

Santiago, quince de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTO:

En este procedimiento tramitado ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago bajo el rol C-16148-2015, caratulado “Gaggero Pisano Camila Margarita y otro con Gallegos Pereira Elena Yolanda”, por sentencia de once de julio de dos mil diecisiete el tribunal de primer grado desestimó las demandas de simulación y nulidad absoluta de dos contratos de compraventa, acogiendo la acción subsidiaria de lesión enorme, sin costas.

Apelada esta decisión, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago mediante sentencia de dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, con declaración que el justo precio de los inmuebles de calle Salvador Donoso N°18 y N°20 asciende a UF 4.760 y UF 4.790, equivalentes a \$119.362.824 y \$118.615.249, respectivamente.

Contra este último pronunciamiento la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que previo al estudio del recurso interpuesto y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de la revisión de los antecedentes se manifiestan vicios que dan lugar a la casación por defectos formales. Cabe recordar que la referida norma autoriza a los tribunales al conocer, entre otros, del recurso de casación, para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la



causa. Aunque si, como sucede en este caso, las anomalías formales se han detectado con posterioridad al trámite de la vista, nada obsta a que puedan evaluarse estos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que esas inadvertencias revistan la entidad suficiente como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, presupuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que se hará en los razonamientos que se expondrán a continuación.

SEGUNDO: Que para los efectos antes reseñados resulta útil consignar los siguientes antecedentes del proceso:

a) Camila Margarita Gaggero Pisano y Leonardo Gaggero Pisano interpusieron demanda contra Elena Yolanda Gallegos Pereira, solicitando se declare la simulación de dos contratos de compraventa en virtud de los cuales María Margarita Pisano Fischer -madre de los actores- vendió a la demandada los inmuebles ubicados en calle Salvador Donoso N°18 (actual 85) y calle Salvador Donoso N°20 (actual 93), de la comuna de Providencia, otorgados por escrituras públicas de fecha 26 de marzo 2015. Fundando su pretensión, los demandantes invocaron la calidad de herederos de la vendedora María Margarita Pisano Fischer, quien falleció el 9 de junio 2015 a consecuencia de un cáncer terminal y fulminante que le fue diagnosticado a comienzos de marzo de 2015. Según afirman, los contratos impugnados adolecen de los siguientes indicios que demostrarían una voluntad simulada: a) la vendedora transfirió seis inmuebles de su propiedad mediante escrituras públicas suscritas al poco tiempo de diagnosticarse el cáncer terminal, época en la que estaba recibiendo una fuerte medicación para el dolor; b) cuatro de las seis operaciones de venta fueron otorgadas el día 26 de marzo de 2015, en la misma Notaría, y redactadas por el mismo abogado, mientras que las otras dos compraventas fueron celebradas en un



intervalo de tiempo muy próximo, los días 31 de marzo y 18 de abril de 2015; c) el precio se fijó -en todos los casos- prácticamente en el avalúo fiscal, dándose por pagado con anterioridad y sin que ninguno de los compradores tuviera capacidad patrimonial; d) todas las compradoras mantenían un vínculo o relación entre sí.

En el caso específico de las compraventas que aquí se impugnan, los actores apuntaron que los inmuebles fueron vendidos en un precio de \$34.250.000, el de calle Salvador Donoso N°18 (actual 85), y en \$42.000.000 aquel de calle Salvador Donoso N°20 (actual 93); sin embargo, la tasación comercial de las propiedades ascendería a \$118.615.249 y \$119.362.824, respectivamente, según informe que se acompañó a la demanda. Estos aspectos, a su modo de ver, configurarían una simulación cuyo propósito no fue otro que diluir la masa hereditaria, dejando al descubierto que las aparentes compraventas ocultan en realidad una donación entre vivos, motivo por el cual solicitan que tales actos se declaren como simulados relativamente.

Conjuntamente con lo anterior, esto es, una vez declarada la simulación, deducen acción de nulidad absoluta de la donación disimulada en los contratos de compraventa antes reseñados. Exponen -en síntesis- que el contrato disimulado de donación no cumplió con una solemnidad como es el trámite de la insinuación, además de adolecer de objeto y causa ilícita, ya que los contratantes han buscado perjudicar a los herederos legitimarios de la vendedora.

