

FOJA: 64 .- sesenta y cuatro .-

NOMENCLATURA : 1. [380]Certificado.
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL : C-3500-2023
CARATULADO : MUÑOZ/INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E
INVERSIONES VIVETERRA SPA

San Miguel, dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro

EXTRACTO NOTIFICACIÓN POR AVISOS

Primer Juzgado Civil de San Miguel, ROL C-3500-2023, caratulado “MUÑOZ/INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E INVERSIONES VIVETERRA SPA”, se ordenó con fecha 08 de octubre de 2024, notificar por aviso extractado medida prejudicial precautoria, la resolución que la concede, entre otros, a la futura demandada “Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA.”, rut 77.157.132-8, representada legalmente por don Daniel Silva Fraile, cédula de identidad N°12.264.076-0, al siguiente tenor: En lo principal, Se decrete la medida prejudicial precautoria que indica; En el primer otrosí, solicita se lleve a efecto desde luego; En el segundo otrosí, ampliación del plazo; En el tercer otrosí, acompaña comprobantes; En el cuarto otrosí, exhorto; En el quinto otrosí caución; En el sexto otrosí, acredita personería; En el séptimo otrosí, patrocinio y poder. S.J.L. EN LO CIVIL DE SAN MIGUEL MACARENA AGUILAR NAVARRO, abogada, con domicilio en Avenida Presidente Kennedy N° 6800, oficina 811 B, comuna de Vitacura, en calidad de mandataria judicial, según se acreditará, de SANDRINO ANTONIO MUÑOZ MARAMBIO, comerciante, con domicilio en Calle La Laguna N° 18.897, comuna de San Bernardo, a S.S. con respeto digo: Que de conformidad a lo expuesto por los artículos 279, 290 N° 4 y 296 del Código de Procedimiento Civil, vengo en solicitar a S.S. se decrete, en carácter de prejudicial, la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos, en contra de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E INVERSIONES VIVETERRA SpA, del giro de su denominación, representada legalmente por don FERNANDO DANIEL SILVA FRAILE, comerciante, ambos domiciliados para estos efectos en Camino Carampangue N° 1270, comuna de Isla de Maipo y en



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

Código: FLLFXQHDXMX

Manuel Rodríguez N°1250, casa J, comuna de Isla de Maipo, en atención a los fundamentos de hecho y derecho que paso a exponer: Antecedentes que justifican la medida prejudicial precautoria que se solicita: 1) Durante el primer semestre del año 2022, mi representado comenzó la búsqueda de un terreno con factibilidad para construir en él, con el propósito de que éste se convirtiera en su futuro hogar. 2) En dicho contexto, a través de redes sociales, mi representado tomó conocimiento de la venta de una parcela ubicada en la comuna de Talagante, dentro de un proyecto denominado “Los Olmos”. 3) Debido a lo atractivo de su precio, mi representado se contactó inmediatamente a través de la aplicación de mensajería instantánea WhatsApp al número telefónico que figuraba en los diversos avisos publicitarios dispuestos para tal efecto. 4).Tras contactarse al mentado número de teléfono, una persona que se presentó como Andrés Yaconi, vendedor de Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, le envió la siguiente información a mi representado: “Estimado, Esperando este bien, el mensaje es un poco largo, con el objetivo de entregar la máxima información actualizada de nuestro proyecto: 1.- El Proyecto: Se adjunta documento (01 comunidad los olmos del Oliveto) con la descripción general de este. 2.- Situación Actual del Proyecto: El proyecto está funcionando con directiva elegida por los miembros de la comunidad, estando a cargo de todas las acciones que se están llevando en la actualidad. La semana pasada ingreso el IFC del proyecto (Informe de Factibilidad para Construcciones), que es el reemplazo del ex Cambio de Uso de Suelo, para la regularización de los lotes que componen el proyecto, lo que nos permitirá acceder a tener Rol individual a todos los propietarios. El servicio de IFC esta pagado solo falta cuando saquen el rol que son alrededor de \$180.000. Se está finalizando el proceso de cotizaciones del sistema de agua que alimentará al proyecto, el que consiste en la ejecución de un pozo profundo, sistema de acopio y potabilización y la distribución (red) para cada uno de los terrenos, lo que incluirá su respectivo marcador individual. Aún no está definida la cuota por terreno.Legales:Los terrenos hasta el momento se han firmado con escritura pública de “Cesión de Derechos”, y como complementación se firma como contrato privado un “Reglamento de Convivencia” en donde se establecen las normas de organización y convivencia, como también los estándares del proyecto para su óptimo funcionamiento. En el Reglamento además se establece la distribución de las porciones, los deslindes y servidumbres definitivas para cada propietario. Con motivo de simplificar el proceso legal por la regularización (IFC), se está constituyendo una sociedad por



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

Código: FLLFXQHDXXM

acciones denominada “INMOBILIARIA LOS OLMOS DEL OLIVETO SpA”. A esta sociedad se le traspasará el terreno y los propietarios tendrá el mismo porcentaje de la Cesión en acciones. Esta semana queda cerrada la sociedad y esperaos la próxima hacer el traspaso de terreno. En los estatutos de la sociedad estará el equivalente a lo descrito en el Reglamento, es decir, las normas, estándares, deslindes, servidumbres etc. El proceso de compra te hare traspaso de acciones equivalentes a tu terreno y firmaras el reglamento provisoriamente para la individualización del terreno mientras no este el estatuto interno firmado. Quedo atento a cualquier duda o consulta, Saludos”. 5) Luego, con fecha 07 de agosto de 2022, mi mandante visitó el terreno, el cual se encontraba debidamente delimitado. Incluso, en las parcelas aledañas ya se habían levantado algunas construcciones, lo cual generó en mi representado una expectativa razonable respecto a la veracidad de las informaciones proporcionadas por los dependientes de la futura demandada. 6) Posteriormente, tras llegar a acuerdo respecto al precio y forma de pago, confiando en que la obtención de los permisos cuya supuesta tramitación se encontraba en curso se concretaría a la brevedad, con fecha 31 de agosto de 2022, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Repertorio N°36.151- 2022, mi representado compró a Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, quien compareció debidamente representada por don Fernando Daniel Silva Fraile, el 2,5 por ciento de los derechos del Lote N° 1 A, de una superficie de 4 hectáreas, correspondiente al polígono A-A1-B-B1-F1-E4-A, del plano de subdivisión N° 978 del año 2001, resultante de la subdivisión de la Parcela N° 1, de 20 hectáreas de la subdivisión de la Higuera N° 1, del Fundo Higuera Poniente del Fundo Los Olmos del Oliveto o Santa Alicia, ubicado en Santa Ana de Talagante, hoy Camino El Oliveto N° 2.232, RUTA G-374, que deslinda según escritura y plano N° 978, del año 2021, de la siguiente manera: NORORIENTE, en 249,27 metros con Lote N° 1B, NORPONIENTE, en 165,39 metros con Chacra Santa Gabriela; SURPONIENTE, en 249,74 metros con Camino El Oliveto; y SURORIENTE, en 158,24 metros con Parcela N° 2. 7) Por su parte, el título de dominio a nombre de la futura demandada se encuentra inscrito a fojas 1781 N°1576 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2021. El Rol de Avalúo Fiscal de la propiedad corresponde al N° 3.300-1 de la comuna de Talagante y su destino es agrícola. 8) En la cláusula tercera del señalado instrumento, consta que el precio de los derechos ascendía a la suma de



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

Código: FLLFXQHDXXM

\$35.000.000, precio que la parte cesionaria pagó de la siguiente manera: a) Con \$25.000.000 pagados en el acto de la suscripción de la referida escritura, mediante vale vista N° 0247926 del Banco Santander, declarando la parte cedente haberlo recibido a su entera satisfacción; y b) El saldo de \$10.000.000 se pagaría mediante 20 cuotas mensuales de \$500.000 cada una, con vencimiento el 30 de cada mes, principiando el pago de la primera cuota el 30 de septiembre de 2022 y la última de estas el 30 de abril de 2024. 9) Por su parte, en la cláusula cuarta de la aludida escritura pública, las partes estipularon lo siguiente: “La respectiva cesión de derechos se hace, proporcionalmente con todos sus usos, derechos y costumbres, con sus servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, medidas precautorias, embargo u otra limitación al dominio que pese sobre el inmueble, obligándose la parte cedente al saneamiento de la evicción establecido por la Ley. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que los derechos que por este acto se transfieren, quedan sujetos a la prohibición de cambiar de destino sin previa autorización de las autoridades competentes, en los términos que establece el inciso tercero del artículo primero del Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta, del Ministerio de Agricultura. Asimismo, el cesionario declara que al momento de adquirir dichos derechos y de solicitar la respectiva inscripción, no existe ninguna construcción asociada a los derechos adquiridos”. 10) Adicionalmente, con esa misma fecha se firmó ante el mismo notario y por instrumento privado, un documento denominado “Reglamento de Normas Especiales de Convivencia y Desarrollo Comunidad Los Olmos de Oliveto”, lo que confirma que, en los hechos, la sociedad estaba enajenado derechos recaídos sobre un inmueble como si éste tuviese destino habitacional y la urbanización propia de este tipo de terrenos, lo que no era tal. 11) Tal como se estipuló en la cláusula tercera de la escritura pública de cesión de derechos, con fecha 13, 15 y 30 del mes septiembre del año 2022, mi representado comenzó a pagar las cuotas pactadas, las que transfirió a la cuenta del representante legal de la sociedad mediante dos transferencias bancarias, la primera por la suma de \$300.000, la segunda por la suma de \$700.000 y la tercera por \$500.000. 12) Posteriormente, con fecha 1° de diciembre de 2022, mi mandante ingresó el referido título para su inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Talagante, generándose a su respecto la Carátula N° 92205. 13) Como era de esperar, con fecha 7 del mismo mes y año, la solicitud de inscripción fue rechazada por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Talagante, en atención al siguiente motivo: “Ingresada a este conservador con fecha



