Osorno, siete de octubre de dos mil veinticuatro.-

VISTO:

En estos antecedentes digitales del ingreso civil ordinario, rol **C 809 2024**, caratulados "[redacted] *con* [redacted]" comparece don Vicente Alvarez-Santullano Sanzana, Abogado y don Hugo Espinoza Muñoz, Abogado; en representación convencional de las siguientes personas: 1) doña [redacted], chilena, soltera, esteticista, RUN [redacted] y 2) doña [redacted], chilena, soltera, psicóloga, RUN [redacted], ambas compareciendo por sí, y en representación de la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de don [redacted], todos domiciliados para estos efectos Calle [redacted], comuna y ciudad de Osorno, Región de Los Lagos; quienes interponen demanda de nulidad por simulación en juicio ordinario en contra de doña [redacted], chilena, soltera, empleada, RUN [redacted], domiciliada en [redacted], y doña [redacted], RUN [redacted] esta última en representación de su hija doña [redacted] chilena, soltera, estudiante, RUN [redacted], ambas domiciliadas en calle [redacted]; solicitando que se declare: *"1)Que el contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de Usufructo, celebrado entre don [redacted] y [redacted], quien compareció en representación de su hija doña [redacted] y doña [redacted], por escritura pública Repertorio N°511-2021 en la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno, adolece de nulidad absoluta, 2)Que, como consecuencia de la declaración referida en el numeral precedente, se cancela y deja sin efecto las inscripciones de dominio que se efectuó en virtud del acto impugnado a nombre de doña [redacted] y doña [redacted], recuperando su vigencia las siguientes inscripciones: i) fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, ii) fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, iii) fojas 3.183 N°2.741 , del Registro de Propiedad del año 2018, todas del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, y 3)Que se condene en costas a las demandadas en caso de oposición."* Funda su acción en los derechos que le correspondían a don [redacted], respecto de los inmuebles: a) Inmueble inscrito a fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, ubicado en la ciudad, comuna y provincia de Osorno, en calle [redacted]. Rol de avalúo fiscal N°128-22, comuna de Osorno, b) Inmueble inscrito a fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno; y que corresponde al Lote A guion Uno punto dieciséis resultante de la subdivisión del resto de un retazo de terreno ubicado en la comuna de San Pablo, provincia de Osorno, y que tiene una superficie aproximada de cero coma quinientos nueve hectáreas. Rol de avalúo fiscal N°10.111-9 comuna de San Pablo, y c) Inmueble inscrito a fojas 3.183 N°2.741, del Registro de

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

Código: JXRRXQXBXCJ

Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno; y que corresponde a los retazos de sitios ubicados en la ciudad, comuna y provincia de Osorno, Rol de avalúo fiscal número 34-16, comuna de Osorno. Solicitud de nulidad fundada en la escritura de compraventa que corresponde a un acto simulado, ya que fue otorgada sin haberse prestado el consentimiento de vender y comprar, puesto que las demandadas no pagaron el precio de la compraventa de la nuda propiedad objeto del juicio, ya que la pretensión de los contratantes fue realizar una donación encubierta, lesionando así a los actores en sus derechos hereditarios. En primer término, respecto a los hechos, es que don [redacted], es padre tanto de las demandantes como de las demandadas, quien adquirió los derechos sobre los inmuebles, por herencia de su padre, don [redacted]. En cuanto a los términos del contrato de compraventa simulado, es que con fecha 5 de febrero de 2021, don [redacted], cedió y transfirió a doña [redacted] y doña [redacted], en representación de doña [redacted], esta última tenía en esa fecha 14 años de edad, la totalidad de su cuota de derechos respecto de los inmuebles por medio de un contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo, celebrado por escritura pública, repertorio N°511-2021 en la Notaría Fernández de Osorno. En concreto transfirió a su hija [redacted], por medio de su madre, el equivalente al 80% de su cuota de derechos sobre los inmuebles, ya singularizados, y a doña [redacted], transfirió el equivalente al 20% de su cuota de derechos sobre los inmuebles. Es que, en el contrato referido, indica como precio total la suma irrisoria de $36.500.000, siendo que los derechos se encuentran avaluados como mínimo en $74.400.000, lo anterior considerado como referencia a la proporción en la participación en la masa hereditaria de don [redacted] en la sucesión de su padre don [redacted] y el avalúo fiscal de los inmuebles al momento de la venta, que corresponde al primer semestre del año 2021. Doña [redacted], a sus 14 años no tenía ingresos para pagar el precio de $27.000.000, atendido al patrimonio a su edad y hasta el día de hoy es estudiante de etapa escolar, que no percibe ingreso alguno. En la cláusula cuarta del contrato referido, el precio fue pagado supuestamente de la siguiente forma: A) en cuanto a la compraventa con doña [redacted], respecto al precio de la compraventa de la nuda propiedad del 80% de los derechos de cada inmueble previamente individualizado son: 1) primer inmueble: $15.000.000 y que la compradora doña [redacted], habría pagado con anterioridad al acto simulado, en 25 de cuotas de $600.000 cada una, al contado y en dinero efectivo, 2)segundo inmueble: de $4.000.000 y doña [redacted], habría pagado con anterioridad al acto simulado en 20 cuotas de $200.000 cada una, al contado y en dinero en efectivo, 3) tercer inmueble: $8.000.000 y doña [redacted], habría pagado con anterioridad al acto simulado, en 25 cuotas de $320.000. cada una al contado y en dinero en efectivo, B) en cuanto a la compraventa con doña [redacted], respecto al precio de la compraventa de la nuda propiedad del