En subsidio, y para el evento que no se acojan las acciones de simulación y nulidad, los demandantes entablaron demanda de rescisión por lesión enorme en la venta de los inmuebles ubicados en calle Salvador Donoso N°18 (actual 85) y calle Salvador Donoso N°20 (actual 93), comuna



de Providencia. Junto con dar por reproducidos los hechos antes relatados, destacaron que el precio pactado en las compraventas es muy inferior al valor real de las propiedades, ya que el primero fue vendido en la suma de \$34.250.000, en circunstancias que su valor comercial ascendería a \$118.615.249, mientras que el segundo se vendió en \$42.000.000, y su valor comercial ascendería a \$119.362.824; según consta del informe de tasación que acompañan a la demanda. Por lo tanto, evidenciándose un precio muy inferior a la mitad del justo precio, solicitan que se acoja la demanda de rescisión por lesión enorme de las compraventas otorgadas por escrituras públicas de 26 de marzo de 2015, ordenando a la demandada restituir los inmuebles o completar el justo precio con la deducción legal, más costas.

Ampliando la demanda, incorporó a su pretensión de invalidatoria las siguientes peticiones: a) prestaciones mutuas previstas en el artículo 1687 del Código Civil, solicitando que se ordene la restitución de los frutos junto con la declaración, a tal efecto, que la demandada es poseedora de mala fe; b) indemnización de perjuicios conforme al artículo 2314 del Código Civil, fundado en el sufrimiento provocado por la conducta ilícita de la demandada al intentar disimular una donación mediante una aparente compraventa, en perjuicio de los herederos legitimarios, solicitando una indemnización de \$50.000.000 por concepto de daño moral.

b) Contestando, la defensa instó por el rechazo de la demanda en todas sus partes, asegurando que la voluntad contenida en las escrituras públicas de 26 de marzo 2015, es real. Expuso que con la vendedora mantuvieron una relación de pareja por más de tres años, y en múltiples ocasiones ambas manifestaron su intención de contraer un acuerdo de unión civil, lo que no pudieron materializar porque la respectiva ley entró en vigencia con posterioridad al fallecimiento de María Margarita Pisano



Fischer. Así las cosas, su parte estaba en total desamparo y desprotección legal, ya que no se le reconocería como heredera en razón de su orientación sexual. Reconoce que efectivamente la vendedora María Margarita Pisano Fischer fue diagnosticada con un cáncer de mal pronóstico en marzo 2015, siendo ella quien la acompañó en los tratamientos paliativos del dolor, brindándole cuidados y afecto en sus últimos días. Con respecto al otorgamiento de las compraventas puso de relieve que el Notario concurrió personalmente al domicilio de la vendedora, verificando que se encontraba lúcida y en uso pleno de sus facultades mentales. Y en lo tocante al precio, asegura que este fue pagado con anterioridad, tal como se dejó constancia en la escritura.

En virtud de lo expuesto concluye señalando que será carga de los actores acreditar tanto los hechos fundantes de su demanda como el interés actual que los legitimaría para accionar de nulidad, y el supuesto desvalor en el precio que justificaría la rescisión por lesión enorme.

c) La sentencia de primer grado desestimó la demanda de simulación y nulidad, acogiendo la acción subsidiaria de lesión enorme, decisión que fue confirmada en alzada por la Corte de Apelaciones de Santiago, con declaración del justo precio que corresponde asignar a los inmuebles de calle Salvador Donoso N°18 y N°20.

TERCERO: Que al examinar los antecedentes del proceso llama la atención que el dictamen judicial no valoró la confesión ficta de la demandada Elena Yolanda Gallegos Pereira, tras haberse aplicado el apercibimiento del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil. En efecto, por resolución de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete que rola a fojas 450, el tribunal tuvo a la demandada por confesa de todos los hechos categóricamente afirmados en el pliego, destacando la posición N°10



donde se le preguntó cómo es efectivo que jamás pagó el precio de las compraventas. Y si bien esta probanza aparece debidamente individualizada en el motivo séptimo donde se enumeran los elementos probatorios de la parte demandante, luego, al ponderarla, no fue considerada porque en contrario había una escritura pública de compraventa donde se declaró que el precio había sido pagado con anterioridad.