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

Código: FLLFXQHDXMX

01 de diciembre de 2022, y anotada en el repertorio bajo el N°8550, con fecha 06 de diciembre de 2022, escritura pública suscrita ante el notario don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, con fecha 31 de agosto de 2022, repertorio N°36151-2022. Escritura no inscrita, por no cumplir con la ley 21.477, la cual tiene por objeto evitar que se puedan celebrar actos o inscribir títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias o excepciones contempladas en los artículos 55, 136 y 137 LGUC". 14) Luego del reparo formulado desde el Conservador, mi representado intentó insistentemente contactarse con el representante legal de la inmobiliaria, para así exigir alguna explicación al respecto y obtener la devolución de lo pagado, sin recibir respuesta alguna de su parte. 15) Teniendo esto en consideración, mi representado comenzó a indagar respecto del proyecto inmobiliario y del lote cuyos derechos había comprado, por lo que concurrió a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talagante para consultar si desde la institución tenían conocimiento de que bajo el Rol de Avalúo N° 3.300-1 de dicha comuna se estaba tramitando el cambio de uso de suelo, referido tanto por el representante legal como por el vendedor aludido supra. 16) Al efecto, los funcionarios municipales le respondieron que bajo el señalado Rol de Avalúo no se había solicitado ningún tipo de permiso, respuesta que permitió a mi representado suponer que había sido engañado por el representante legal de la futura demandada, ya que en las tratativas previas a la celebración de la escritura pública de cesión de derechos éste le informó que se estaba tramitando el cambio del uso del suelo. 17) En consecuencia, mi representado pudo constatar que fue engañado tanto por el vendedor como por Fernando Daniel Silva Fraile, en su calidad de representante legal de la futura demandada, Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, quienes siempre aseveraron que se encontraban tramitando el cambio de uso de suelo, cuestión que no es cierta, en atención a la respuesta dada por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talagante. 18) Todo lo expuesto se vio confirmado cuando mi representado tomó conocimiento de que inclusive el alcalde de la I. Municipalidad de Talagante había interpuesto una querrela criminal en contra del Sr. Silva Fraile como representante legal de la sociedad Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, por el delito de loteo irregular, ilícito que llegó al conocimiento de la autoridad edilicia a causa de las múltiples denuncias recibidas por el municipio, de personas que se encontraban



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

Código: FLLFXQHDXMX

en la misma situación que mi mandante. 19) Lo anterior consta en la causa RIT N° O-4661-2020 RUC 2010044425-K, caratulado “Carlos Daniel Álvarez Esteban/Fernando Daniel Silva Fraile del Juzgado de Garantía de Talagante. 20) Debido a lo anterior, con fecha 07 de marzo de 2023, mi representado también interpuso una querrela criminal en contra del representante legal de la futura demandada, por el mismo delito de loteo irregular, tal como consta en causa RIT N° O-783-2023 RUC 2310012104-2, seguida ante el mismo Juzgado de Garantía, la que una vez declarada admisible y derivados los antecedentes a la Fiscalía Local respectiva, dio lugar al inicio de una investigación que fue agrupada a aquella iniciada a propósito de la querrela interpuesta por el edil de dicha comuna, a partir de la cual pudimos constatar que la futura demandada, a través de sus representantes, ha fraguado un modus operandi para la enajenación de derechos bajo la apariencia de legalidad, tal como constan de las copias de escritura pública que acompañó en un otrosí. 21) Por último, con fecha 23 de noviembre de 2022, la fiscal a cargo de la investigación solicitó al Juzgado de Garantía de Talagante que se citara a los intervinientes para comunicar a los representantes legales de la futura demandada que se lleva a cabo una investigación en su contra por el delito ya referido, en calidad de imputados, lo cual no se ha podido llevar a cabo debido a que su paradero es actualmente desconocido, según consta del e-book de la causa y que también acompañamos en un otrosí, cuestión que viene sino a confirmar el ánimo defraudatorio y el comportamiento delictual de dichos representantes. 22) En adición, consta el Ord. N° 769 emitida por El Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo con fecha 31 de marzo de 2022, mediante la cual se concluyó que el destino del proyecto de condominio tipo A, no se conformaba con los usos de suelo permitidos por el Plan Regulador Metropolitano y tampoco cumplía con las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de suerte que informó desfavorablemente la construcción de dicho proyecto en el predio rural, Parcela 1, Lote 1A, Santa Rosa, en la comuna de Talagante, Rol N° 3300-001, respecto del cual la futura demandante celebró la ya referida cesión de derechos. 23) Asimismo, en Resolución Exenta N° 793/2022, emitida por el Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero con fecha 18 de abril de 2022, por no tratarse de un informe Factibilidad para la construcción y solicitar Subdivisión, la cual no es atribución de la referida institución, se declaró inadmisibile la solicitud presentada por la futura demanda para el Proyecto “Condominio El Oliveto Contreras”, en predio Rol de Avalúo N° 504-16, comuna



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

Código: FLLFXQHDXXM

de Talagante. Acción que se propone deducir y sus fundamentos. 24) Conforme lo dispone el artículo 287 del Código de Procedimiento Civil, quien solicite alguna de las medidas prejudiciales de que trata el Título IV del Libro II, deberá expresar la acción que se propone deducir y someramente sus fundamentos. 25) Por lo tanto, dando cumplimiento a lo prevenido por la norma recién citada, hago presente que esta parte solicitará a S.S. que de conformidad a lo previsto por los artículos 10, 1466 y 1682, todos del Código Civil, en relación con lo dispuesto en los artículos 55 y 136 del D.F.L. 458, de 1976, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, se declare la nulidad absoluta por objeto ilícito del contrato celebrado con fecha 31 de agosto de 2022, en virtud del cual mi representado compró a Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, el 2,5 por ciento de los derechos del lote individualizado supra, con el propósito de que las partes vuelvan al estado anterior a su celebración y, en consecuencia, se proceda a la restitución de todas las sumas pagadas a título de precio de la mentada cesión de derechos respecto del lote ya referido. 26) Al efecto, la primera de las normas citadas establece que “Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención.”. Asimismo, en lo pertinente, el artículo 1466 del Código Civil mandata que “Hay asimismo objeto ilícito [...] en todo contrato prohibido por las leyes”. En último término, el artículo 1682 del mismo cuerpo legal dispone que “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita [...] son nulidades absolutas”. 27) En este sentido, ALESSANDRI RODRÍGUEZ señala que “En general, es posible afirmar que todos los actos y contratos que la ley prohíbe adolecen de objeto ilícito, y son, por tanto, nulos de nulidad absoluta: esta regla general se desprende de los artículos 10, 1466 parte final, y 1682 del Código Civil. El artículo 10 declara nulos todos los actos contrarios a la ley, a menos que se designe otra sanción distinta; el artículo 1466 sienta igualmente un principio general, que consiste en que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes, y finalmente, el artículo 1682, en estudio, completa las disposiciones anteriores [...] Esta causal es muy amplia y comprende todos aquellos casos en que se ejecuta un acto que la ley prohíbe”. 28) Y agrega el mismo autor que “Se desprende, pues, de lo anterior, que “acto prohibido por la ley” es todo acto jurídico, sea éste uni o bilateral, que contraviene una ley prohibitiva. Ley prohibitiva es aquella que manda que no se haga algo”; en otras palabras, aquella que impide que un determinado acto se ejecute en cualquiera forma que sea.



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

Código: FLLFXQHDXMX

Impide absolutamente su ejecución, y en conformidad a lo que hemos dicho anteriormente, “las leyes prohibitivas se sancionan en el orden civil con la nulidad absoluta del acto prohibido”. 29) Por otro lado, el artículo 55 inciso 1°

de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que "Fuera de los

límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”. 30) Asimismo, el inciso 1° del artículo 136 del citado cuerpo legal ordena que “Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos”. 31) A partir de los antecedentes

expuestos en el presente escrito y teniendo en cuenta los artículos recién aludidos,
es dable concluir que, al haberse producido una cesión de derechos sobre un lote
respecto del cual nunca se tramitó el correspondiente cambio de uso de suelo ante
la autoridad respectiva, operando en los hechos una verdadera subdivisión
encubierta, sin que se hayan obtenido previamente las autorizaciones
correspondientes para ello y habiéndose infringido, en consecuencia, normas
prohibitivas contenidas en Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud
de las cuales también resultan aplicables las mentadas normas del Código Civil, en
la especie se configura la nulidad absoluta del referido contrato, sanción de
derecho estricto que, como bien sabe S.S. requiere ser declarada en sede judicial.