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

Código: JXRRXQXBXCJ

20% de los derechos de cada inmueble previamente individualizado son: 1) primer inmueble: $4.000.000 y pagó en 20 cuotas de $200.000 cada una, 2)Segundo inmueble: $1.000.000,y pagó en 20 cuotas de $75.000.- cada una y 3) tercer inmueble: $4.000.000 y pagó en 25 cuotas de $160.000 cada una. Es que la compraventa de la nuda propiedad pactada en la cláusula tercera, en la que don [redacted] se reservaba el usufructo de forma vitalicia, pero en la fecha del contrato [redacted] vivía con su madre en uno de los inmuebles en el que el vendedor se reservó dicho usufructo, situación que se mantiene por lo menos hasta el día de la presentación de la demanda, por lo tanto el vendedor no usó ni gozó de los inmuebles, entonces en otra prueba más de simulación y de que las partes buscaban realizar una donación encubierta. Dicha compraventa fue otorgada a dos años de que el padre de las demandantes falleciera producto de cáncer. Precisa que la condición de salud de don [redacted], era muy mala por enfermedades basales, que afectaban a su salud física y mental, lo cual lo deterioraron progresivamente, además existió un evidente abuso al consumo de alcohol y medicamentos, por lo tanto compromete el estado de concienciad del paciente, por lo que don [redacted] no estaba en condiciones de celebrar contrato de compraventa con su usufructo, por lo que dicho contrato es absolutamente nulo por falta de consentimiento, conforme a los artículos 1682 y siguiente del Código Civil. La transferencia de dominio que se pretende dejar sin efecto, justificada en la compraventa de la nuda propiedad, perjudica a los derechos de las demandantes como legitimas herederas de don [redacted], y de la comunidad hereditaria quedada a su fallecimiento. Don [redacted] no recibió contraprestación alguna a cambio del contrato, y las demandadas no pagaron el precio de la compraventa de la nuda propiedad objeto de este juicio, por lo que no son efectivas las declaraciones efectuadas por las partes en la escritura pública de compraventa. Con fecha 26 de noviembre de 2023, fallece don [redacted] a dos años de haber suscrito el contrato de compraventa de la nuda propiedad, por paro cardiorrespiratorio, entonces surge la necesidad de tutelar judicialmente los intereses de las demandantes y de la comunidad hereditaria, anulando el contrato simulado, para hacer efectivo sus derechos sobre los inmuebles enajenados. En segundo término, en cuanto al Derecho, aunque el legislador no regula expresamente la institución de simulación, si la doctrina unánime y la jurisprudencia, señalan que derivan de los artículos 1707, 1444, 1446 y otros del Código Civil, es así que se puede definir como la disconformidad consciente entre la voluntad y la declaración convenida entre las partes, con el fin de engañar a terceros. Es que el requisito del contrato es el consentimiento, la cosa y el precio, la falta de precio, por ser de la esencia del contrato produce la nulidad absoluta según el art. 1682 del Código Civil. Por otra parte, el profesor Víctor del Río en su libro Teoría General del Acto Jurídico, establece primer requisito de existencia de los actos jurídicos es la voluntad, y para que la voluntad produzca efectos jurídicos es necesario que se cumpla dos requisitos copulativos: a) Que se manifieste de tal

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

Código: JXRRXQXBXCJ

forma que pueda conocerse; y b) Que sea seria, de manera que persiga efectivamente un fin reconocido o tutelado por el derecho. El inciso primero del artículo 1444 del Código Civil establece los requisitos de existencia de los actos jurídicos. De esta forma, las partes del contrato otorgaron un contrato simulado, disconforme con su voluntad real, que adolece, entre otros vicios, de nulidad absoluta por falta de voluntad. Por último, es importante referir que la menor, doña [redacted], al momento de celebrarse el contrato, no se encontraba emancipada, y por tanto, el contrato adolecería de nulidad absoluta por aplicación del artículo1796 del Código Civil.

En el folio 8, consta la notificación a la demandada por cédula de la demanda y su proveído a doña [redacted] efectuada de conformidad a la Ley.

En el folio 9, consta la notificación a la demandada por cédula de la demanda y su proveído a doña [redacted], en representación de doña [redacted], efectuada de conformidad a la Ley.

En el folio 11, la demandada doña [redacted] representada por doña [redacted], opone excepción dilatoria.

En el folio 6, del cuaderno de excepción dilatoria, consta rechazo de la misma.

En el folio 15, consta la contestación de la demanda de doña [redacted]

En el folio 20, consta la contestación de la demanda de doña [redacted], en representación de doña [redacted].

En el folio 23, consta la réplica.

En el folio 25, consta la dúplica de doña [redacted], en representación de doña [redacted].

En el folio 28, consta la audiencia de conciliación, con la comparecencia del Abogado de la parte demandante y de la demandada doña [redacted] en representación de doña [redacted], representada por el postulante de la Corporación de Asistencia Judicial, llamadas las partes a conciliación ésta no se produce.

En el folio 30, se recibe la causa a prueba, resolución que se notificó debidamente a las partes como consta de la propia resolución.

En el folio 54, se cita a las partes a oír sentencia.

En el folio 56, se decreta medida para mejor resolver.

En el folio 58, se tiene por cumplida la medida para mejor resolver.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL DE NULIDAD POR SIMULACIÓN

PRIMERO: Que don Vicente Alvarez-Santullano Sanzana, Abogado y don Hugo Espinoza Muñoz, Abogado, en representación convencional de doña [redacted] y doña [redacted] interpusieron demanda de nulidad por simulación en contra de doña [redacted] y doña [redacted], en representación de doña [redacted]

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

Código: JXRRXQXBXCJ

[redacted], solicitando que se declare: 1) Que el contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de Usufructo, celebrado entre don [redacted] y doña [redacted], quien compareció en representación de su hija doña [redacted] y doña [redacted], por escritura pública Repertorio N°511-2021 en la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno, adolece de nulidad absoluta, 2)Que, como consecuencia de la declaración referida en el numeral precedente, se cancela y deja sin efecto las inscripciones de dominio que se efectuó en virtud del acto impugnado a nombre de doña [redacted] y doña [redacted], recuperando su vigencia las siguientes inscripciones: i) fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, ii) fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, iii) fojas 3.183 N°2.741, del Registro de Propiedad del año 2018, todas del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, y 3) Que se condene en costas a las demandadas en caso de oposición; solicitudes efectuadas en base a los argumentos reproducidos ampliamente en la parte expositiva.

SEGUNDO: Que en el folio 15, don Antonio Korzenszky Grez, Abogado, en representación convencional de doña [redacted], contestó la demanda, señalando: *"Que, estando dentro de plazo, vengo en allanarme totalmente a la demanda principal, a la del primer y segundo otrosí, interpuestas por mis hermanas [redacted] y [redacted], aclarando desde ya que conozco plenamente mis derechos, y en base a ello acepto que se declare la nulidad del contrato de compraventa de nuda propiedad y Reserva de Usufructo, el cual fue suscrito el día cinco de Febrero del año 2021 en la Notaría Fernández de Osorno, por escritura pública de fecha cinco de febrero de 2021, Repertorio N°511-2021, cancelando las respectivas inscripciones, atendido los siguientes hechos: 1) Que, mi padre don [redacted] (Q.E.P.D), a comienzos del año 2021 me contactó con la finalidad de cederme parte de su herencia quedada al fallecimiento de mi abuelo don [redacted], lo que se materializó el 5 de febrero de 2021 con la suscripción de la referida compraventa y reserva de usufructos. 2) Que, suscribí dicho documento de buena fe, pero luego de suscribirlo, me di cuenta que instrumentalizó la compraventa con la finalidad de desheredar a mis hermanas [redacted] y [redacted]. 3) Que, tiempo antes de la compraventa, mi padre no se encontraba en buen estado de salud, ya que consumía mucho alcohol y medicamentos que lo mantenían en un estado alterado. 4) Que, tengo conocimientos de que la compraventa celebrada fue motivada por rencillas entre mi padre y mis hermanas [redacted] y [redacted], y en base a lo anterior, mi padre las desheredó ilegalmente con la finalidad de castigarlas. 5) Que, como contraprestación a los derechos transferidos por la compraventa, jamás pague monto alguno y de hecho me consta que mi hermana [redacted] tampoco pagó nada. En otras palabras, no existió dinero alguno pagado por mi hermana [redacted] ni por mí a mi padre como precio de la compraventa. En resumen, vengo en allanarme de manera total con la finalidad de que la herencia quedada al fallecimiento de mi padre don [redacted]*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