CUARTO: Que lo reseñado precedentemente cobra relevancia en lo que aquí se analiza porque, enfrentados a un planteamiento de simulación, la absolución de posiciones se erige como una probanza crucial para establecer el supuesto fáctico. No ha de olvidarse que habitualmente -y así ocurre en la especie- el acto que se dice simulado consta en un instrumento público, y si bien este medio aparece revestido de un poderoso valor probatorio conforme al artículo 1700 del Código Civil, esa fuerza de convicción es inferior respecto de terceros ajenos a la convención. De ahí entonces que la jurisprudencia de esta Corte ha señalado que la prueba de la simulación sea indiciaria, adquiriendo entonces especial trascendencia, entre otros, el valor de plena prueba que se reconoce a la confesional, más aun si la postura de la demandada se asiló únicamente en lo declarado en la escritura pública de compraventa.

QUINTO: Que para entender satisfecha la exigencia impuesta a los jueces relativa a la fundamentación que sirve de sustento a la decisión resultaba imperioso que en la sentencia se ponderaran todas las probanzas, desarrollando los motivos que permiten otorgarles o negarles mérito de convicción. Y en esa labor considerativa, el fallo debió valorar todos los elementos probatorios aportados por las partes, expresando con claridad y precisión las razones que determinan el supuesto fáctico de la causa.



SEXTO: Que en diferentes ocasiones esta Corte Suprema ha resaltado la importancia de cumplir con la exigencia de fundamentación, por la claridad, congruencia, armonía y lógica de los razonamientos en todo pronunciamiento jurisdiccional. Nuestro Código de Procedimiento Civil regula la forma de las sentencias en sus artículos 158, 169, 170 y 171, mientras que el Auto Acordado dictado por esta Corte Suprema sobre la forma de las sentencias de fecha 30 de septiembre de 1920, expresa que las definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, contendrán: “5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8° Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a tribunales unipersonales, lo dispuesto en el



artículo 186 del Código de Procedimiento Civil”, actual artículo 83 del Código Orgánico de Tribunales.

SÉPTIMO: Que en el caso que nos ocupa se aprecia que la sentencia no acató los requisitos legales indicados, desde que omitió ponderar la prueba confesional rendida en autos. En efecto, el fallo impugnado se limita a razonar que el precio de las compraventas ha de tenerse por pagado ya que así consta en las respectivas escrituras públicas, en circunstancias que, precisamente la confesional, surge como un medio de convicción crucial para desvirtuar esa declaración. Más aun, como ya se dijo, cuando la defensa se asiló -argumentativa y probatoriamente- solo en la escritura pública de compraventa.

Para dar estricto cumplimiento al mandato legal de fundamentación, los jueces debían agotar el correcto examen de todas las probanzas, y al no hacerlo, la sentencia incurre en el vicio de casación en la forma previsto en el artículo 768 N°5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo texto legal, por la falta de consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento al fallo. Y este defecto ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia pues al omitirse la ponderación de la prueba confesional, ello ha conducido a establecer un supuesto fáctico distinto de aquel que correspondía asentar.

OCTAVO: Que el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar de oficio las sentencias, cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.



NOVENO: Que por las razones expresadas en las motivaciones anteriores se procederá a ejercer las facultades que permiten a esta Corte casar en la forma de oficio.

Y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago en el ingreso rol N°10713-2017, reemplazándola por la que se dictará a continuación, sin nueva vista de la causa.

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por los abogados Esteban Adolfo Barra Olivares e Isabel Cholaky Rojas, en representación de la parte demandante.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro señor Juan Eduardo Fuentes B.

N°9793-2019.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa María Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., y, Sr. Mauricio Silva C.

No firma la Ministra Sra. Maggi no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones.