32) La Iltrma. Corte de Apelaciones de Concepción, en un caso similar al de marras, resolvió lo siguiente: “Que, en consecuencia y por aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el contrato de venta prometido resulta ser nulo absolutamente por carencia de objeto, desde que recae sobre una cosa que no podrá existir, pues lo prometido vender es un lote futuro "que se



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

Código: FLLFXQHDXMX

creará mediante subdivisión", la cual, atentos a lo declarado por las partes y el carácter agrícola del predio donde estaría emplazado, no puede tener lugar por no estar permitidas las subdivisiones en aquél". 33) Agrega el Tribunal de Alzada: "Asimismo y aplicando el artículo 136 del señalado cuerpo normativo, el propio contrato de promesa resulta nulo absolutamente por objeto ilícito, ya que se ha prometido vender un lote futuro respecto de un proyecto de loteo que no se puede urbanizar, ya las que obras de urbanización implican "la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones" (según lo dispuesto en el citado artículo 65), las que no se pueden llevar a cabo conforme a la prohibición de efectuar aquellas al tenor del reseñado artículo 55 y lo declarado por las propias partes en la cláusula décima del contrato. De lo anterior se colige que se ha celebrado un contrato prohibido por la ley, sancionado con objeto ilícito en el artículo 1466 parte final del Código Civil, desde que el artículo 136 prohíbe al propietario celebrar contratos de promesa de venta sobre aquellos predios o lotes que carezcan de las respectivas obras de urbanización, como acontece en la especie". 34) Como se puede apreciar, la Corte resolvió en base al ya referido artículo 1466 del Código Civil, norma que según la doctrina nacional viene a unir al artículo 1682, que señala las causales de nulidad, con el artículo 10 del mismo cuerpo legal. Dicho precepto explica por qué los actos que prohíbe la ley son nulos: porque tienen objeto ilícito, lo cual está sancionado con la nulidad absoluta en el mentado artículo 1682. Así, se puede decir que el artículo 1466 viene a llenar un vacío doctrinario, quedando de este modo la teoría de nulidad absoluta por objeto ilícito formando un todo armónico y sin vacíos. Medida prejudicial precautoria que se solicita y concurrencia de los requisitos que exige la ley para su procedencia. 35) Para que las medidas prejudiciales precautorias sean procedentes, debe existir una solicitud del futuro demandante, la que debe cumplir con los requisitos comunes a todo escrito y los de la Ley de Comparecencia en Juicio, por tratarse de la primera presentación del actor en juicio; que cumpla con el requisito común a toda medida prejudicial: señalar la acción que se propone deducir y someramente sus fundamentos; que cumpla con el requisito común a toda medida precautoria: acompañar los comprobantes que constituyan a lo menos presunción grave del derecho que se reclama; que cumpla con los requisitos específicos de la medida particular de que se trate; y que cumpla con los requisitos propios de las medidas prejudiciales precautorias: motivos graves y calificados, que se determine el monto de los bienes sobre que deben recaer las medidas precautorias y que se rinda fianza



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

Código: FLLFXQHDXMX

u otra garantía suficiente, a juicio del tribunal. 36) En primer lugar, deben existir motivos graves y calificados. Para que este sea el caso, debe haber una situación en que se presuma que la demora en el otorgamiento de la medida se traducirá en serios perjuicios para el futuro demandante. Debe constatarse que el futuro demandado, antes del inicio del juicio, está incurriendo en conductas para burlar las acciones que se intentarán hacer valer en su contra por el futuro demandante, ya sea porque ha ocultado bienes que serán objeto del pleito, o porque los ha gravado, enajenado, o realizado cualquier otra actividad tendente a disminuir el derecho de garantía general que el futuro demandante posee como acreedor, que haga imposible o muy dificultosa la satisfacción de la pretensión que hará valer en el proceso. 37) La Corte Suprema ha resuelto que, tratándose de medidas precautorias solicitadas en carácter de prejudiciales, “La ley exige que los antecedentes para conceder una medida prejudicial precautoria sean más graves que los que exige la simplemente precautoria el artículo 298. 38) En palabras de MARÍN, con la exigencia de motivos graves y calificados “se trata de que debe evidenciarse que la demora en el otorgamiento de la medida se traducirá en serios perjuicios para el futuro demandante, lo que justifica la urgencia de que estas medidas sean otorgadas de inmediato por el tribunal”. 39) Dicho esto, estimamos que las conductas desplegadas por la futura demandada constituyen motivos graves y calificados según exige la norma en comento, ya que entregó información falsa a través de redes sociales, celebró un contrato de cesión de derechos con mi representado por el porcentaje de un lote respecto del cual nunca se tramitó el correspondiente cambio de uso de suelo ante la autoridad respectiva, operando en los hechos una verdadera subdivisión encubierta, sin que se hayan obtenido previamente las autorizaciones correspondientes para ello y, para colmo, repitió esta misma operación en relación con muchos otros compradores, tanto antes como después del contrato celebrado con la futura demandante, sin entregar respuesta alguna para efectos de otorgar una solución a este problema. 40) Por tanto, para asegurar el resultado del juicio, resulta fundamental que S.S. decrete, en carácter de prejudicial, la medida precautoria contemplada en el artículo 290 N° 4 del Código del ramo, esto es, la prohibición de celebrar actos y contratos respecto del 50 por ciento de los derechos de dominio sobre el Lote N° 1 A, de una superficie de 4 hectáreas, correspondiente al polígono A-A1-B-B1-F1-E4-A, del plano de subdivisión N° 978 del año 2001, resultante de la subdivisión de la Parcela N° 1, de 20 hectáreas de la subdivisión de la Higuera N° 1, del Fundo Higuera Poniente del



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

Código: FLLFXQHDXXM

Fundo Los Olmos del Oliveto o Santa Alicia, ubicado en Santa Ana de Talagante, hoy Camino El Oliveto N° 2.232, RUTA G-374, que deslinda según escritura y plano N° 978, del año 2021, de la siguiente manera: NORORIENTE, en 249,27 metros con Lote N° 1B, NORPONIENTE, en 165,39 metros con Chacra Santa Gabriela; SURPONIENTE, en 249,74 metros con Camino El Oliveto; y SURORIENTE, en 158,24 metros con Parcela N° 2, Rol de Avalúo N° 3.300-1, inscrito a nombre de la futura demandada a fojas 1781 N°1576 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2021. 41) En efecto, sólo con la medida que se solicita a vuestro tribunal, recaerá una verdadera limitación a la facultad de disposición del dueño, configurándose el supuesto contemplado por el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, adoleciendo de objeto ilícito cualquier nuevo gravamen o transferencia de dominio que se efectúe respecto del bien objeto del juicio, protegiendo así los intereses de mi representado. 42) A este respecto, cabe señalar que no basta que se dicte una sentencia favorable, sino que ésta pueda hacerse efectiva. Así pues, en palabras de CALAMANDREI “[...] esta instantaneidad del acto jurisdiccional no es prácticamente posible, porque el desarrollo de las actividades indispensables para llegar a la declaración de certeza y después a la coacción, exige casi siempre un tiempo no breve; de suerte que existe el peligro de que, mientras los órganos jurisdiccionales se ponen a la obra para proveer, la situación de hecho se altere de un modo tal que haga resultar ineficaces e ilusorias sus providencias, destinadas así a llegar demasiado tarde, cuando el daño ya sea irremediable. A evitar que el daño producido por la inobservancia del derecho resulte agravado por este inevitable retardo del remedio jurisdiccional, esta preordenada precisamente la actividad cautelar, la cual, mientras se esperen las providencias definitivas destinadas a hacer observar el derecho, provee a anticipar provisoriamente sus previsibles efectos”. 43) Ahora, en lo que dice relación con la determinación del monto de los bienes, éste asciende a \$50.687.097.- ya que según el certificado de avalúo fiscal que se acompaña en el tercer otrosí de esta presentación, el inmueble tiene un avalúo total de \$101.374.193.-, por lo que determinamos el monto de los bienes sobre los cuales debe recaer la medida en dicha suma. 44) Luego, sobre la fianza que exige el N° 2 del artículo 279, nos remitimos a lo expuesto en el cuarto otrosí del presente escrito. Requisito común a toda medida precautoria: proporcionalidad y existencia de comprobantes que constituyan a lo menos presunción grave del derecho que se reclama. 45) El artículo 298 del Código de Procedimiento Civil dispone que “Las medidas de que



