

**Talca, treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco.**

**VISTO:**

Se reproduce en alzada la sentencia de 13 de mayo de 2023, con excepción de los motivos decimonoveno al vigésimo tercero, que se suprimen.

**Y, EN SU LUGAR, CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que el recurso de apelación persigue la revocación de la sentencia de primera instancia y que, en su lugar, se acoja la demanda de nulidad absoluta respecto de los contratos de compraventa celebrados entre don Santiago Onofre Ávila Guerrero y doña Gloria Ester Bustos Alvear, con fechas 15 de junio y 21 de noviembre, ambas del año 2016, declarándose que dichos actos fueron simulados al encubrir una donación gratuita efectuada en perjuicio de los herederos forzosos del vendedor.

**SEGUNDO:** Que, según consta de los antecedentes, las demandantes son hijas matrimoniales de don Santiago Onofre Ávila Guerrero, fallecido el 5 de marzo de 2018, y en dicha calidad interpusieron acción de nulidad absoluta fundada en la simulación de dos contratos de compraventa mediante los cuales el causante transfirió a doña Gloria Ester Bustos Alvear, su conviviente de más de veinte años, los siguientes inmuebles:

a) Predio denominado "El Arenal", de una superficie de 8,66 hectáreas, ubicado en la Ruta de Los Conquistadores, comuna de Cauquenes, por un precio declarado de \$8.000.000; y

b) Inmueble ubicado en Pasaje Quetalco N° 2544, Villa "Don Rafael", comuna de Cauquenes, por un precio declarado de \$8.000.000.

**TERCERO:** Que la tesis de las demandantes sostiene que existió una discrepancia entre la voluntad declarada en los contratos de compraventa y la voluntad real de los contratantes, configurándose una simulación relativa por cuanto los actos jurídicos impugnados encubrieron una verdadera donación, celebrada con el propósito de beneficiar a la conviviente del causante en desmedro de sus herederas forzosas.

**CUARTO:** Que la simulación, como institución jurídica, consiste en la divergencia entre la voluntad declarada y la voluntad real de las partes, quienes de común acuerdo hacen una declaración de voluntad no querida en su



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

Código: TXNMBXXXMEZ

contenido, con el fin de producir la apariencia de un negocio jurídico que no existe o que difiere del realmente querido. La simulación puede ser absoluta, cuando no existe voluntad real de celebrar acto jurídico alguno, o relativa, cuando bajo la apariencia de un acto se encubre otro diverso.

**QUINTO:** Que la simulación, como divergencia psicológica de la intención de los declarantes, se sustrae a una prueba directa y más bien se induce o infiere del ambiente en que ha nacido el contrato, de las relaciones entre las partes, del contenido de aquel y de las circunstancias que lo acompañan, siendo la prueba de indicios y presunciones la idónea para combatirla en su propio terreno. Los terceros perjudicados por la simulación pueden valerse de todos los medios de prueba que la ley permite para acreditar el fraude, incluso las presunciones (Corte Suprema, Gaceta 1918, T. II, N° 270, pág. 857).

**SEXTO:** Que, conforme al artículo 1712 del Código Civil, las presunciones judiciales deben ser graves, precisas y concordantes. Revisados los antecedentes de autos, esta Corte estima que los antecedentes probatorios que obran en el proceso, valorados en su conjunto, satisfacen el estándar legal requerido para tener por configurada la simulación, por las razones que se pasan a exponer.

Cabe precisar que, conforme al artículo 426, inciso 2°, del Código de Procedimiento Civil, una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, a juicio del tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar su convencimiento.

**SÉPTIMO:** Que constituye un hecho no controvertido que don Santiago Onofre Ávila Guerrero y doña Gloria Ester Bustos Alvear mantuvieron una relación de convivencia por más de veinte años, circunstancia que fue declarada tanto por los testigos de la demandante como por los de la demandada. Asimismo, se encuentra acreditado que el vendedor se encontraba legalmente casado con doña Gregen Amneris del Carmen Arellano Valdés, de cuyo matrimonio nacieron tres hijas legitimarias: las demandantes de autos y doña María Paz Ávila Arellano. Esta circunstancia resulta relevante, por cuanto el vendedor tenía pleno conocimiento de la existencia de herederos forzosos cuyos derechos hereditarios se verían afectados por las disposiciones patrimoniales efectuadas a favor de su conviviente.



