

Santiago, diez de marzo de dos mil veintiséis.

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

**PRIMERO:** Que en este procedimiento ordinario en el que se conoce de una demanda de nulidad de contratos de compraventa por simulación, tramitado ante el Juzgado de Letras de Cauquenes, bajo el Rol C-304-2029, caratulado "Ávila con Bustos", se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la parte demandada en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Talca, de treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco, que revocó la de primera instancia que rechazó en todas sus partes la demanda de nulidad absoluta del acto o contrato e indemnización de perjuicios; y, en su lugar resolvió, acoger la demanda de nulidad absoluta y declarar la nulidad del contrato de compraventa celebrado con fecha 15 de junio de 2016 ante el Notario Público de Cauquenes don Oscar Alejandro Lora Romero, por el cual don Santiago Onofre Ávila Guerrero vendió a doña Gloria Ester Bustos Alvear el inmueble denominado "El Arenal", de una superficie de 8,66 hectáreas, ubicado en la Ruta de Los Conquistadores, comuna de Cauquenes, inscrito a fojas 862 vuelta, N° 901, del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes; declarar la nulidad del contrato de compraventa celebrado con fecha 21 de noviembre de 2016 ante el Notario Público de Cauquenes don José Antonio Martínez Demandes, por el cual don Santiago Onofre Ávila Guerrero vendió a doña Gloria Ester Bustos Alvear el inmueble ubicado en Pasaje Quetalco N° 2544, del conjunto habitacional "Don Rafael", comuna de Cauquenes, inscrito a fojas 1616, N° 1668, del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Cauquenes. Se ordenó, también, la cancelación de las inscripciones de dominio precedentes, debiendo practicarse las subinscripciones correspondientes una vez ejecutoriada la presente sentencia; y se ordenó la restitución jurídica y material de los inmuebles a la sucesión hereditaria de don Santiago Onofre Ávila Guerrero, para su integración a la masa hereditaria del causante, restitución que deberá efectuarse dentro del plazo de treinta días hábiles contados desde que la presente sentencia quede ejecutoriada.

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:**

**SEGUNDO:** Que el recurrente acusa que la sentencia impugnada incurre en las causales de nulidad contempladas en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo legal; así como en la del N°7 del mismo artículo, esto es, el contener decisiones contradictorias.

Pide que se invalide el fallo impugnado en la parte que acogió la demanda de nulidad absoluta y, acto continuo y sin nueva vista, se dicte sentencia de



reemplazo, que declare que se rechaza la demanda de nulidad, impetrada por Gretchen Soraya Beatriz y Claudia Alejandra, ambas Ávila Arellano, con costas. Ello, sin perjuicio de hacer uso de la facultad que el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil confiere al Excmo. Tribunal para actuar de oficio.

**TERCERO:** Que, la primera causal la sustenta en que la sentencia no consideró ni valoró adecuadamente la prueba instrumental y testimonial presentada por la demandada, que demostraba que los precios de los inmuebles fueron pagados y que los contratos no eran simulados ni tenían vicios de nulidad.

**CUARTO:** Que, del análisis de la causal de nulidad formal alegada y del estudio de la sentencia recurrida, esta no podrá prosperar, toda vez que el vicio denunciado no se configura en la especie. En efecto, para un correcto análisis de la anomalía formal denunciada, se debe tener presente que ésta solo aparece cuando la sentencia carece de las consideraciones de hecho y de derecho que sirven de fundamento a la decisión adoptada.

En tal contexto, de una atenta lectura del fallo cuestionado, es posible constatar que –contrariamente a lo postulado por el impugnante– éste sí contiene las reflexiones tanto fácticas como jurídicas que condujeron a los sentenciadores del fondo para acoger la demanda de nulidad absoluta y, en consecuencia, declarar nulos los contratos de compraventa de fecha 15 de junio de 2016 y el de 21 de noviembre de ese mismo año, quedando de manifiesto de la lectura del recurso que la recurrente más bien discrepa, en lo substancial, con lo razonado por los jueces de la instancia y la decisión adoptada por éstos; constituyendo estos reproches unos que no ameritan la invalidación de lo resuelto por razones de tipo formal, sino eventualmente de fondo, lo que determina que el arbitrio de nulidad formal debe ser desestimado al no concurrir los defectos denunciados.