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

Código: FLLFXQHDXXM

trata este Título se limitarán a los bienes necesarios para responder a los resultados del juicio; y para decretarlas deberá el demandante acompañar comprobantes que constituyan a lo menos presunción grave del derecho que se reclama”, requisitos que dicen relación tanto con la proporcionalidad como con la consagración del *fumus boni iuris* como presupuestos de las medidas cautelares. 46) En primer lugar, respecto a la proporcionalidad, ROMERO SEGUEL sostiene que “En virtud de este elemento definitorio, el juez debe conceder la precautoria adecuada para la situación que se trata de amparar mediante el ejercicio del derecho de acción, atendiendo a la petición formulada por la parte”. 47) Este requisito se cumple en la especie, toda vez que esta parte reclamará la restitución de lo pagado a título de precio de la cesión de derechos, suma que asciende a \$26.500.000.-; la pérdida de la oportunidad derivada del incumplimiento, representada por el costo de oportunidad de no haber invertido dicha suma en la adquisición de una propiedad dentro del plazo previsto por las partes, avaluado en la suma de \$1.560.000.- según la variación del Índice de Precios al Consumidor y el daño moral derivado del incumplimiento, el cual avaluamos en la suma de \$25.000.000.-, por lo que el monto del bien sobre el cual recae la medida que se solicita resulta proporcional al monto total que se demandará en estos autos, el cual ha sido calculado en base al avalúo fiscal del predio para el presente semestre. 48) Luego, respecto a la verosimilitud acerca de la existencia del derecho que se reclama, el mismo autor señala que “No se trata en ningún caso de la plena prueba del derecho o interés legítimo, sino que de una simple apariencia de la situación tutelada mediante el ejercicio de la acción. Este elemento se satisface acreditando la apariencia del derecho cuya protección se busca”. 49) Así las cosas S.S., los antecedentes que se acompañan en el tercer otrosí de esta presentación son, sin lugar a duda, comprobantes que constituyen a lo menos una presunción grave del derecho reclamado por mi mandante, ya que dan cuenta de los siguientes hechos: a) Que las partes celebraron un contrato de cesión de derechos respecto del 2,5 por ciento del Lote N° 1 A, individualizado precedentemente; b) Que la futura demandada es propietaria del mentado terreno; c) Que la futura demandante ha pagado a la fecha, por concepto de precio del contrato de cesión de derechos, la cantidad de \$26.500.000.-; d) Que la futura demanda celebró contratos de cesión de derechos sobre el mismo terreno, tanto antes como con posterioridad a aquel celebrado con mi representada. e) Que mi representada ingresó el título respectivo para su inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Talagante, el cual fue



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

Código: FLLFXQHDXMX

rechazado por éste por no cumplir con los requisitos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. f) Que la futura demandada nunca tramitó el correspondiente cambio de uso de suelo ante la autoridad respectiva, operando en los hechos una verdadera subdivisión encubierta, sin que se hayan obtenido previamente las autorizaciones correspondientes para ello. g) Que, en razón de lo anterior, actualmente el representante legal de la futura demandada figura como querrellado en causa penal, por el delito de loteo irregular. h) La mala fe de la futura demandada al haber incurrido en las conductas descritas, sin entregar respuesta alguna para efectos de otorgar una solución al problema. Requisitos específicos de la medida particular de que se trate. 50) El artículo 296 del Código de Procedimiento Civil dispone: “La prohibición de celebrar actos o contratos podrá decretarse con relación a los bienes que son materia del juicio, y también respecto de otros bienes determinados del demandado, cuando sus facultades no ofrezcan suficiente garantía para asegurar el resultado del juicio”. 51) El fundamento principal de esta disposición es lo que la doctrina denomina “periculum in mora”, presupuesto de toda medida cautelar que se integra por aquellos riesgos que amenazan potencialmente la efectividad de la sentencia, derivados de la necesaria extensión del proceso principal. 52) El peligro de daño jurídico por el retardo de la sentencia se comete por cierta situación o actitud del demandado, las que en definitiva pueden frustrar o menoscabar los derechos del demandante que se reconozcan en la sentencia, como la insolvencia o la mala fe del demandado. 53) No obstante, tratándose de los bienes que son materia del juicio el referido artículo 296 no formula exigencia alguna respecto de la concreción ni del acreditamiento del periculum. Se ha dicho que en este caso la medida “se impone siempre o es ineludible”. Se estaría, por tanto, frente a otro de aquellos supuestos en que la concurrencia del periculum se presupone, se comprende implícito en la ratio iuris de la norma”. 54) Por lo tanto, recayendo la medida que se solicita sobre el bien que es objeto del juicio, el legislador presume el peligro derivado del retardo en la dictación de la sentencia, por lo que esta medida debe ser concedida sin lugar a duda. 55) Sin perjuicio de lo anterior, es menester que S.S. además tenga presente la gravedad del hecho que actualmente el representante legal de Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA figure como imputado en sede penal por el delito de loteo irregular, el cual tiene una pena asignada que incluso puede llegar a los 10 años de presidio, habiéndose presentado no una sino que dos querellas en su contra y afectando no



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

Código: FLLFXQHDXXM

sólo a mi representada, sino que también a un gran número de personas que celebraron contratos de cesión de derechos sobre el inmueble de propiedad de la futura demandada, tal como consta en los documentos ofrecidos en los numerales 13 al 43 del tercer otrosí de esta presentación, lo cual nos da la razón respecto al ineludible peligro en la demora en la dictación de la sentencia de estos autos, siendo indispensable la concesión de la medida precautoria que se solicita en carácter de prejudicial. 56) Por último, hago presente que S.S. es competente para conocer de la acción que se interpondrá en estos atendido que en la cláusula decimosegunda del contrato celebrado entre las partes, éstas prorrogaron la competencia ante los tribunales de esta ciudad. POR TANTO, en mérito de lo expuesto y lo dispuesto por los artículos 279, 287, 290 N° 4 y 296 del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales que resulten pertinentes, SÍRVASE S.S. Decretar, en carácter de prejudicial, la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos en contra de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E INVERSIONES VIVETERRA SPA, respecto del 50 por ciento de los derechos sobre el Lote N° 1 A, de una superficie de 4 hectáreas, correspondiente al polígono A-A1-B-B1-F1- E4-A, del plano de subdivisión N° 978 del año 2001, resultante de la subdivisión de la Parcela N° 1, de 20 hectáreas de la subdivisión de la Hijuela N° 1, del Fundo Hijuela Poniente del Fundo Los Olmos del Oliveto o Santa Alicia, ubicado en Santa Ana de Talagante, hoy Camino El Oliveto N° 2.232, RUTA G-374, que deslinda según escritura y plano N° 978, del año 2021, de la siguiente manera: NORORIENTE, en 249,27 metros con Lote N° 1B, NORPONIENTE, en 165,39 metros con Chacra Santa Gabriela; SURPONIENTE, en 249,74 metros con Camino El Oliveto; y SURORIENTE, en 158,24 metros con Parcela N° 2, Rol de Avalúo N° 3.300-1, inscrito a nombre de la futura demandada a fojas 1781 N°1576 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2021, ordenando su inscripción en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar de dicho Conservador, con costas. PRIMER OTROSÍ: SÍRVASE S.S., con el mérito de lo expuesto en lo principal y de conformidad a lo dispuesto por el artículo 302 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, ordenar que la medida precautoria solicitada se lleve a efecto desde luego, sin previa audiencia o notificación al futuro demandado. SEGUNDO OTROSÍ: SÍRVASE S.S. ampliar a 30 días hábiles, el plazo establecido en el inciso 2° de artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, contados desde que la medida prejudicial precautoria se lleve a efecto, o bien por el plazo que S.S. estime conveniente,



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

Código: FLLFXQHDXMX

ordenando su notificación por cédula. Asimismo, solicito que se amplíe a 30 días hábiles el plazo contemplado por el artículo 280 del mismo cuerpo legal para poder deducir la demanda en estos autos, o bien por el plazo que S.S. estime conveniente.

TERCER OTROSÍ: SÍRVASE S.S. tener por acompañados como comprobantes que constituyen presunción grave del derecho que se reclama, los siguientes documentos, con citación: 1. Copia con vigencia de la inscripción a Fojas 1781 N° 1576 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2021. 2. Certificado de avalúo fiscal del primer semestre de 2023 de la propiedad cuyo Rol de Avalúo es el N°3300-1. 3. Captura de pantalla de mensaje enviado a través de la aplicación de mensajería instantánea WhatsApp a mi representado por quien se presentó como vendedor de Inmobiliaria Viveterra SpA. 4. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 31 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 36.151-2022. 5. Copia del documento denominado “Reglamento de Normas Especiales de Convivencia y Desarrollo Comunidad Los Olmos de Oliveto”, otorgado el 31 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna. 6. Copia de la negativa de inscripción de la Carátula N° 92205, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Talagante. 7. Copia de depósito a la vista endosable a la orden de Sandrino Antonio Muñoz Marambio, Cuenta N° 20104528377, Serie 0247926, por el monto de \$25.000.000, de fecha 12 de septiembre de 2022, del Banco Santander-Chile. 8. Comprobante de transferencia electrónica bancaria realizada el día 13 de septiembre de 2022 a la cuenta corriente de Fernando Silva Fraile, por el monto de \$300.000. 9. Comprobante de transferencia electrónica bancaria realizada el día 15 de septiembre de 2022 a la cuenta corriente de Fernando Silva Fraile, por el monto de \$700.000. 10. Comprobante de transferencia electrónica bancaria realizada el día 30 de septiembre de 2022 a la cuenta corriente de Fernando Silva Fraile, por el monto de \$500.000. 11. Ord. N° 769 de fecha 31 de marzo de 2022, que informa desfavorablemente la construcción de proyecto de condominio tipo A, en Parcela 1, Lote 1A, Santa Rosa, Rol N° 3300-001, emitido por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 12. Resolución Exenta N° 793/2022, emitida por el Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, que declara inadmisibles las solicitudes presentadas por Inmobiliaria, Constructora e Inversiones Viveterra SpA para el Proyecto “Condominio El Oliveto”.