ROSA DEL CARMEN EGNEM SALDIAS
MINISTRA
Fecha: 15/09/2021 13:49:27

JUAN EDUARDO FUENTES BELMAR
MINISTRO
Fecha: 15/09/2021 13:49:28



ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 15/09/2021 13:49:28

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 15/09/2021 13:49:29



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 15/09/2021 14:09:37

En Santiago, a quince de septiembre de dos mil veintiuno, notifiqué en
Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 15/09/2021 14:09:37



Santiago, quince de septiembre de dos mil veintiuno.

En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción del párrafo final del motivo décimo tercero, y los basamentos décimo cuarto a décimo séptimo y décimo noveno a trigésimo primero, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que la simulación consiste en la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida entre partes, con el fin de engañar a terceros. También se la ha definido como el acuerdo en la celebración de un acto cuando en verdad se quiere celebrar otro distinto, o ninguno. Así entonces, son elementos de la simulación: a) disconformidad entre la voluntad real y aquella declarada o manifestada; b) conciencia de esa disconformidad, porque en caso de error también existe discordancia entre lo querido y lo expresado, pero falta, precisamente, una conciencia o actitud deliberada; c) concierto entre partes, es decir, un acuerdo entre ellas en que lo dicho es sólo apariencia; y d) intención de engañar a un tercero, precisamente en razón del concierto entre las partes.

La doctrina distingue entre simulación absoluta y relativa, siendo la primera aquella en que tras el acto aparente no se oculta otro, mientras que la segunda se distingue porque tras el acto aparente se esconde otro diverso. También se ha dicho que la simulación ilícita es aquella que perjudica o tiene la intención de perjudicar a terceros, violando -o con intención de violar- la ley, mientras que la simulación lícita no provoca -o no pretende provocar- alguno de aquellos resultados; sin perjuicio que en cualquier caso



estará presente el engaño a los terceros. (Daniel Peñailillo Arévalo, “Cuestiones Teórico Practicas de la Simulación”, Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, páginas 12 a 16).

Segundo: Que en lo relativo al ejercicio de la acción de simulación el profesor Daniel Peñailillo Arévalo enseña que ha de precisarse si lo perseguido es la declaración de simulación absoluta o relativa. En el primer caso, la acción recibirá aplicación por la vía de la nulidad absoluta, ya que, en rigor, el acto es carente de toda voluntad o, más propiamente, de consentimiento, pues se trata de la simulación de un acto jurídico bilateral, y sin desconocer que parte de la doctrina también ha sostenido que el acto es inexistente o nulo absolutamente por falta de causa o causa ilícita, en la práctica el asunto se resolverá sobre la base del estatuto de la nulidad absoluta. Ahora bien, tratándose de la simulación relativa -cuyo es el caso de autos- la acción está destinada a constatar que el acto ostensible es sólo aparente y oculta otro, de suerte tal que será éste último y no aquél el que deba ser examinado, pues prevalece por sobre el ostensible. Así entonces, la simulación se erige como una figura autónoma e independiente -en su formulación- de la acción de nulidad (Daniel Peñailillo Arévalo, “Cuestiones Teórico Practicas de la Simulación”, Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 191, páginas 16 a 20).

Tercero: Que en el caso que nos ocupa la controversia ha sido planteada en los siguientes términos. De una parte, los actores aseguran -en síntesis- que los referidos contratos de compraventa son simulados ya que ocultarían una donación entre vivos, y descubierto lo anterior, entonces la convención adolecería de un vicio de nulidad absoluta al haberse omitido el trámite esencial de la insinuación. El punto central de su alegación cuestiona la veracidad del precio de las compraventas, apuntando que fue fijado solo



en el avalúo fiscal de los inmuebles, en circunstancias que su valor comercial era muy superior, unido al hecho que se dio por pagado con anterioridad, sin que exista constancia alguna que así haya sido y sin que la compradora tuviera la capacidad patrimonial para adquirirlos.

Como contrapartida, la demandada postuló -en lo medular- que la voluntad contenida en los contratos de compraventa es real, y que el precio fue pagado con anterioridad, tal como se dejó constancia en las escrituras públicas de 26 de marzo 2015. Añadió que con la vendedora mantuvieron una relación de pareja por más de tres años y que en múltiples ocasiones manifestaron su intención de contraer un acuerdo de unión civil para así ser reconocida como heredera, lo que no pudieron materializar porque la respectiva ley entró en vigencia con posterioridad al fallecimiento de María Margarita Pisano Fischer.