[redacted] *(Q.E.P.D), sea distribuida de manera legal y equitativa con el fin de no tener más conflictos con mis hermanas."*

TERCERO: Que en folio 20, don Juan Ignacio Oyarzún Navarrete, postulante de la Corporación de Asistencia Judicial, en representación de doña [redacted], quien a su vez comparece en representación de su hija doña [redacted], quien contestó la demanda, señalando, en primer lugar en cuando a los hechos, en primer término, que la demandada es hermana de las demandantes, siendo parte de la comunidad hereditaria, respecto del causante don [redacted], en segundo término, es efectivo que la demandada celebró compraventa sobre la nuda propiedad y con reserva de Usufructo por escritura pública Repertorio N°511-2021 en la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno, en relación con los inmuebles inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Osorno: a)fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, b)fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, y c)fojas 3.183 N°2.741, del Registro de Propiedad del año 2018. En tercer término, es que la compraventa existe y fue real, efectuada ante Notaria, pagándose la totalidad del precio, como indica la escritura pública, en cuarto término, es que la comunidad hereditaria hasta la fecha no ha realizado posesión efectiva, por lo que es inevitable que puedan existir otros herederos y las demandantes para poder actual en representación de dicha comunidad, no basta solo con señalarlo, sino que se requiere que cuenten con medios de prueba, por lo que no es efectivo que las demandantes comparezcan en representación legal o convencional de la demandada doña [redacted], en representación de doña [redacted] ni de la demandada doña [redacted], ya que no han otorgado ningún mandato para ello. En efecto, es que al ser herederas, continuadoras del mismo causante, no pueden aprovecharse de su propio dolo, ya que el heredero se subroga en la misma posición jurídica del causante. En segundo lugar, en cuanto al derecho, es que conforme a los artículos 1097, 1247, 1793 del Código Civil, es necesario mencionar que los herederos aceptan la herencia con beneficio de inventario, así cambia la situación jurídica, ya que su responsabilidad se limita, por ende, no serian continuadores del causante en todo su patrimonio, solo en parte de éste. En consecuencia, conforme al artículo 1683 del Código Civil estaría afecto a la nulidad absoluta.

CUARTO: Que la simulación no tiene una regulación expresa en nuestro ordenamiento jurídico, sino que resulta de la construcción doctrinal y jurisprudencial nacional, para que prospere es necesario que se verifiquen los siguientes: a) Disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera, y la declarada o manifestada; b) Deliberación y conciencia de la disconformidad, esto es, conocimiento de que queriéndose algo, se expresa una voluntad diferente; c) Concierto entre las partes e d) Intención de engañar a terceras personas.

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

Código: JXRRXQXBXCJ

QUINTO: Que, para acreditar su acción, la parte demandante acompañó en forma legal en folios 1 y 4 del cuaderno de media prejudicial y folio 43 del cuaderno principal, la siguiente documental:

1.- Escritura pública de compraventa de nuda propiedad y Reserva de Usufructo, de fecha 5 de febrero de 2021, Repertorio N°511-2021, suscrito en la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno.

2.- Copia de inscripción que rola a fojas 2454 V N°2099 año 2021 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, a nombre de doña [redacted] y [redacted], respecto del inmueble ubicado en [redacted].

3.- Copia de inscripción que rola a fojas 2456 N°2100 año 2021 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, a nombre de doña [redacted] y [redacted]., respecto de la [redacted], San Pablo.

4.- Copia de inscripción que rola a fojas 2457 V N°2101 año 2021 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, a nombre de doña [redacted] y [redacted]

5.- Certificados de avalúo fiscal de los siguientes roles: a) Rol de avalúo fiscal número 128-22, comuna de Osorno; b) Rol de avalúo fiscal número 10.111-9 comuna de San Pablo; c) Rol de avalúo fiscal número 34-16, comuna de Osorno, correspondientes al primer semestre del año 2024.

6.- Certificados de avalúo fiscal de los siguientes roles: a) Rol de avalúo fiscal número 128-22, comuna de Osorno; b) Rol de avalúo fiscal número 10.111-9 comuna de San Pablo; c) Rol de avalúo fiscal número 34-16, comuna de Osorno, correspondientes al primer semestre del año 2021.

7.- Copia de las siguientes inscripciones: i) fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, ii) fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, iii) fojas 3.183 N°2.741 , del Registro de Propiedad del año 2018, todas del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

8.- Certificado de nacimiento de las demandantes doña [redacted] y doña [redacted].

9.- Certificado de nacimiento de doña [redacted]

10.- Certificado de nacimiento de doña [redacted]

11.- Certificado de defunción de don [redacted] (Q.E.P.D).

12.-Certificado de dominio, cuya copia inscripción de dominio de propiedad a favor de Alsan S.A rola a fojas 491 vuelta. número 606 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro, correspondiente al año 2003.

13.- Certificado emitido por la psicóloga clínica y terapeuta doña Loreto Puentes Navia, de fecha 7 de julio de 2024.

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

Código: JXRRXQXBXCJ

14.- Certificado médico emitido por la psiquiatra doña Daniela Quilodrán, de fecha 8 de noviembre de 2023.

15.- Ficha clínica de don [redacted] (Q.E.P.D), emitida por el Hospital Base San José de Osorno.

16.- Datos de atención urgencia n°433744, emitido por la Clínica Alemana de Osorno.

SEXTO: Que la demandante en los folios 46, 47 y 48 rindió prueba testimonial, consistente en los dichos de las siguientes personas:

1.- don [redacted], agrónomo, RUN [redacted] quien es preguntado sobre el punto de prueba N°3, responde que: *"Yo en eso concuerdo que en este caso el* [redacted] *tenía algún problema con demencia o algo por el estilo por el uso excesivo de alcohol y drogas que eso lo percibí dentro del periodo que estuvo con mi madre y dentro de cada año que iba pasando iba empeorando, entonces era evidente que el contrato lo haya hecho con algún problema."* Repreguntado el testigo, para que diga desde que año fue la relación con su madre con don [redacted], responde que: *"año 2019 aproximadamente hasta los últimos momentos cuándo falleció."* Contrainterrogado el testigo, para que diga cuál era la profesión u oficio de don [redacted] al momento de firmar el contrato, responde: *"Yo por lo que siempre supe fue comerciante."*; no se formularon tachas.