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

Código: FLLFXQHDXXM

Contreras”, en predio Rol de Avalúo N° 504-16, comuna de Talagante. 13. Expediente de la causa penal ROL: Ordinaria. -4661-2020, seguida ante el Juzgado De Garantía de Talagante, caratulados “CARLOS DANIEL ÁLVAREZ ESTEBAN C/ FERNANDO DANIEL SILVA FRAILE”, en el que constan las querellas por el delito de loteo irregular, presentadas por la Municipalidad de Talagante y por Sandrino Antonio Muñoz Marambio, en contra del representante legal de la futura demandada. 14. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 23 de julio de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 18.509-2021. 15. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 23 de julio de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 18.680-2021. 16. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 23 de julio de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 18.681-2021. 17. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 05 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 20.371-2021. 18. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 06 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 20.444-2021. 19. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 10 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 20.904-2021. 20. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 11 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.022-2021. 21. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 11 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.023-2021. 22. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 12 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.416-2021. 23. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 12 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés



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

Código: FLLFXQHDXMX

Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.417-2021. 24. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 12 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.418-2021. 25. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 12 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.455-2021. 26. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 13 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.483-2021. 27. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 13 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.484-2021. 28. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 13 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.510-2021. 29. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 13 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 21.511-2021. 30. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 19 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 22.365-2021. 31. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 24 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 23.047-2021. 32. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 31 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 23.845-2021. 33. Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 31 de agosto de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 23.848-2021. 34) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 09 de septiembre de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 25.053-2021. 35) Copia autorizada de escritura pública de cesión de



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

Código: FLLFXQHDXXM

derechos, otorgada el 14 de septiembre de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 25.885-2021. 36) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 14 de septiembre de 2021 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 25.886-2021. 37) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.155-2022. 38) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.156-2022. 39) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.157-2022. 40) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.158-2022. 41) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.159-2022. 42) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.160-2022. 43) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.161-2022. 44) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 26 de agosto de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 35.162-2022. 45) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 12 de septiembre de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, Repertorio N° 38.101-2022. 46) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos, otorgada el 05 de octubre de 2022 en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Público Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna,



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

Código: FLLFXQHDXXM

Con fecha 05 de diciembre de 2023, a folio 24 del cuaderno de medida prejudicial, el tribunal resuelve: Por ingresado a mi despacho con esta fecha. Al escrito del 20 de noviembre de 2023 de folio 23 de la abogada demandante: Estese a lo que se resolverá. Proveyendo derechamente la medida prejudicial precautoria interpuesta el 16 de junio de 2023: A lo principal, primer y segundo otrosí: Atendido el mérito de los antecedentes, verificándose a juicio de esta magistratura los presupuestos de los artículos 273, 291 y 298 del Código de Procedimiento Civil, se concede la medida prejudicial precautoria prevista en el número 4 del artículo 290 del Código de Procedimiento Civil, esto es la prohibición de celebrar actos y contratos respecto 50 % de los derechos de dominio sobre el Lote N°1 A, de una superficie de 4 hectáreas, correspondiente al polígono A-A1-B-B1-F1-E4-A, del plano de subdivisión N°978 del 2001, resultante de la subdivisión de la Parcela N°1, de 20 hectáreas de la subdivisión de la Higuera N°1, del Fundo Higuera Poniente del Fundo Los Olmos del Oliveto o Santa Alicia, ubicado en Santa Ana de Talagante, hoy Camino El Oliveto N°2.232, RUTA G-374, que deslinda según escritura y plano N°978 del 2021, de la siguiente manera: NORORIENTE, en 249,27 metros con Lote N°1B, NORPONIENTE, en 165,39 metros con Chacra Santa Gabriela; SURPONIENTE, en 249,74 metros con Camino El Oliveto; y SURORIENTE, en 158,24 metros con Parcela N° 2, Rol de Avalúo N° 3.300-1, inscrito a nombre de la futura demandada a fojas 1781 N°1576 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante de 2021. Realícense las anotaciones e inscripciones pertinentes, pudiendo llevarse a efecto de inmediato. Atendido lo expuesto y lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 302 del Código de Procedimiento Civil, se concede sin previa notificación de la futura demandada, debiendo ésta practicarse en todo caso dentro del plazo de 30 días bajo apercibimiento legal. Y en virtud de lo dispuesto en el artículo 280 del Código de Procedimiento Civil, amplíese el plazo a treinta días hábiles. Al tercer otrosí: Por acompañados los documentos referidos, con citación. Al cuarto otrosí: Exhórtese al Juzgado con competencia en lo Civil de Talagante para los fines requeridos y en los términos solicitados. Al quinto otrosí: Estése al mérito. Al sexto otrosí: Téngase presente y por acompañado mandato, con citación. Al séptimo otrosí: Téngase presente. Cúmplase con lo dispuesto en el artículo 49 del Código de Procedimiento Civil, designando un domicilio conocido dentro de los límites del tribunal y un medio de notificación electrónico de la abogada patrocinante, dentro de tercero día, bajo el apercibimiento del artículo 53 del mismo cuerpo legal. /Spd.



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

Código: FLLFXQHDXXM

Con fecha 12 de enero de 2024, a folio 32 del cuaderno de medida prejudicial, se presentó En lo principal: demanda en juicio ordinario de nulidad absoluta de contrato; En el otrosí: Se mantenga medida prejudicial como precautoria. S.J.L. EN LO CIVIL DE SAN MIGUEL (1º) MACARENA AGUILAR NAVARRO, abogada, por la demandante, en autos caratulados “MUÑOZ/INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E INVERSIONES VIVETERRA SPA”, causa Rol N° C-3.500-2023, a S.S. con respeto digo: Que de conformidad a lo expuesto por los artículos 1681 y siguientes del Código Civil; artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y demás normas que resulten aplicables en la especie, vengo en interponer demanda en juicio ordinario de nulidad absoluta de contrato en contra de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E INVERSIONES VIVETERRA SpA, del giro de su denominación, representada legalmente por don FERNANDO DANIEL SILVA FRAILE, comerciante, ambos domiciliados para estos efectos en Camino El Oliveto N° 2180, con el objeto de que S.S. declare el contrato de cesión de derechos nulo absolutamente por objeto ilícito; y en subsidio, por adolecer éste de causa ilícita, en atención a los fundamentos de hecho y derecho que paso a exponer. I. ANTECEDENTES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL. 1. Durante el primer semestre del año 2022, el Sr. Muñoz Marambio comenzó la búsqueda de un terreno con factibilidad para construir una vivienda, con el propósito de establecer su proyecto de vida fuera de la ciudad de Santiago. 2. En dicho contexto, a través de redes sociales, mi mandante tomó conocimiento sobre la venta de una parcela ubicada en la comuna de Talagante, dentro de un proyecto denominado “Los Olmos”. 3. Debido a lo atractivo de su precio, mi representado se contactó inmediatamente a través de la aplicación de mensajería instantánea WhatsApp al número telefónico que figuraba en los diversos avisos publicitarios dispuestos para tal efecto. 4. Tras escribir al mentado número de teléfono, una persona que se presentó como Andrés Yaconi, vendedor de Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, quien le envió la siguiente información a mi representado: “Estimado, Esperando este bien, el mensaje es un poco largo, con el objetivo de entregar la máxima información actualizada de nuestro proyecto: 1.- El Proyecto: Se adjunta documento (01 comunidad los olmos del Oliveto) con la descripción general de este. 2.- Situación Actual del Proyecto: - El proyecto está funcionando con directiva elegida por los miembros de la comunidad, estando a cargo de todas las acciones que se están llevando en la actualidad. - La semana pasada ingreso el IFC del proyecto (Informe de