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

Código: TXNMBXXXMEZ

**OCTAVO:** Que reviste especial significación probatoria la declaración del testigo don Nicolás Augusto Badilla Espinoza, presentado por la demandada, quien ante la pregunta *"Para que diga el testigo si don Santiago le comentó cuanto preocupado estaba porque pasaría con la Sra. Gloria cuando él falleciera"*, respondió textualmente: *"El me comentó que estaba tranquilo porque había logrado hacer unas ventas y me comentó de un usufructo."*

Esta declaración es de cardinal importancia, pues revela la verdadera motivación del causante al celebrar los contratos impugnados: asegurar patrimonialmente a su conviviente para cuando él falleciera, esto es, para el momento en que se abriera su sucesión y concurrieran sus herederas forzosas. Dicha declaración configura inequívocamente la denominada *"causa simulandi"*, esto es, el motivo que induce a las partes a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe o a presentarlo en forma distinta a la que corresponde.

**NOVENO:** Que refuerza lo anterior la declaración del testigo don Juan Rolfo de Dios González Norambuena, también presentado por la demandada, quien declaró que en el año 2016 don Santiago Ávila le ofreció en venta las mismas propiedades objeto de este juicio, indicándole que ya se las había vendido a la señora Gloria hacía tiempo, pero que ella le estaba exigiendo las escrituras. Específicamente declaró: *"Ese mismo año 2016, me ofreció una casa que tenía en la villa Don Rafael en Cauquenes, pero lamentablemente desistí de la venta de esa propiedad porque estaba con un crédito hipotecario... Las 8,7 h. se las vendió en 8 millones de pesos y la casa en el mismo valor."*

Esta declaración evidencia que las "compraventas" formalizadas en 2016 correspondían a un acuerdo previo entre el causante y su conviviente, y que la suscripción de las escrituras públicas tuvo por finalidad perfeccionar un traspaso patrimonial que en realidad carecía de causa onerosa.

**DÉCIMO:** Que, en relación con el precio estipulado, el mismo testigo González Norambuena declaró que don Santiago le ofreció el predio de 8,7 hectáreas a \$500.000 la hectárea. Asimismo, declaró que el hermano de don Santiago vendió posteriormente propiedades en el mismo sector "El Arenal" a sus sobrinas a un precio de *"un millón y fracción por hectárea"*.

Estos antecedentes permiten concluir que el precio de \$8.000.000 por 8,66 hectáreas (equivalente a aproximadamente \$923.000 por hectárea) resulta significativamente inferior al valor de mercado del sector, lo que constituye un indicio adicional de que la causa real del negocio no fue onerosa.



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

Código: TXNMBXXXMEZ

**UNDÉCIMO:** Que resulta particularmente significativo que el vendedor continuó comportándose como dueño y señor de los predios supuestamente enajenados hasta el último día de su vida, incluso dirigiendo las labores agrícolas desde el hospital donde se encontraba internado en la ciudad de Talca.

En efecto, el testigo Edmundo Eduardo Cortez Saavedra, quien conocía a don Santiago hace más de cuarenta años y le prestaba servicios de maquinaria pesada, declaró que este *"trabajo hasta poco antes que se fuera a Talca por su enfermedad"*, agregando que *"falleció preocupado de sus vendimias e incluso daba instrucciones de Talca"*. Al ser contrainterrogado sobre cómo le constaba que don Santiago trabajó hasta su muerte, respondió: *"Me consta porque la hermana de don Santiago, la Sra. Margot se quedó en el campo mientras don Santiago estaba en Talca, ella me conto que don Santiago le daba indicaciones"*.