2.- doña [redacted], secretaria, RUN [redacted], quien es preguntada sobre el punto de prueba N°1, responde que: *"Sé que se hizo una compra venta, que ella se llevó a efecto pero nunca fue pagada, que momentos que se hizo esta persona no se encontraba en un estado mental adecuado refiriéndome a* [redacted]*, quien producto de sus adicciones actuaba por rabia, por despecho, sin medir las consecuencias porque no estaba capacitado para hacer cosas, y no media las consecuencias, de lo cual se arrepintió, porque de hecho en algún momento el me manifestó que iba a revertir la situación, sé que estaba muy mal consumía mucha droga y alcohol, un estado depresivo tremendo, lo que me consta personalmente. En un par de ocasiones me toco llevarlo al hospital por su problema de drogas, en el fondo eso, por lo que no estaba capacitado para razonar."* Repreguntada la testigo, para que diga qué tipo de drogas consumía don [redacted], responde: *"Las que yo se Marihuana y Cocaína, y en ocasiones anteriores consumía jarabes."* Contrainterrogada la testigo, para que señale cual era la profesión u oficio de don [redacted] al momento de firmar el contrato, responde: *"La verdad de las cosas creo que no hacía nada."* Preguntada por el punto de prueba N°2 responde: *"Se que fue simulado y nunca se canceló, por lo que me consta que una de las partes no lo cancelo y sé que nunca recibió un peso por nada loque me dijo el mismo* [redacted] *e incluso me manifestó que lo iba a revertir. Sé que las demandadas no contaban con dinero para cancelar la suma que aparece en el contrato."* Contrainterrogada la testigo, para que señale como le consta que las demandadas no contaban con el dinero para cancelar el precio que se indica en el contrato, responde: *"Porque*

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

Código: JXRRXQXBXC1

Scanned with CamScanner

no lo cancelaron." Preguntada por el punto de prueba N°3 responde*: "Obviamente ya que don* [redacted] *estaba en muy malas condiciones, ya que no sabía lo que hacía lo que me consta personalmente porque estaba muy mal."* Repreguntada la testigo, para que diga cómo era la condición de salud de don [redacted], al momento de la suscripción de la compraventa señalada, responde: *"Pésima, de hecho por el problema de adicciones de droga y alcohol ni siquiera dormía, y una persona que no duerme no puede actuar de manera coherente."* Repreguntada la testigo, para que diga cómo era el estado de salud física de don [redacted] al momento de suscribir la compraventa, responde: *"Yo lo veía físicamente descontrolado, alterado, reaccionaba mal, también sé que sufría caídas, en el fondo descontrolado y generalmente andaba en estado de ebriedad, descolocado en el fondo, lo cual me consta personalmente por haberlo visto en varias ocasiones."* Repreguntada la testigo, para que diga cuanto alcohol consumía don Jaime Nahúm en los meses anteriores a la celebración del contrato, responde: *"Sé que las veces que lo veía siempre estaba comprando vinos, cervezas, un par de veces cuando lo acompañaba al hospital el estado etílico era muy elevado, consumía todo el día en el fondo."* Repreguntada la testigo, para que diga si al momento de la suscripción del contrato don [redacted] tenía conocimiento de su estado de salud, responde: *"Obviamente que sí, porque estaba mal, él sabía que estaba mal, reiteradas veces llegaba al hospital, se arrancaba."* Contrainterrogada la testigo para que diga si efectivamente era don [redacted], quien manejaba sus negocios al momento de celebrar el contrato, responde: *"Ósea sus negocios no sé, solo sé que percibía ingresos por un arriendo por un local";* no se formularon tachas.

3.- don [redacted], comerciante, RUN 1[redacted], quien es preguntado sobre el punto de prueba N°1, responde que: *"Bueno yo sabía que se iba a realizar una compraventa que era figuraba o ficticia ya que* [redacted] *quería privilegiar a una hija más que a otra y perjudicar a otra, lo que me consta personalmente por que el mismo me lo dijo, y al que yo conocía hace más de 30 años, el me explico que era un contrato que hizo pero no me hablo de montos ya que nadie tenía la capacidad de poder pagar el monto que se pactó."* Repreguntado el testigo, para que diga cuales fueron las condiciones de pago del contrato, responde: *"Nunca se supo de condiciones, porque nunca hubo pago."* Repreguntado el testigo, para que diga cómo era la relación de don [redacted] con sus hijas [redacted] y [redacted], responde*: "Nulas, no había relación entre ellos de nada."* Repreguntado el testigo, para que diga cómo era la relación de don [redacted] con sus hijas [redacted] y [redacted], responde: *"Con* [redacted] *tenía un poco de relación, no muy bueno pero algo y con* [redacted] *si la quería mucho y se notaba que había cariño y cercanía, donde podía estar estaba."* Repreguntado el testigo*,* para que diga si sabe de dónde provenía el ingreso de las compradoras, responde: *"Tengo entendido que la Sra.* [redacted] *trabajaba en un café, como garzona, y* [redacted] *trabajaba como vendedora en un local comercial."* Repreguntado el testigo, para que diga si doña [redacted]