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

Código: FLLFXQHDXXM

Factibilidad para Construcciones), que es el reemplazo del ex Cambio de Uso de Suelo, para la regularización de los lotes que componen el proyecto, lo que nos permitirá acceder a tener Rol individual a todos los propietarios. El servicio de IFC esta pagado solo falta cuando saquen el rol que son alrededor de \$180.000. - Se está finalizando el proceso de cotizaciones del sistema de agua que alimentará al proyecto, el que consiste en la ejecución de un pozo profundo, sistema de acopio y potabilización y la distribución (red) para cada uno de los terrenos, lo que incluirá su respectivo marcador individual. Aún no está definida la cuota por terreno. - Legales: - Los terrenos hasta el momento se han firmado con escritura pública de “Cesión de Derechos”, y como complementación se firma como contrato privado un “Reglamento de Convivencia” en donde se establecen las normas de organización y convivencia, como también los estándares del proyecto para su óptimo funcionamiento. En el Reglamento además se establece la distribución de las porciones, los deslindes y servidumbres definitivas para cada propietario. - Con motivo de simplificar el proceso legal por la regularización (IFC), se está constituyendo una sociedad por acciones denominada “INMOBILIARIA LOS OLMOS DEL OLIVETO SpA”. A esta sociedad se le traspasará el terreno y los propietarios tendrá el mismo porcentaje de la Cesión en acciones. Esta semana queda cerrada la sociedad y esperaos la próxima hacer el traspaso de terreno. - En los estatutos de la sociedad estará el equivalente a lo descrito en el Reglamento, es decir, las normas, estándares, deslindes, servidumbres etc. - El proceso de compra te hare traspaso de acciones equivalentes a tu terreno y firmaras el reglamento provisoriamente para la individualización del terreno mientras no este el estatuto interno firmado. Quedo atento a cualquier duda o consulta, Saludos”. 5. Pues bien, con fecha 07 de agosto de 2022, mi mandante visitó el terreno, el cual se encontraba debidamente delimitado. Incluso, en las parcelas aledañas ya se habían levantado algunas construcciones, lo cual generó en mi representado una expectativa y apariencia razonable respecto a la veracidad de las informaciones proporcionadas por los dependientes de la demandada. II. ANTECEDENTES DEL CONTRATO CUYA NULIDAD SE DEMANDA. 6. Tras llegar a acuerdo respecto al precio y forma de pago, confiando en que la obtención de los permisos cuya supuesta tramitación se encontraba en curso se concretaría a la brevedad, con fecha 31 de agosto de 2022, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Repertorio N°36.151-2022, mi representado compró a Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, quien compareció



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

Código: FLLFXQHDXMX

debidamente representada por don Fernando Daniel Silva Fraile, el 2,5 por ciento de los derechos del Lote N° 1 A, de una superficie de 4 hectáreas, correspondiente al polígono A-A1-B-B1-F1- E4-A, del plano de subdivisión N° 978 del año 2001, resultante de la subdivisión de la Parcela N° 1, de 20 hectáreas de la subdivisión de la Higuera N° 1, del Fundo Higuera Poniente del Fundo Los Olmos del Oliveto o Santa Alicia, ubicado en Santa Ana de Talagante, hoy Camino El Oliveto N° 2.232, RUTA G-374, que deslinda según escritura y plano N° 978, del año 2021, de la siguiente manera: NORORIENTE, en 249,27 metros con Lote N° 1B, NORPONIENTE, en 165,39 metros con Chacra Santa Gabriela; SURPONIENTE, en 249,74 metros con Camino El Oliveto; y SURORIENTE, en 158,24 metros con Parcela N° 2. 7. Por su parte, el título de dominio a nombre de la demandada se encuentra inscrito a fojas 1781 N°1576 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2021. Asimismo, el Rol de Avalúo Fiscal de la propiedad corresponde al N° 3.300-1 de la comuna de Talagante, el cual certifica que el destino de ésta es agrícola. 8. Ahora bien, en la cláusula tercera del señalado instrumento, consta que el precio de los derechos ascendía a la suma de \$35.000.000, precio que la parte cesionaria pagó de la siguiente manera: a) Con \$25.000.000 pagados en el acto de la suscripción de la referida escritura, mediante vale vista N° 0247926 del Banco Santander, declarando la parte cedente haberlo recibido a su entera satisfacción; y b) El saldo de \$10.000.000 se pagaría mediante 20 cuotas mensuales de \$500.000 cada una, con vencimiento el 30 de cada mes, principiando el pago de la primera cuota el 30 de septiembre de 2022 y la última de estas el 30 de abril de 2024. 9. Consiguientemente, en la cláusula cuarta de la aludida escritura pública, las partes estipularon lo siguiente: “La respectiva cesión de derechos se hace, proporcionalmente con todos sus usos, derechos y costumbres, con sus servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, medidas precautorias, embargo u otra limitación al dominio que pese sobre el inmueble, obligándose la parte cedente al saneamiento de la evicción establecido por la Ley. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que los derechos que por este acto se transfieren, quedan sujetos a la prohibición de cambiar de destino sin previa autorización de las autoridades competentes, en los términos que establece el inciso tercero del artículo primero del Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta, del Ministerio de Agricultura. Asimismo, el cesionario declara que al momento de adquirir dichos derechos y de solicitar la respectiva inscripción, no existe ninguna



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

Código: FLLFXQHDXMX

construcción asociada a los derechos adquiridos”. 10. Adicionalmente, con esa misma fecha se firmó ante el mismo notario y por instrumento privado, un documento denominado “Reglamento de Normas Especiales de Convivencia y Desarrollo Comunidad Los Olmos de Oliveto”, lo que confirma que, en los hechos, la sociedad estaba enajenando derechos recaídos sobre un inmueble como si éste tuviese destino habitacional y la urbanización propia de este tipo de terrenos, lo que no era tal. 11. Tal como se estipuló en la cláusula tercera de la escritura pública de cesión de derechos, con fecha 13, 15 y 30 del mes septiembre del año 2022, mi representado comenzó a pagar las cuotas pactadas, las que transfirió a la cuenta del representante legal de la sociedad mediante dos transferencias bancarias, la primera por la suma de \$300.000, la segunda por la suma de \$700.000 y la tercera por \$500.000. 12. Posteriormente, con fecha 1° de diciembre de 2022, mi mandante ingresó el referido título para su inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Talagante, generándose a su respecto la Carátula N° 92205. 13. Con fecha 7 del mismo mes y año, la solicitud de inscripción fue rechazada por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Talagante, en atención al siguiente motivo: “Ingresada a este conservador con fecha 01 de diciembre de 2022, y anotada en el repertorio bajo el N°8550, con fecha 06 de diciembre de 2022, escritura pública suscrita ante el notario don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Notario Titular de San Miguel con asiento en La Cisterna, con fecha 31 de agosto de 2022, repertorio N°36151-2022. Escritura no inscrita, por no cumplir con la ley 21.477, la cual tiene por objeto evitar que se puedan celebrar actos o inscribir títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias o excepciones contempladas en los artículos 55, 136 y 137 LGUC”. 14. Luego del reparo formulado desde el Conservador, mi representado intentó insistentemente contactarse con el representante legal de la inmobiliaria, para así exigir alguna explicación al respecto y obtener la devolución de lo pagado. Sin embargo, no ha recibido ninguna respuesta por parte de la demandada hasta la fecha. 15. Por lo tanto, mi representado comenzó a indagar respecto del proyecto inmobiliario y del lote cuyos derechos había comprado, por lo que concurrió a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talagante para consultar si en la institución tenían conocimiento de que bajo el Rol de Avalúo N° 3.300-1 de dicha comuna se estaba tramitando el cambio de uso de suelo, referido tanto por el representante legal como por el vendedor aludido supra. 16. Al efecto, los



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

Código: FLLFXQHDXMX

funcionarios municipales le informaron que bajo el señalado Rol de Avalúo no se había solicitado ningún tipo de permiso o autorización, respuesta que permitió a mi representado comprobar que había sido engañado por el representante legal de la inmobiliaria, ya que en las tratativas previas a la celebración de la escritura pública de cesión de derechos ésta le informó que se estaba tramitando el cambio del uso del suelo en conformidad a la legislación vigente. 17. En consecuencia, mi representado pudo constatar que fue engañado tanto por el vendedor como por Fernando Daniel Silva Fraile, en su calidad de representante legal de la demandada, Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, quienes siempre aseveraron que se encontraban tramitando el cambio de uso de suelo, cuestión que no es cierta, en atención a la respuesta dada por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talagante. 18. Cabe tener presente que el artículo 15 de la Ley N.º 20.234 que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos dispone en su inciso 1º que “Atendidas las prohibiciones establecidas en los artículos 55, 136 y 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en los referidos artículos. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad penal del propietario que hubiere efectuado tales actos o contratos, establecida en el artículo 138 de la referida ley. 19. Lo expuesto se vio confirmado cuando mi representado tomó conocimiento de que inclusive el alcalde de la I. Municipalidad de Talagante había interpuesto una querrela criminal en contra del Sr. Silva Fraile como representante legal de la sociedad Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA, por el delito de loteo irregular, ilícito que llegó al conocimiento de la autoridad edilicia a causa de las múltiples denuncias recibidas por el municipio, de personas que se encontraban en la misma situación que mi mandante. 20. Lo anterior consta en la causa RIT N° O-4661-2020 RUC 2010044425-K, caratulado “Carlos Daniel Álvarez Esteban/Fernando Daniel Silva Fraile del Juzgado de Garantía de Talagante. 21. Debido a lo anterior, con fecha 07 de marzo de 2023, mi representado también interpuso una querrela criminal en contra del representante legal de la demandada, por el mismo delito de loteo irregular, tal como consta en causa RIT N° O-783-2023 RUC 2310012104-2, seguida ante el mismo Juzgado de Garantía, la que una vez declarada admisible y



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

Código: FLLFXQHDXXM

derivados los antecedentes a la Fiscalía Local respectiva, dio lugar al inicio de una investigación que fue agrupada a aquella iniciada a propósito de la querrela interpuesta por el edil de dicha comuna, a partir de la cual pudimos constatar que la demandada, a través de sus representantes, ha fraguado un modus operandi para la enajenación de derechos bajo la apariencia de legalidad, tal como constan de las copias de escritura pública que acompañadas en la solicitud de medida precautoria.