Cuarto: Que son hechos del proceso los siguientes:

a) Por escritura pública de compraventa de fecha 26 de marzo 2015, bajo el repertorio N°560-2015, María Margarita Pisano Fischer vendió a Elena Yolanda Gallegos Pereira el inmueble ubicado en calle Salvador Donoso N°18 (actual 85), comuna de Providencia, pactándose un precio de \$34.250.000, que se declaró pagado con anterioridad a dicho acto. La compraventa se encuentra inscrita a fojas 36199 número 53623 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

b) Por escritura pública de compraventa de fecha 26 de marzo 2015, bajo el repertorio N°563-2015, María Margarita Pisano Fischer vendió a Elena Yolanda Gallegos Pereira el inmueble ubicado en calle Salvador Donoso N°20 (actual 93), comuna de Providencia, pactándose un precio de \$42.000.000, que se declaró pagado con anterioridad a dicho acto. La



compraventa se encuentra inscrita a fojas 31025 número 45914 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

c) Los demandantes Camila Margarita Gaggero Pisano y Leonardo Clemente Gaggero Pisano son hijos de la vendedora María Margarita Pisano Fischer, quien falleció el 9 de junio del año 2015 como consecuencia de un cáncer pulmonar que le fue diagnosticado a inicios del mes de marzo del mismo año.

d) Al momento de celebrar los contratos de compraventa, la vendedora María Margarita Pisano Fischer se encontraba en pleno uso de sus facultades cognitivas.

e) María Margarita Pisano Fischer otorgó testamento por escritura pública de 22 de agosto de 2014.

f) El avalúo fiscal de la propiedad ubicada en calle Salvador Donoso N°18 (actual 85), a la fecha de la compraventa, ascendía a \$33.927.541, mientras que su valor comercial a igual época ascendía a \$118.615.249, conforme al informe pericial evacuado a fojas 545.

g) El avalúo fiscal de la propiedad ubicada en calle Salvador Donoso N°20 (actual 93), a la fecha de la compraventa, ascendía a \$41.683.982, mientras que su valor comercial a igual época ascendía a \$119.362.824, conforme al informe pericial evacuado a fojas 545.

Quinto: Que así asentados los hechos del proceso corresponde desentrañar la real intención de quienes concurrieron a la compraventa cuestionada, para dilucidar si hubo o no una simulación relativa. Sólo en el caso de ser efectiva la simulación, esto es, constatado que se ha disimulado



un contrato de donación, procede analizar si dicha convención adolece de algún vicio de nulidad absoluta como reclama el actor.

Sexto: Que sobre esta materia la Corte Suprema ha señalado que habitualmente -y así ocurre en la especie- el acto que se dice simulado consta en un instrumento público, y si bien este medio aparece revestido de un poderoso valor probatorio conforme al artículo 1700 del Código Civil, esa fuerza de convicción es inferior respecto de terceros ajenos a la convención. De ahí que la prueba de la simulación sea indiciaria o indirecta, pues, enfrentados a una divergencia psicológica en la intención de los declarantes, esta constatación se infiere del contexto en que ha nacido el contrato. Así entonces, la prueba de la simulación se deduce tanto de las relaciones entre las partes como del contenido de la convención y de las circunstancias que la rodean, derivándose dos consecuencias probatorias, a saber: a) la valoración de los medios de prueba debe efectuarse algo alejada de la rigurosidad que en algunos ordenamientos impone el sistema de prueba legal tasada, puesto que aún en estos ordenamientos frecuentemente quedan, por la naturaleza del asunto, márgenes de apreciación prudencial en que el tribunal tiene oportunidad de morigerar ese rigor en asuntos como el de autos; y, b) tratándose de una simulación, la prueba de presunciones es elevada a una consideración primordial y de influencia decisiva si se quiere conceder verdaderamente una opción al demandante de llegar a tener éxito. (Corte Suprema, Rol N°2968-16).