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

Código: JXRRXQXBXC1

Scanned with CamScanner

[redacted] percibía ingresos al momento de la compraventa, responde: *"Ningún ingreso ya que era estudiante de educación media."* Repreguntado el testigo, para que diga si sabe que doña [redacted] tenía una herencia al momento de la compraventa, responde: *"No, ninguna."* Repreguntado el testigo, para que diga si sabe que don [redacted] hizo uso de las propiedades después de la venta, responde: *"Sí, él vivía en el departamento y el cobraba los arriendo de los locales comerciales que estaban a cargo de él, es decir, el los vendió pero el recibía los arriendos."* Repreguntado el testigo, para que diga si desde la celebración de la compraventa hasta el momento de su fallecimiento de don [redacted], siempre vivió en el mismo domicilio, responde: *"Sí."* Contrainterrogado el testigo, para que diga si efectivamente era don [redacted], quien manejaba sus negocios al momento de celebrar el contrato, responde: *"Sí."* Preguntando por el punto de prueba N°2, responde: *"Sí, fue simulado por la razón antes descrita que quería asegurar a su hija* [redacted] *y a su pareja* [redacted]*. Don* [redacted] *estaba muy metido en el alcohol y eso no le permitía tener claridad sobre la realidad de las cosas, entonces era muy manipulable por parte de su pareja, entonces eso lo llevo a estar peleado por más de 10 años con su madre, por las mismas propiedades pero incentivado por su pareja. Yo logre que don* [redacted] *se arregle con su madre."* Repreguntado el testigo, para que diga a quien se refiere con su pareja, responde: *"A* [redacted]*"* Repreguntado el testigo, para que diga si sabe cómo se pactó el precio de la compraventa, responde: *"Pese a todo el contacto que tenía con* [redacted] *y me dijo que iba a realizar este contrato, no me hablo de precio."* Repreguntado el testigo, para que diga si sabe si se pagó el precio de la compraventa, responde: *"No, no se pagó."* Repreguntado el testigo, para que diga si conocía la capacidad económica de las compradoras al momento de la celebración del contrato, responde: *"Sí, eran trabajadoras pero sin la posibilidad de comprar semejante propiedad."* Repreguntado el testigo, para que diga si hubo un perjuicio económico para las demandantes con la suscripción del contrato, responde: *"Sí."* Repreguntado el testigo, para que diga a que se dedicaban las demandadas al momento de la suscripción del contrato, responde: "*Eran trabajadoras de locales comerciales, doña* [redacted] *era Garzona y doña* [redacted] *vendedora."* Repreguntado el testigo, para que diga si sabe si doña [redacted] percibía algún ingreso o tenía alguna herencia, responde: *"Ningún ingreso, ni herencia alguna."* Repreguntado el testigo, para que diga si sabe cómo se sustentaba doña [redacted], al momento de la suscripción del contrato y los 5 años anteriores, responde: *"Bueno,* [redacted] *financiaba todo lo que era la familia en lo que era vestimenta, alimentación y los recursos los sacaba del arriendo de los locales comerciales que le había pasado su madre para que los cobre."* Contrainterrogado el testigo, para que diga cómo le consta que no se pagó el precio acordado, responde: *"*[redacted] *siempre me hable que era un contrato legal pero que era para hacer un movimiento de dejar a alguien privilegiado y a* [redacted] *le gustaba mucho la plata en caso de haberse vendido de verdad hubiera estado feliz con el negocio, pero como era un movimiento no*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

percibió nada." Contrainterrogado el testigo, para que señale si sabe con quién vivía doña [redacted] al momento de celebrar el contrato, responde: *"Vivía con [redacted] y con su mama doña [redacted], en el departamento que era facilitado por la mama de [redacted]."* Contrainterrogado el testigo, para que señale cual era la profesión u oficio de la mama de doña [redacted], responde: *"Atendía un café en Sodimac, en la cafetería que estaba en la entrada como Garzona."* Contrainterrogado el testigo, para que señale si sabe o no la remuneración que tenía doña [redacted], responde: *"No."* Preguntando por el punto de prueba N°3, responde: "*Yo creo que [redacted] padecía de depresión, y por eso estaba tan metido en el alcohol, por lo mismo no le permitía tener lucidez para ciertos temas, además eso problemas de consumo de alcohol era porque habían problemas constantes entre [redacted] y [redacted], y si me pregunta en cuanto a si tenía demencia yo creo que si ya que no estaba normal."* Repreguntado el testigo, para que diga cómo era el estado de salud de don [redacted] el año anterior a la suscripción del contrato, es decir, el año 2020, responde: "*Bueno, ya estaba muy metido en el alcohol, había tenido episodios los cuales había caído escalera abajo, lo vi varias veces morado como si se hubiese golpeado producto de su consumo de alcohol."* Contrainterrogado el testigo, para que señale como le consta que don [redacted], no se encontraba en sus cabales, responde: "*Eso puedo decir que es verdad porque yo trabajo abajo del departamento donde ellos vivían y eso me permitía tener una realidad de como él estaba y empeoraba cada día, aparte de eso, no éramos tan amigos pero si nos conocíamos muchos años y conversábamos todos los días, y muchas de las conversas estaban incoherentes."* Preguntando por el punto de prueba N°4, responde: "*Sí, yo pienso que es ilícito porque una menor de edad no tendría capacidad de pago sobre eso, bueno viendo el resto de antecedentes era un traspaso figurado."* Repreguntado el testigo, para que diga qué relación tenía doña [redacted] con don [redacted], responde: *"Era buena relación, aunque [redacted] trataba de suplir lo que su conciencia, lo que él hacía de deberes, tratándola súper bien, comprándole cosas, en el fondo hacia lo que perdía por el otro lado debido a sus vicios del alcohol."* Repreguntado el testigo, para que diga qué edad tenía doña [redacted] al momento de la suscripción del contrato, responde: *"Yo la edad exacta no lo sé pero me imagino que debería haber tenido entre 14 y 15 años."* Repreguntado el testigo, para que diga a que se dedicaba doña [redacted], al momento de la celebración del contrato, responde: *"Estudiante de enseñanza media."* Contrainterrogado el testigo, para que señale si sabe o no quien financiaba los gastos de doña [redacted], responde: *"Los financiaba [redacted], en el fondo sin trabajar pero con las propiedades que le paso su madre.";* no se formularon tachas.

4.- doña [redacted], dueña de casa, RUN [redacted], quien es preguntada sobre el punto de prueba N°1, responde que: *"Bueno, yo sé todo sé que se llevó a efecto el contrato de compraventa que se me señala entre [redacted] y doña [redacted] [redacted], esta última en representación de su hija [redacted], yo lo que creo que no hubo pago ya que ellas*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