22. Con fecha 23 de noviembre de 2022, la fiscal a cargo de la investigación solicitó al Juzgado de Garantía de Talagante con el fin de citar a los intervinientes para comunicar a los representantes legales de la demandada que se lleva a cabo una investigación en su contra por el delito ya referido, en calidad de imputados, lo cual no se ha podido llevar a cabo debido a que su paradero es actualmente desconocido, según consta del e-book de la causa acompañado en su oportunidad.

23. En efecto, en la audiencia de formalización efectuada el día 12 de enero de 2023, los imputados no se presentaron, toda vez que no se les pudo notificar en el domicilio registrado en la causa, situación que se repitió en las audiencias fijada para el 06 de marzo de 2023 y 28 de abril de 2023, toda vez que los representantes de la inmobiliaria ni siquiera pudieron ser habidos en domicilios de familiares, todo lo cual consta en los informes policiales N° 1291, 1943, 2126 y 2701, los cuales fueron acompañados a folio 20 de autos, los cuales quedando en evidencia a la actitud fraudulenta y defraudatoria de los imputados, cuestión que no viene sino a confirmar el ánimo defraudatorio y el comportamiento delictual de quienes obran por la demandada.

24. Por otra parte, con fecha 31 de marzo de 2022 el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictó el Ord. N° 769, mediante el cual informó que el destino del proyecto de condominio tipo A, no se encontraba conforme con los usos de suelo permitidos por el Plan Regulador Metropolitano y tampoco cumplía con las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de suerte que concluyó desfavorablemente la construcción de dicho proyecto en el predio rural, Parcela 1, Lote 1A, Santa Rosa, en la comuna de Talagante, Rol N° 3.300-001, respecto del cual la demandante celebró la ya referida cesión de derechos.

25. Asimismo, con fecha 18 de abril de 2022 el Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero – Región Metropolitana de Santiago, mediante Resolución Exenta N° 793/2022 se declaró inadmisibile la solicitud presentada por la demanda para el Proyecto “Condominio El Oliveto Contreras”, en predio Rol de Avalúo N° 504-16, comuna de Talagante, por “no tratarse de un informe Factibilidad para la construcción y



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

Código: FLLFXQHDXMX

solicitar Subdivisión, la cual no es atribución de esta Dirección Regional”. III. EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS CELEBRADO ENTRE LA DEMANDA Y LA DEMANDADA ADOLECEN DE NULIDAD ABSOLUTA POR OBJETO ILÍCITO. 26. Al respecto, el artículo 55 del D.F.L. 458 de 1976 que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcción, dispone: “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal (...)”. 27. Por su parte, el artículo 136 de la referida ley, dispone la siguiente prohibición: “Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos. La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización (...)”. 28. En tal sentido, FIGUEROA VALDÉS señala que “Conforme a nuestro ordenamiento urbanístico, la regla general es que los sitios que nacen de un loteo no pueden ser enajenados mientras no estén íntegramente ejecutadas las obras de urbanización. Excepcionalmente, la enajenación podrá llevarse a efecto sin estar aún ejecutada la urbanización, si se garantiza esta en la forma que indica la ley o, bien, en los casos de excepción que señala la disposición pertinente”. 29. Como podrá apreciar S.S. de lo informado por la inmobiliaria, a través de su dependiente, el proyecto buscaba sin duda alguna constituir un nuevo núcleo urbano en la zona sin contar



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

Código: FLLFXQHDXMX

con los correspondientes permisos necesarios, a pesar de que se había asegurado a mi representado que todo se ajustaba a la legalidad. En adición, en la cláusula cuarta del contrato de cesión de derechos celebrado entre las partes, se evidencia que la autorización para el proyecto supuestamente se encontraba en proceso de tramitación ante la institución correspondiente. 30. Pues bien, a partir de los antecedentes expuestos en el presente libelo y teniendo en cuenta los artículos recién aludidos, es dable concluir que, al haberse producido una cesión de derechos sobre un inmueble cuyo destino exigía a la demandada obtener las autorizaciones legales correspondientes para su subdivisión, respecto del cual nunca se tramitó tampoco el correspondiente cambio de uso de suelo ante la autoridad respectiva, operando en los hechos una verdadera subdivisión encubierta, el contrato infringe, en consecuencia, normas prohibitivas contenidas en Ley General de Urbanismo y Construcciones. 31. El artículo 10 del Código Civil dispone que “Los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención”. 32. Luego, el artículo 1681 del mismo cuerpo legal dispone que “es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo, según su especie y la calidad o estado de las partes”. 33. Respecto a la sanción prevista por nuestro legislador para aquellos actos y contratos en los que adolezca de objeto ilícito, el artículo 1682 del Código Civil dispone que “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”. 34. En efecto, el artículo 1437 del Código Civil dispone que “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como los contratos o convenciones”, mientras que el artículo 1445 exige para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: “que recaiga sobre un objeto lícito”. 35. En lo concerniente a la conceptualización del objeto ilícito, el profesor ALESSANDRI señala “El objeto ilícito es aquél contrario a las leyes de orden público, a la moral y a las buenas costumbres: este concepto de ilicitud equivale al que el Código Civil propone en relación con la causa, en el artículo 1457”. 36. Para el caso que ocurre en la especie, cobra relevancia la hipótesis de objeto ilícito contemplada en el artículo 1466 del Código de Bello, el que dispone en lo pertinente “Hay asimismo objeto ilícito [...] en todo contrato prohibido por las leyes”. En último término, el



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

Código: FLLFXQHDXMX

artículo 1682 del mismo cuerpo legal dispone que “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita [...] son nulidades absolutas”. 37. En definitiva, todo lo expuesto nos permite concluir que la cesión de derechos celebrada por escritura pública de fecha 31 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de don Jorge Andrés Ossa Cuevas, Repertorio N° 36.151, adolece de un vicio de nulidad absoluta, toda vez que el referido acto recae sobre un objeto ilícito por cuanto se contraviene no sólo normas contenidas en la legislación vigente en materia urbanística, sino que además, tal como se expuso supra, se encuentra expresamente prohibido por el artículo 15 de la Ley N° 20.234, incurriéndose así en una hipótesis que afecta de manera absoluta la validez del contrato. 38. La Iltra. Corte de Apelaciones de Concepción, en un caso similar al de marras, resolvió lo siguiente: “Que, en consecuencia y por aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el contrato de venta prometido resulta ser nulo absolutamente por carencia de objeto, desde que recae sobre una cosa que no podrá existir, pues lo prometido vender es un lote futuro "que se creará mediante subdivisión", la cual, atentos a lo declarado por las partes y el carácter agrícola del predio donde estaría emplazado, no puede tener lugar por no estar permitidas las subdivisiones en aquél” . 39. Agrega el Tribunal de Alzada: “Asimismo y aplicando el artículo 136 del señalado cuerpo normativo, el propio contrato de promesa resulta nulo absolutamente por objeto ilícito, ya que se ha prometido vender un lote futuro respecto de un proyecto de loteo que no se puede urbanizar, ya las que obras de urbanización implican "la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones" (según lo dispuesto en el citado artículo 65), las que no se pueden llevar a cabo conforme a la prohibición de efectuar aquellas al tenor del reseñado artículo 55 y lo declarado por las propias partes en la cláusula décima del contrato. De lo anterior se colige que se ha celebrado un contrato prohibido por la ley, sancionado con objeto ilícito en el artículo 1466 parte final del Código Civil, desde que el artículo 136 prohíbe al propietario celebrar contratos de promesa de venta sobre aquellos predios o lotes que carezcan de las respectivas obras de urbanización, como acontece en la especie”. IV. EN SUBSIDIO, EL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS CELEBRADO ENTRE LA DEMANDANTE Y EL DEMANDADO ADOLECE DE NULIDAD ABSOLUTA POR CAUSA ILÍCITA. 40. El inciso 2° del artículo 1467 del Código Civil define a la causa ilícita como aquella contraria la ley, a las buenas costumbres o al orden público. 41. En relación a la primera hipótesis de causa ilícita a que se refiere la