En el mismo sentido, el testigo Cristian Adán Gutiérrez Cáceres, vecino del causante por más de treinta años, declaró: *"Él se preocupaba de sus animales y viñas, trabajo hasta cuando falleció, incluso estando enfermo, llamaba a su cuidador del campo para preguntar cómo iba la vendimia, él estaba enfermo y en Talca"*. Preciso además que *"hasta el año 2018 aproximadamente entre marzo y abril, él estaba en Talca en el hospital y preguntaba por sus vendimias"*.

Por su parte, el testigo Moisés Alejandro Hauyon Burgos, quien le vendía fardos a don Santiago desde el año 2014 aproximadamente, manifestó: *"El ejerció su actividad agrícola hasta cuando falleció, yo fui a su velorio y me comentaban que mientras estaba hospitalizado en el hospital de Talca, siempre estuvo plenamente consciente de su campo e incluso hospitalizado estaba preocupado de su vendimia, estaba cosechando uvas blancas"*.

Esta conducta del vendedor resulta manifiestamente incompatible con la existencia de una voluntad real de enajenación, pues quien verdaderamente vende un predio agrícola no continúa explotándolo ni dirigiendo sus labores como si fuera su dueño hasta el momento mismo de su muerte, comportándose en todo como propietario.

**DUODÉCIMO:** Que también es relevante la circunstancia, declarada por testigos de ambas partes, de que don Santiago Onofre Ávila Guerrero nunca se desprendió materialmente de las propiedades supuestamente vendidas, sino que continuó trabajándolas hasta los últimos días de su vida.



Consta de autos que el causante siguió dirigiendo los trabajos agrícolas incluso desde el hospital de Talca, vía telefónica, mientras se encontraba hospitalizado gravemente enfermo. Esta conducta resulta incompatible con la de un vendedor que ha transferido efectivamente el dominio de sus inmuebles a título oneroso, y es consistente, en cambio, con quien ha efectuado una disposición a título gratuito a favor de una persona con quien convive.

**DECIMOTERCERO:** Que la proximidad temporal entre ambos contratos —celebrados con menos de seis meses de diferencia— constituye igualmente dato que refuerza la existencia de simulación, por cuanto revela un designio común del disponente de traspasar una porción significativa de su patrimonio inmobiliario a su conviviente en un breve lapso, sin que se haya acreditado necesidad económica alguna que justificara tales enajenaciones. Cabe destacar que, conforme consta en el recurso de apelación, el causante había recibido una indemnización por expropiación superior a \$50.000.000, por lo que no existía apremio económico que explicara la venta de sus propiedades a precios inferiores al mercado.

**DECIMOCUARTO:** Que el tribunal de primera instancia fundó el rechazo de la demanda principalmente en la capacidad económica de la compradora para pagar los precios estipulados, acreditada mediante prueba documental. Sin embargo, este razonamiento confunde la capacidad abstracta de pago con el pago efectivo del precio. Que la demandada haya desarrollado actividades económicas y contado con patrimonio propio no demuestra que efectivamente haya pagado los \$16.000.000 correspondientes a ambas compraventas. En los contratos impugnados se declaró que el precio fue pagado "al contado y en dinero efectivo", mas no existe prueba alguna del flujo de dichos dineros, de su depósito, inversión o destino por parte del vendedor.

**DECIMOQUINTO:** Que, valorados conjuntamente las probanzas precedentemente analizadas, a saber: (i) la relación de convivencia de más de veinte años entre vendedor y compradora; (ii) la declaración del testigo Badilla Espinoza sobre la preocupación del causante por el futuro económico de su pareja tras su fallecimiento; (iii) la declaración del testigo González Norambuena sobre el acuerdo previo entre las partes; (iv) el precio significativamente inferior al valor de mercado; (v) la falta de desprendimiento material y administración de las propiedades por parte del vendedor; (vi) la proximidad temporal de ambos contratos; y (vii) la existencia de herederos forzosos cuyos derechos se verían afectados; esta Corte concluye



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

Código: TXNMBXXXMEZ

que tales antecedentes revisten la gravedad, precisión y concordancia exigidas por el artículo 1712 del Código Civil para configurar presunción judicial suficiente de que los contratos de compraventa impugnados constituyeron actos simulados que encubrieron una donación gratuita a favor de la conviviente del causante.