**QUINTO:** Que, el segundo vicio denunciado se sustenta en que la sentencia contiene contradicciones al declarar la nulidad de ambos contratos basándose en considerandos que solo se refieren a uno de los inmuebles, sin justificar la nulidad del segundo contrato.

**SEXTO:** Que bajo estos supuestos, este vicio también deberá ser desestimado, pues como reiteradamente lo sostenido esta Corte, la causal se refiere a la hipotética situación de contemplar el mismo fallo impugnado dos decisiones que sean imposibles de cumplir porque una se opone a la otra, esto es, que existan dos dictámenes o determinaciones que recíprocamente se destruyen, circunstancia que no sólo no se invoca, sino que en la especie no ocurre, pues de la lectura de la parte resolutive de la sentencia no se advierte tales circunstancias, ya que se acogió la demanda, se declararon nulos los contratos de compraventa, se ordenaron las cancelaciones de las inscripciones anteriores y que se deben



realizar las subinscripciones correspondientes; y, por último, se ordenó la restitución jurídica y material de los inmuebles.

De lo señalado, se advierte que no se cumple la condición básica de esta causal de casación formal, esto es, que el acogimiento de una de ellas no define el éxito de la otra, por obedecer sus fundamentos de hecho y derecho a hipótesis distintas.

Que, en virtud de lo razonado, el recurso de casación en la forma no puede prosperar.

#### **EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:**

**SÉPTIMO:** Que el recurso de casación sustantivo lo funda en la infracción a los artículos 19, 20, 21, 22, 23 y 24 del Código Civil; artículos 707, 1682, 1698, 1700, 1706, 1712 del Código Civil; e infracción a los artículos 1132 inciso 2°, 1393, 1395, 1397, 1470 inciso final, 1744 y 2299 todos del Código Civil

Pide que se invalide el fallo en la parte señalada y, acto continuo y sin nueva vista, se dicte la correspondiente sentencia de reemplazo, en la que se resuelva que se confirma en todas sus partes la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado de Letras de Cauquenes con fecha 13 de mayo del año 2023; y, en consecuencia, se rechace la demanda de nulidad en todas sus partes, con costas.

**OCTAVO:** Que, conforme lo previsto en el artículo 772 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo está sujeto a un requisito indispensable para su admisibilidad, cuál es que el escrito en que se lo interpone “exprese”, es decir, explicita en qué consiste y cómo se ha producido el o los errores de derecho.

**NOVENO:** Que, versando la controversia sobre la nulidad de dos contratos de compraventa de inmuebles, por simulación, la exigencia consignada en el motivo anterior obligaba a la recurrente a denunciar los preceptos que al ser aplicados sirvan para resolver la cuestión controvertida, en la especie los artículos 1445, 1467 y 1401, 1793, 1801, 1808, 1824 y 1871 del Código Civil.

Por consiguiente, constituyendo dichas disposiciones el marco legal que regula la materia debatida y, en consecuencia, las normas decisorias litis, la sola mención de las normas indicadas en el recurso, no constituyen fundamento plausible para dar acogida a la casación en el fondo que las contiene.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 766, 767, 772, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de **casación en la forma** y **se rechaza** el recurso de **casación en el fondo**, interpuestos por el abogado Juan Manuel Arias Bustos, en representación de la parte demandada, en contra la sentencia de treinta y uno de



diciembre del año dos mil veinticinco, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Talca.

Regístrese y devuélvase.

**N° 3.479-2026.**



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Soledad Melo L., Ministra Suplente Eliana Victoria Quezada M. y Abogado Integrante Álvaro Rodrigo Vidal O. Santiago, diez de marzo de dos mil veintiséis.

En Santiago, a diez de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