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

Código: FLLFXQHDXMX

norma, ALESSANDRI BESA se refiere al concepto de causa contraria a la ley expresando que “la explicación general de esta causa ilícita para todos los actos jurídicos es que el motivo jurídico que induce a ejecutarlo es obtener un resultado que la ley prohíbe y trata de evitar; en consecuencia, tal intención es ilícita y ese acto será nulo absolutamente”. 42. Siguiendo esta interpretación, nuestros Tribunales Superiores de Justicia han resuelto en forma reiterada que procede declarar nulo absolutamente un contrato por adolecer de causa ilícita, estimando que su causa es contraria a la ley si su celebración tiene como propósito la perpetración de un delito. 43. A modo de ejemplo, nuestra Excm. Corte Suprema de Justicia declaró la nulidad absoluta por causa ilícita respecto de contratos celebrados con propósitos defraudatorios: “26º (...) Se trata, en consecuencia, de contratos que fueron celebrados para la ejecución de un delito, por lo que adolecen de causa ilícita. La nulidad resultante de la causa ilícita referida es de carácter absoluto y es la que sanciona el artículo 1682 del Código Civil en relación con el artículo 1467 de ese mismo cuerpo normativo. Hay causa ilícita cuando el motivo del acto o contrato está prohibido por la ley o es contraria al orden público. Tal es el caso de autos, desde que los acusados procedieron conforme a un plan concertado y a una metodología que involucró atraer a los incautos y seducirlos con la mentira de que tenían una capacidad que el sistema financiero no les reconoce, pero además, se extendió no sólo a la confección, redacción y logro de suscripción de un pagaré, sino que una situación de alcance mayor que comprendía la firma de contratos de mutuo y de hipoteca, sin perjuicio de la posterior reprogramación que se logró en algunos casos, siempre con la intención de obtener una ganancia por sobre el extremo mayor de los intereses que la ley autoriza”. 44. La situación descrita en la jurisprudencia citada es la que se suscita análogamente en la especie, pues la cesión de derechos cuya nulidad absoluta se demanda en este libelo, fueron celebrados para la ejecución de un delito, por lo cual adolecen de causa ilícita, ya que sobre la base de los antecedentes descritos supra, la demandada, a través de su representante legal, incurrió en la celebración de un contrato que tiene por finalidad una subdivisión encubierta, sin haber obtenido previamente las autorizaciones correspondientes para ello, ya sea la autorización otorgada por el Servicio Agrícola y Ganadero según sea el caso o las autorizaciones que exige el artículo 55 del D.F.L. N° 458 para tramitar el cambio de uso de suelo, hechos que se subsumen en el tipo penal contemplado por el artículo 138 del mismo cuerpo legal. 45. Lo expuesto se condice con el hecho de que la Fiscalía



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

Código: FLLFXQHDXMX

Local de Talagante aspire a formalizar a los representantes de la demandada como autores del delito de loteo irregular, en grado consumado, actuación que hasta la fecha no ha podido concretarse debido a las maniobras desplegadas por éstos para ocultar su paradero. 46. No obstante, de estimarse por S.S. que no existe causa ilícita por ser contraria a la ley, atendido que aún no se ha declarado la comisión de alguno de estos delitos por sentencia firme, de todas formas es posible concluir que ésta si es contraria a las buenas costumbres. 47. ALESSANDRI BESA se refiere al concepto de causa contraria a las buenas costumbres expresando lo siguiente: “El motivo jurídico que induce a contratar es ilícito cuando vulnera el conjunto de principios y normas no escritas que constituyen la moral que rige en un medio social determinado en una época dada, principios cuya violación es reprobada por la conciencia moral de los habitantes”. 48. Añade este autor que “[e]s evidente que el hecho de que los mandatarios, en el ejercicio de su mandato, hayan hecho negocios en que el beneficio, en vez de redundar a favor de los mandantes, quedó en poder de ellos, constituye una franca inmoralidad; justo es que las transacciones sean declaradas nulas, por adolecer de causa ilícita”. 49. La situación descrita por el autor también se verifica en la especie, toda vez que la demandada, abusando por su parte el Sr. Fraile Silva de su posición de representante legal, celebró el contrato cuya nulidad se demanda con el propósito de defraudar a través de la venta de terrenos no urbanizados y en perjuicio del patrimonio de mi mandante, a fin de obtener una disposición patrimonial a su favor en base a la falsa contraprestación de derechos que jamás podrían ser cedidos en la forma en que se hizo, por expreso mandato legal, por lo cual dicho contrato adolece de causa ilícita, al ser contrario a las buenas costumbres. V. SOBRE EL INTERÉS QUE EXIGE EL ARTÍCULO 1683 CC, EN LA ESPECIE NO SE VERIFICA LA EXCEPCIÓN A QUE ALUDE LA NORMA. 50. Finalmente S.S., en relación con el interés que exige el artículo 1683 del Código Civil, hacemos presente a S.S. que éste concurre respecto de mi mandante en cuanto ha visto su patrimonio afectado. 51. La norma citada dispone que la nulidad absoluta “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”, al respecto tanto la Jurisprudencia como la Doctrina se encuentran contestes que el tipo de interés que hace referencia el artículo debe ser uno de tipo pecuniario o patrimonial en la declaración de nulidad, descartando el interés puramente moral. 52. En este orden de ideas, como se acreditará en su oportunidad procesal



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

Código: FLLFXQHDXMX

Con fecha 02 de febrero de 2024, a folio 1 del cuaderno Principal se proveyó Resolviendo derechamente la demanda interpuesta con fecha 12 de enero de 2024, a folio 32 del cuaderno de medida prejudicial: A lo principal: Por interpuesta demanda de nulidad absoluta de contrato en juicio ordinario de mayor cuantía. Traslado. Al otrosí: Conforme lo dispuesto en el artículo 280 del Código de Procedimiento Civil, como se pide, manténgase la medida precautoria concedida con fecha 05 de diciembre de 2023, a folio 24 del cuaderno de medida prejudicial. Cuantía \$35.000.000 (Treinta y cinco millones de pesos) Suscribe doña Susana Chacón Arancibia, Jueza Titular.

Con fecha 26 de septiembre de 2024, a folio 73 del Cuaderno de medida precautoria, se solicitó EN LO PRINCIPAL: SOLICITA NOTIFICACIÓN POR AVISOS; EN EL OTROSÍ: EN SUBSIDIO, SOLICITA PRÓRROGA DE PLAZO JUDICIAL. S.J.L. DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE SAN MIGUEL MACARENA AGUILAR NAVARRO, abogada, por el solicitante, en autos caratulados “MUÑOZ/INMOBILIARIA CONSTRUCTORA E INVERSIONES VIVETERRA SpA”, causa Rol N° C-3500-2023, cuaderno de medida prejudicial, a S.S. con respeto digo: Que atendido el mérito de autos, de los informes policiales aportados por esta parte y particularmente el de la certificación que antecede, vengo en solicitar a S.S. que, en virtud de lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, se ordene la notificación de la demanda mediante la publicación de avisos, en atención a la imposibilidad de ser notificada personalmente a la sociedad demandada, toda vez que no ha sido posible determinar el domicilio de ésta o de su representante legal, siendo infructuosas todas las búsquedas practicadas al efecto, tal como consta en autos. Al respecto, VÁSQUEZ MIRANDA se ha pronunciado señalando: “La ley se coloca en tres supuestos distintos e independientes entre sí, aunque puede darse el último con cualquiera de los otros respecto de un mismo caso. Así, la notificación por avisos sería procedente, conforme al inciso primero del artículo 54 CPC: ‘cuando haya de notificarse personalmente o por cédula a personas cuya individualidad o residencia sea difícil de determinar, o que por su número dificulten considerablemente la práctica de la diligencia’. Siendo los presupuestos legales para que la procedencia de la notificación por avisos: 1º) que haya de notificarse personalmente o por cédula a personas cuya individualidad sea difícil de determinar; 2º) que haya de notificarse personalmente o por cédula a personas cuya residencia sea difícil de determinar; y 3º) que haya de notificarse personalmente o por cédula a personas que por su número dificulten



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

Código: FLLFXQHDXXM

considerablemente la práctica de la notificación personal o por cédula”. En consecuencia, cumpliéndose en la especie el presupuesto de la norma citada, procede ordenar la notificación de la demanda, su proveído y demás actuaciones que obren en autos, mediante avisos en los diarios, pues la demandada se encuentra en el caso de una persona cuya residencia es difícil de determinar. POR TANTO, SÍRVASE S.S. Acceder a lo solicitado y ordenar que la demanda de autos se notifique a la demandada de conformidad a lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil. PRIMER OTROSÍ: SÍRVASE S.S. de conformidad a lo dispuesto por el artículo 67 del Código de Procedimiento Civil, en subsidio de la petición de lo principal y para el improbable evento que ésta sea rechazada, conceder una prórroga del plazo fijado a folio 69 de este cuaderno, teniendo por justa causa lo expuesto en lo principal.

Finalmente, con fecha 08 de octubre de 2024, a folio 74 del Cuaderno de medida Precautoria, se resolvió Por ingresado a mi despacho con esta fecha. Proveyendo el escrito del 26 de septiembre de 2024 de folio 73 de la abogada de la futura demandante, sin perjuicio de no coincidir la suma con el cuerpo del escrito: A lo principal: Atendido el mérito de los antecedentes, y concurriendo los requisitos establecidos por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, notifíquese a la futura demandada “Inmobiliaria Constructora e Inversiones Viveterra SpA.”, rut 77.157.132-8, representada legalmente por don Daniel Silva Fraile, cédula de identidad N°12.264.076-0, por medio de avisos publicados en un diario de circulación nacional y en el Diario Oficial, la solicitud de folio 1 interpuesta el 16 de junio de 2023, la resolución dictada el 15 de diciembre de 2023 a folio 24, la presentación en comento y la presente resolución, y para tales efectos, remítase el extracto al secretario subrogante del tribunal, a la dirección jcl_sanmiguel@pjud.cl, a fin de que autorice el texto que debe ser publicado. Al otrosí: Estese a lo resuelto precedentemente. Secretario-

 **Julio Aníbal Miranda Nigro**
Secretario
PJUD
Dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro
14:55 UTC-3



Avisos legales 
Diario Digital Circulación Nacional cooperativa.cl



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

Código: FLLFXQHDXXM