Séptimo: Que del sustrato fáctico establecido en el proceso es posible extraer los siguientes indicios que levantan interrogantes plausibles sobre la verdadera intención que subyace a los contratos de compraventa cuestionados: a) En primer lugar, no puede dejar de observarse que ambos contratos fueron celebrados a pocos días del diagnóstico de un cáncer



terminal de la vendedora; b) Unido con lo anterior, la propia demandada señaló -en su contestación- que a esa época mantenía una relación de pareja con la vendedora y que ésta última falleció antes de promulgarse la ley que les habría permitido contraer un acuerdo de unión civil que la reconociera como heredera; c) Es en este contexto que cobra especial relevancia el precio de la compraventa, pues en el evento que este no sea real, o no se hubiere pagado, entonces las compraventas efectivamente tuvieron la virtud de extraer bienes del patrimonio de María Margarita Pisano Fischer, en desmedro de sus herederos; d) Siguiendo esta línea de razonamiento, llama la atención que el precio de los inmuebles haya sido fijado en \$34.250.000 y \$42.000.000, en circunstancias que su valor comercial a esa fecha ascendía a \$118.615.249 y \$119.362.824, respectivamente; e) Si bien el precio de ambas compraventas se aproxima al avalúo fiscal de las propiedades, lo que atrae la atención de esta Corte es la distorsión en los valores, situación que de por sí despierta dudas sobre la forma como se fijó el precio por los contratantes, aspecto este último que amenaza directamente la voluntad que intervino en su determinación; f) Profundizando aún más en los cuestionamientos del precio cabe consignar que en ambas compraventas se dio por pagado con anterioridad al acto, sorprendiendo que, pese a los montos involucrados, no exista registro alguno; g) No se aportó antecedente alguno del pago y la demandada se asiló únicamente en lo declarado en las escrituras públicas de compraventa, circunstancia esta que provoca fundadas sospechas respecto de si el precio fue real y serio.

Octavo: Que los hechos establecidos en la causa constituyen indicios suficientes para presumir que la voluntad real de los contratantes no se condice con aquella plasmada en el contrato de compraventa, pues existen antecedentes graves, precisos y concordantes que, aunque indiciarios, son



coherentes y convincentes para concluir que la voluntad de celebrar una compraventa fue más aparente que real.

Noveno: Que el valor de convicción de la prueba indiciaria adquiere especial relevancia al momento de dilucidar si el acto cuestionado es simulado, pues la fuerza de esos indicios traslada a la parte demandada, como contrapartida, la necesidad de acreditar el pago del precio. Sobre este punto la Corte Suprema ha dicho, en coincidencia con la opinión del profesor Daniel Peñailillo Arévalo, que cuando la prueba indiciaria y las presunciones se van acumulando en un determinado sentido, entonces se irá produciendo una alteración del peso de la prueba, de modo que establecida la situación fáctica entre los litigantes, pasa al demandado el deber de probar lo contrario a ese estado de cosas, so pena de una consecuencia adversa. Y en este caso no podía ser de otra manera, porque la demandada se encontraba en inmejorable posición para demostrar el pago del precio, pero además, porque el no-pago del precio es un hecho negativo cuya acreditación no podía sobrellevar el demandante, más allá de levantar una prueba indiciaria. Consiguientemente, resulta inexcusable que la demandada no haya rendido probanza alguna.

Décimo: Que reforzando lo anterior emerge la prueba confesional. En efecto, no puede desatenderse que por resolución de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete -a fojas 450- se tuvo a la demandada Elena Yolanda Gallegos Pereira por confesa de todos los hechos categóricamente afirmados en el pliego, destacando la posición N°10, donde se le preguntó cómo es efectivo que jamás pagó el precio de las compraventas. Así entonces, además de la presunción construida sobre la base de los hechos establecidos, la prueba confesional surge como un medio de convicción crucial para desvirtuar la declaración contenida las escrituras públicas de



compraventa, más aun cuando la defensa se asiló -argumentativa y probatoriamente- solo en dicho instrumento público.

Undécimo: Que lo reflexionado conduce inequívocamente a concluir que la voluntad contenida en los contratos simulados de compraventa oculta la intención de extraer los inmuebles del patrimonio de la comunidad hereditaria que se formaría al fallecimiento de María Margarita Pisano Fischer, burlando así los derechos de los legitimarios.