**DECIMOSEXTO:** Que la simulación relativa así configurada produce la nulidad absoluta de los contratos aparentes de compraventa, por adolecer de falta de causa real en los términos del artículo 1467 del Código Civil, que exige que la causa sea real y lícita. En el caso de autos, la causa declarada —el pago de un precio— no existió, siendo la verdadera causa del negocio el ánimo de liberalidad del disponente hacia su conviviente. Asimismo, la donación encubierta adolece de nulidad absoluta por omisión de las solemnidades legales exigidas para este tipo de actos (artículo 1401 del Código Civil), lo que hace procedente declarar la nulidad de conformidad con el artículo 1682 del mismo cuerpo legal.

**DECIMOSÉPTIMO:** Que conforme al artículo 1687 del Código Civil, la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. En consecuencia, corresponde ordenar la cancelación de las inscripciones de dominio practicadas a nombre de la demandada.

**DECIMOCTAVO:** Que, en consecuencia, procede revocar la sentencia apelada y, en su lugar, acoger la demanda de nulidad absoluta deducida por las actoras. Respecto de la acción de indemnización de perjuicios, el fallo apelado obro bien en esta parte, desestimándola, por cuanto los efectos restitutorios propios de la declaración de nulidad satisfacen el interés de las demandantes, máxime si no en autos no se han acreditados daños adicionales que justifiquen una indemnización autónoma.

**DECIMONOVENO:** Que, en cuanto a las costas del recurso, corresponde tener presente que conforme al artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, la parte que sea vencida totalmente en un juicio o en un incidente será condenada al pago de las costas. En el caso de autos, si bien se revoca la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda de nulidad absoluta, acogiéndose dicha pretensión, se confirma el fallo de primer grado en cuanto desestimó la demanda de indemnización de perjuicios deducida conjuntamente



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

Código: TXNMBXXXMEZ

por las actoras. En consecuencia, no habiendo sido totalmente vencida la demandada en el presente juicio, no procede condenarla en costas.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1445, 1467, 1681, 1682, 1687, 1698 y 1712 del Código Civil, y artículos 186, 189 y 227 del Código de Procedimiento Civil **SE REVOCA** la sentencia de fecha trece de mayo de dos mil veintitrés, dictada por el Juzgado de Letras de Cauquenes en causa Rol N° C-304-2019, en cuanto rechazó la demanda de nulidad, y en su lugar se declara:

Que **SE ACOGE** la demanda de nulidad absoluta deducida por doña Gretchen Soraya Beatriz Ávila Arellano y doña Claudia Alejandra Ávila Arellano en contra de doña Gloria Ester Bustos Alvear, y en consecuencia:

- a) Se declara 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.
- b) Se declara 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.
- c) Se ordena la cancelación de las inscripciones de dominio señaladas en las letras precedentes, debiendo practicarse las subinscripciones correspondientes una vez ejecutoriada la presente sentencia.
- d) Se ordena 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.



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

Código: TXNMBXXXMEZ

Que **SE CONFIRMA**, en lo demás, la sentencia apelada.

Que no se condena en costas a la perdidosa.

**Regístrese, notifíquese y comuníquese.**

Redactó el abogado integrante Rodrigo Eduardo de la Vega Parra.

**Rol 1275-2023 Civil.**

Se deja constancia que no firma el fiscal judicial don Óscar Lorca Ferraro, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por encontrarse con feriado legal.



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

Código: TXNMBXXXMEZ

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Talca integrada por Ministro Carlos Carrillo G. y Abogado Integrante Rodrigo Eduardo De La Vega P. Talca, treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco.

En Talca, a treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: TXNMBXXXMEZ