no tienen los medios económicos para haber realizado dicho negocio, dado a que [redacted] *mantiene solo trabajos temporales y doña* [redacted] *igual, ya que ambas trabajaban esporádicamente, ahora no lo sé."* Repreguntada la testigo, para que diga cómo era la relación de don [redacted] con su hija [redacted] y [redacted] responde: *"Sí, con* [redacted] *no era muy cercana se crio más lejos y con* [redacted] *si era cercana pero después tuvieron problemas y ahí se anduvieron distanciando,* [redacted] *siempre tenía cercanía con su hija más de amistad no una relación netamente padre e hija sobre todo con* [redacted] *y* [redacted]*."* Repreguntada la testigo, como era la relación de don [redacted] con su hija [redacted] y [redacted], responde: *"Con* [redacted] *igual era su relación buena, y con* [redacted] *igual era buena de chiquitita ya que la crio más."* Repreguntada la testigo para que diga si sabe si se pagó el precio de la compraventa, responde: *"No lo sé."* Repreguntada la testigo, para que diga si sabe la situación económica de las compradoras al momento de la suscripción del contrato, responde: *"Si, ellas dependían siempre de una persona, en este caso a la Mamá de* [redacted]*, sobre todo* [redacted]*."* Repreguntada la testigo, para que diga si sabe si doña [redacted], tenía ingresos o tenía alguna herencia al momento de la celebración del contrato, responde: *"No, ya que* [redacted] *era estudiante y menor de edad."* Repreguntada la testigo, para que diga quién era el sustento económico de doña [redacted], al momento de la suscripción del contrato, responde: *"Don* [redacted]*."* Contrainterrogada la testigo, para que señale cual era la profesión u oficio de [redacted], al momento de celebrar el contrato, responde: *"No creo que tenga profesión, ya que ella trabajaba en un café, aunque en esos momentos no creo que se haya encontrado trabajando."* Preguntada por el punto de prueba N°2, responde: *"Como le dije con todo lo que yo pienso que ellas no tenían para pagar, había una situación de conflicto en ese momento con* [redacted]*, yo atestiguo que hubieron manejos entre ellos respecto al contrato."* Repreguntada la testigo, para que diga a su juicio cual fue la razón real del contrato, responde: *"Bueno una de las razones que yo se fue la presión por la madre de Nicole, la Sra.* [redacted]*."* Repreguntada la testigo, para que diga si conoce la razón de la presión ejercida por [redacted] sobre don [redacted] responde: "*Bueno, porque ella no quería a las niñas, me refiero a las otras tres hijas de* [redacted] *y ella siempre manejo esta parte de involucrar solamente a su hija, yo sé que ella es grande pero era muy manipuladora con el hombre."* Contrainterrogada la testigo, para que señale como le consta que las demandadas no tenían para pagar el precio, responde: "*Porque ella siempre dependían de la Sra*[redacted] *y don* [redacted]*, con el producto de sus arriendos."* Preguntada por el punto de prueba N°3, responde*: "Bueno,* [redacted] *siempre no fue una persona como razonable siempre actuaba por impulsos y rabias, don* [redacted] *al momento de la compraventa no sabía lo que hacía ya que días posteriores se encontraba arrepentido, don* [redacted] *estaba arrepentido porque iba donde su mamá y le comentaba que perdía sus cosas, él nunca fue coherente con las cosas que hacían desde siempre, desde que lo conozco."* Repreguntada la testigo, para que diga desde hace cuánto que conoce a don

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

Código: JXRRXQXBXCJ

Scanned with CamScanner

[redacted], responde: *"Lo conocía desde hace más de 25 años a la fecha del contrato."* Repreguntada la testigo, para que diga cuál era la condición de salud de don [redacted], al momento de la suscripción del contrato y el año inmediatamente anterior, responde: *"Aparte del estrés que tenia de los nerviosismos, él tenía un problema de salud no se si al hígado o al páncreas pero mentalmente ya hablaba su madre de llevar a* [redacted] *al Psicólogo, incluso pensaron declararlo interdicto en algún momento."* Repreguntada la testigo, para que diga si don [redacted] consumía drogas o alcohol, responde *"Sí, las dos cosas."* Repreguntada la testigo, para que diga desde hace cuánto tiempo se percató del consumo de alcohol y drogas de don [redacted] responde: *"De drogas desde hace 02 años de conocerlo, ósea hace 23 años y alcohol hace un tiempo atrás unos 8 o 10 años."* Repreguntada la testigo, para que diga cómo era el estado etílico de don [redacted] las veces que lo veía y cuanto era la frecuencia, responde: "*Bueno, el último año de fallecer era casi todos los días, se caía, su madre un día lo llevo al hospital porque estaba todo ensangrentado ya que se cayó en su tina producto de su estado etílico."* Preguntada por el punto de prueba N°4, responde: *"Sí, efectivamente* [redacted]*, era menor de edad al momento de la celebración del contrato."* Repreguntada la testigo, para que diga de quien dependía económicamente [redacted], al momento de la celebración del contrato, responde: *"Sí, dependía de* [redacted]*."* Contrainterrogada la testigo, para que señale si sabe o no con quien vivía doña [redacted], al momento de la celebración del contrato, responde: *"Sí, vivía en esos momentos con sus padres, don* [redacted] *y Doña* [redacted]*.";* no se formulan preguntas de tachas.

5.- doña [redacted], dueña de casa, RUN [redacted] casada, quien es preguntada sobre el punto de prueba N°1, responde que: *"Bueno se algo, lo que él me comento que estaba mal lo que hizo, me decía Sra.* [redacted] *que no era una sola hija eran cuatro, refiriéndose al contrato de compraventa que había celebrado, después estaba arrepentido de dicho acto, yo por eso vine ya que él ya no está pero esas fueron sus palabras de la última conversación sostenida con* [redacted] *antes de su deceso."* Repreguntada la testigo, para que diga cuando fue que don [redacted] le dijo lo recién relatado, responde: *"Eso fue un día lunes ya que el miércoles yo entraba a trabajar a otro lado, entonces él pensaba que yo me iba a salir de donde trabaja con su madre, y que no volvería a verme, esto fue más o menos en noviembre del año 2023."* Preguntada por el punto de prueba N°2, responde: *"No, solamente que él no estaba conforme con lo que había hecho."* Repreguntada la testigo, para que diga a que se refería don [redacted] con loque había hecho, responde: *"Porqué le había dejado la mayor parte de sus derechos a su hija* [redacted]*, eso él no estaba de acuerdo, y después estaba arrepentido."* Contrainterrogada la testigo, para que señale si sabe con quién vivía doña [redacted] al momento de celebrar el contrato, responde*: "Bueno, eso fue en tiempo de pandemia, vivía con su mamá doña* [redacted]*, y su padre don* [redacted]*, en el departamento ubicado en calle* [redacted]*"*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

Contrainterrogada la testigo, para que señale si sabe o no cuál era la profesión u oficio de doña [redacted], al momento de celebrar el contrato, responde: "No lo sé, lo único que sé que trabajaba pero no sé en el lugar, al parecer en un café por lo que me señaló don [redacted]." Preguntada por el punto de prueba N°3, responde: *"Estaba mal, como le digo que él hablaba una cosa y después hablaba otra, no estaba bien mentalmente, se quejaba mucho de sus músculos, ya que no podía caminar a veces no se podía levantar, y nadie se hizo cargo de él, incluso lo echaron del departamento, su mujer doña [redacted], y él tenía que dormir en su camioneta abajo."* Repreguntada la testigo, para que diga cuando fue que a don [redacted] lo echaron de su departamento según lo relatado, que fecha aproximada, responde: *"Eso fue cerca la pascua, más o menos en tiempos de pandemia, no recuerdo año específico."* Repreguntada la testigo, para que diga desde cuando conoce a don [redacted], aproximadamente, responde: *"Lo conozco hace bastantes años pero cuando lo trate fue en la pandemia, entre 7 y 8 años aproximadamente."* Repreguntada la testigo, para que diga si sabe si don [redacted] consumía alcohol o drogas, responde: *"Alcohol si lo vi consumir harto, en cuanto a drogas no lo sé."* Repreguntada la testigo, para que diga desde hace cuánto tiempo vio a don [redacted] consumir alcohol, responde: *"Cuando ya quedo solo, unos 3 años aproximadamente, cuando llego donde su madre, ya que debo señalar que ellos se separaban y volvían."* Contrainterrogada la testigo, para que señale si sabe o no a que profesión u oficio se dedicaba don [redacted], responde: *"No, vivía de sus negocios, arriendo de locales, hubo un tiempo que en la pandemia trabajó de uber, aún en ese periodo estaba un poco bien."* Contrainterrogada la testigo, para que señale si sabe o no si era don [redacted] quien manejaba sus negocios al momento de celebrar sus contratos, responde: *"Si, él era el que manejaba sus negocios, el disponía de sus cosas."*