Duodécimo: Que una vez determinada la discordancia entre la voluntad real y aquella manifestada en el contrato de compraventa, ha quedado demostrado que el consentimiento fue expresado con la intención de aparentar un acto jurídico distinto, y el acto realmente celebrado no fue otro que una donación entre vivos, pues se ha transferido gratuita e irrevocablemente un bien en los términos regulados por los artículos 1386 y siguientes del Código Civil.

Consecuencialmente, constatado que la verdadera voluntad de las partes fue celebrar una donación irrevocable, corresponde entonces analizar si el acto realmente otorgado -contrato de donación- adolece o no de un vicio de nulidad absoluta como postula el demandante.

Décimo Tercero: Que llegados a este punto conviene recordar que el artículo 1401 del Código Civil manda lo siguiente: “La donación entre vivos que no se insinua, sólo tendrá efecto hasta el valor de dos centavos, y será nula en el exceso. Se entiende por insinuación la autorización de juez competente, solicitada por el donante o donatario. El juez autorizará las donaciones en que no se contravenga a ninguna disposición legal”.

Décimo Cuarto: Que de conformidad con el precepto transcrito y develado que las partes celebraron una donación entre vivos, sin que obren



antecedentes de haberse dado cumplimiento al trámite de la insinuación, solo cabe concluir que faltó en ambos actos una formalidad que la ley exige para la validez del mismo. Por ende, atentos a lo estatuido en los artículos 1681, 1682 y 1683, los contratos de compraventa deben ser declarados nulos absolutamente.

Décimo Quinto: Que declarada la nulidad el artículo 1687 del Código Civil ordena que las partes han de ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si el contrato nulo no hubiese existido, motivo por el cual se hará lugar a las restituciones mutuas, desestimándose la pretensión de considerar a la demandada como poseedora de mala fe para tales efectos, al no haberse rendido prueba suficiente para desvirtuar la presunción estatuida en el artículo 707 del Código Civil.

Décimo Sexto: Que no se hará lugar a la pretensión indemnizatoria, al no haberse acreditado sus elementos de procedencia.

Décimo Séptimo: Que acogida la pretensión principal se omitirá pronunciamiento de la acción subsidiaria de lesión enorme.

Décimo Octavo: Que cada parte asumirá sus costas, al estimarse que la demandada tuvo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y visto además lo estatuido en los artículos 1401, 1681, 1682, 1683, 1687, 1698, 1700, 1712 y 1713 del Código Civil, en relación con los artículos 186, 342, 385, 394, 425 y 426 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de once de julio de dos mil diecisiete dictada por el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago en el ingreso rol C-16148-2015, por la cual se había desestimado la acción principal de simulación y nulidad, acogiendo la demanda subsidiaria de lesión enorme, **y en su lugar se decide:**



1º) Que se acoge la demanda principal solo en cuanto se declara que los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas de fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Juan Luis Sáiz Del Campo bajo los repertorios N°560-2015 y N°563-2015, son simulados relativamente, ocultando una donación entre vivos.

2º) Que el contrato oculto de donación es nulo absolutamente por haberse faltado el trámite esencial de la insinuación.

3º) Que debe procederse a la cancelación de las inscripciones de dominio que rolan a fojas 36199 número 53623 y a fojas 31025 número 45914 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

4º) Que no se condena en costas a la demandada por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Ministro señor Juan Eduardo Fuentes B.

N°9793-2019.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa María Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., y Sr. Mauricio Silva C.

No firma la Ministra Sra. Maggi no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones.



ROSA DEL CARMEN EGNEM SALDIAS
MINISTRA

Fecha: 15/09/2021 13:49:29

JUAN EDUARDO FUENTES BELMAR
MINISTRO

Fecha: 15/09/2021 13:49:30

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO

Fecha: 15/09/2021 13:49:31

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO

Fecha: 15/09/2021 13:49:31



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 15/09/2021 14:09:38

En Santiago, a quince de septiembre de dos mil veintiuno, notifiqué en
Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 15/09/2021 14:09:38

