024, tiene por interpuesta la demanda en juicio ordinario, traslado.



031283191758



Mauricio Eduardo Rossel Zúñiga

Secretario

PJUD

Siete de junio de dos mil veinticuatro
12:44 UTC-4