SÉPTIMO: Que en el folio 51, se verificó la audiencia de absolución de posiciones, decretada en folio 44, respecto de la demandada doña [redacted] en representación de doña [redacted], quien interrogada al tenor de las pregunta N°1 del pliego de posiciones *"Para que diga cómo es efectivo que, con fecha 5 de febrero de 2021, Ud. celebró un contrato compraventa de la nuda propiedad sobre los derechos que mantenía* [redacted] *sobre los inmuebles inscritos a fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, fajas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, a fojas 3.183 N°2.741 del Registro de Propiedad del año 2018, en calidad de compradora."*, pregunta N°2 *"Para que diga cómo es efectivo que, el contrato de nuda propiedad no fue real o efectivo.",* pregunta N°23 *"Para que diga cómo es efectivo que la menor* [redacted]*, al momento de celebrarse el contrato de nuda propiedad era menor de edad.",* y pregunta N°25 *"Para que diga cómo es efectivo que la menor* [redacted]*, al momento de celebrarse el contrato de nuda propiedad, no se encontraba emancipada.",* son respondidas afirmativamente. Pregunta N°4 *"Para que diga cómo es efectivo que el precio*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

Scanned with CamScanner

de la compraventa no fue pagado", responde *"Si fue pagado completamente, toda la familia sabe eso."* Pregunta N°5 "*En caso de negativa a la pregunta anterior, que indique cual fue la modalidad del supuesto pago",* responde*: "se fue pagando en cuotas y se fue pagando de 600.000, de 200.000, hasta que se completó de pagar el pago. Yo tenía ahorros para la vivienda y con eso iba sacando y pagando, además siempre he trabajado."* Pregunta N°6 *"Para que diga cómo es efectivo que mantuvo una relación sentimental con don* [redacted]*"*, responde: "*Es efectivo. Nos separamos en mayo de 2023 cuando me desalojaron*." Pregunta N°7 *"Para que diga cómo es efectivo que mantuvo una relación sentimental con don* [redacted] *al momento de la celebración del contrato."*, responde: "*No es efectivo, estábamos separados al momento de la celebración del contrato, el vivía en Valdivia en ese entonces."* Pregunta N°8, responde: "*No teníamos vinculo sentimental. Nos comunicábamos por nuestra hija en común, no vivíamos juntos, pero siempre estábamos en contacto. Siempre en comunicación por nuestra hija."* Pregunta N°9 *"Para que diga cómo es efectivo que convivió en el mismo domicilio con don* [redacted]*, y la menor* [redacted]*"*, responde: *"En algunas oportunidades, lo que pasa es que él era un hombre promiscuo y él iba y volvía. Tenía una relación con* [redacted]*".* Pregunta N°10 *"Para que diga cómo es efectivo que denunció a don* [redacted] *al Ministerio Público en el ario 2022 y 2023, por violencia intrafamiliar y/u otros delitos."*, responde: *"Solo por violencia intrafamiliar, hubo medidas cautelares."* Pregunta N°11 *"En caso de negativa, para que indique como comenzaron las causas penales por violencia intrafamiliar donde figura como víctima"*, responde: "*No hubo causas penales, solo en el tribunal de familia. El tenía trastornos del comportamiento."* Pregunta N°14 *"Para que diga cómo es efectivo que, don* [redacted] *tenía conocimiento de sus problemas de salud"*, responde: *"No lo sé pues no vivimos los últimos 8 meses, el resto lo desconozco solo sabía que tenía pancreatitis, pero no otros problemas de salud."* Pregunta N°16 *"Para que diga cómo es efectivo que ella tenía conocimiento de los problemas de salud don* [redacted]*."*, responde: *"No es efectivo, estábamos separados, él era deportista, todos los vecinos son testigos."* Pregunta N°17 *"Para que diga cómo es efectivo que, la salud mental don* [redacted] *estaba deteriorada al momento de celebrar el 5 contrato de nuda propiedad del 5 de febrero de 2021."*, responde: *"nunca estuvo deteriorada su salud física ni mental."* Pregunta N°20 *"Para que diga cuales eran sus fuentes de ingreso al momento de la celebración del contrato de compraventa de nuda propiedad."*, responde: *"yo tenía ahorros, siempre he trabajado para el departamento de salud de la municipalidad de Puyehue, me finiquitaron, guardé ahorros, mis papás me dieron una parcela en Puyehue, hicieron su partición y me dieron también dinero en efectivo.* [redacted] *me ofreció la venta de sus derechos con ese dinero."* Pregunta N°21 *"Para que diga cómo es efectivo que don* [redacted]

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

Código: JXRRXQXBXCJ

[redacted] *tenía una mala relación de* [redacted] *con sus hijas* [redacted] *y* [redacted]*”,* responde: “si es efectivo, ellas no le hablaban, pasaba preso por pensiones de alimentos.” Pregunta N°22 *“Para que diga cómo es efectivo que actuó en representación de su hija* [redacted] *en el contrato de nuda propiedad, celebrado con el padre de la menor, don* [redacted]*.”*, responde: *“es efectivo ya que en ese momento mi hija tenía 14 años de edad, ahora 17.”* Pregunta N°24 *“Para que diga cómo es efectivo que la menor* [redacted]*, al momento de celebrarse el contrato de nuda propiedad, se encontraba sujeta a la patria potestad de sus padres.”*, responde: *“solo se encontraba al cuidado mio, vivíamos en la villa metropolitana en ese entonces.”* Pregunta N°26 *“Para que diga si desempeñó alguna actividad remunerada durante los años 2019 y 2020, y cuales eran.”*, responde: *“trabajaba en Sodimac y fui despedida para la pandemia.”* Pregunta N°27 *“Para que diga cómo es cierto y efectivo que la nuda propiedad de los derechos transferidos en el contrato de nuda propiedad, fueron supuestamente vendidos a un precio inferior al de mercado.”*, responde*: “no es efectivo,* [redacted] *consideró que era el valor que solicitaba la ley.”* Las preguntas N”3, 12, 13, 15, 18, 19 y 28 del pliego de posiciones, son respondidas negativamente.

OCTAVO: Que en folio 43, la parte demandante solicitó oficiar al Servicio de Registro Civil e Identificación para que informe si don [redacted], posee herederos y, de los testamentos que aparezcan otorgados por el mismo en el Registro Nacional de Testamentos, y en folio 56 se tiene decretada como medida para mejor resolver. En folio 57, consta oficio del Servicio de Registro Civil e identificación el cual se informa que: “*Que, revisada nuestra base de datos, don* [redacted]*, RUN* [redacted]*, registra fecha de defunción el 26/11/1923, según consta de la inscripción Nº1029 de la Circunscripción de Osorno del año 2023. Que revisado el Sistema Automatizado de Solicitudes de Posesiones Efectivas, no se registra ingreso de solicitud a su nombre desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley 19.903. Por otra parte, debo informar a S.S., que revisado el Registro Nacional de Testamentos, el causante no registra inscripción de testamento. Sin perjuicio de lo anterior, se informa la red familiar de don* [redacted]*, RUN* [redacted]*, es la siguiente: -Cónyuge:* [redacted]*, RUN* [redacted]*, matrimonio celebrado el 29/04/1991, inscripción N°249 de la circunscripción de Osorno del año 1991, con subinscripción de divorcio el 21/09/2009, por el Juzgado de Familia de Osorno causa RIT C-1756-07. -Hijos:* [redacted] *RUN* [redacted]*,* [redacted] *RUN* [redacted]*,* [redacted] *RUN* [redacted]*, y* [redacted] *RUN* [redacted]*.”*

NOVENO: Que la demandada en el folio 41, rindió prueba testimonial, con los dichos de doña [redacted], RUN [redacted] quien es preguntado sobre el punto de prueba N°1, responde que: ***“****Yo sé que este contrato se hizo después de que* [redacted] *pagó en efectivo, cuando ella*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

terminó de pagar se hizo el contrato, esto en 2021 más o menos, en pandemia. Como mencioné, esto fue pagado en efectivo, en cuotas. Como dice el auto de prueba, [redacted] *estaba en representación de su hija."* Repreguntada la testigo, para que señale si el pago en efectivo fue la totalidad de lo acordado, responde: *"si, se pagó el total 36 millones mas o menos."* Contrainterrogada la testigo, para que diga cómo le consta el pago del precio, responde: *"no solo a mí, sino que sé que a varias personas que los conocían, me refiero a* [redacted] *y* [redacted]*, todos sabían que en esta relación de 20 y tantos años intermitentes,* [redacted] *le iba pagando en cuotas, en efectivo, a* [redacted]*, ya que a él siempre le gustó manejar el efectivo. Incluso el colegio de su hija lo pagaba en efectivo. Además, con este dinero que* [redacted] *le pagó, el arregló el departamento donde vivían, le hizo segundo piso."* Contrainterrogada la testigo, para que diga como efectivamente conoció de los pagos realizados, responde: *"principalmente por dos motivos, primero por mi relación de amistad con* [redacted] *que me iba comentando de esto, y por mi papá que era amigo de* [redacted]*, se conocían desde niños por el basquetball, quien también me mencionó de esta causa."* Contrainterrogada la testigo, para que diga si tenía una relación de amistad con doña [redacted], responde: *"al principio, no, nos ubicábamos y conversábamos por el basquetball, ya que como mencioné anteriormente, mi papa y* [redacted] *eran amigos, por ende nos fuimos conociendo de a poco, posteriormente fuimos colegas y amigas."* Contrainterrogada la testigo, para que diga desde cuando comenzó esta amistad con [redacted], responde: *"amistad como tal, como en el 2019-2020, y como colegas durante pandemia hasta el 2023 más o menos."* Contrainterrogada la testigo, para que diga si estima que posee la imparcialidad necesaria para declarar en este Tribunal, responde: *"si. Poseo la imparcialidad necesaria."* Preguntada por el punto de prueba Nº3, responde: *"Don* [redacted] *siempre gozó de una buena salud tanto física como mental, si el hubiera tenido esta demencia como señala, el no hubiera podido manejar el Jeep en el que andaba, no hubiera podido dar su firma notarial para que su hija* [redacted] *vaya a Méjico, también no hubiera andado caminando normal por la calle paseando a su perro, o incluso trotando como se le veía a veces."* Repreguntada la testigo, para que señale si sabe o no a qué se dedicaba don [redacted] al momento de firmar el contrato, responde: *"el siempre fue comerciante, el tenía negocios, incluso algunos los tenía en media con* [redacted]*."* Repreguntada la testigo, para que señale específicamente qué tipo de negocios tenía don [redacted], responde: *"tenía un pool, un minimarket también, estos incluso cerca de su casa, entre otros locales comerciales como lo son el "*[redacted]*", hoy por ejemplo. El arrendaba estos locales."* Repreguntada la testigo, para que señale si los negocios nombrados anteriormente eran propiedad de don [redacted], responde: *"sé que los locales a los que se les cobra arriendo eran propiedad de don* [redacted]*, el igual que unas parcelas si no me equivoco, y un espacio en el centro."* Contrainterrogada la testigo, para que diga si don [redacted] consumía alcohol con regularidad, responde*: "se que cuando desalojaron a* [redacted] *de su casa en el año 2023*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

más o menos, y el llevó a su nueva pareja a esta casa, comenzó a hacer abuso de alcohol y drogas." Contrainterrogada la testigo, para que diga si con anterioridad a esa fecha consumía alcohol don [redacted], responde: *"sé que consumía alcohol, pero no abusaba de él, como lo hacía en el punto anteriormente señalado."*

DÉCIMO: Que de los escritos de demanda, contestación, réplica y dúplica, se desprenden los siguientes **hechos no controvertidos**:

1.- Que el 26 de noviembre de 2023, falleció don [redacted]; así se desprende del documento acompañado por la parte demandante en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial consistente en certificado de defunción emitido por el Servicio de Registro Civil e identificación con fecha 29 de febrero de 2024.

2.- Que don [redacted] era padre de doña [redacted], doña [redacted], doña [redacted] y doña [redacted]; así se desprende de los documentos acompañados por la parte demandante en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial consistentes en certificados de nacimientos emitidos por el Servicio de Registro Civil e identificación con fecha 29 de febrero de 2024, y en oficio emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación que consta en 57.

UNDÉCIMO: Que del mérito de los elementos probatorios referidos en los considerandos que anteceden, apreciados en la forma establecida en la ley, permiten tener por establecidos los siguientes hechos:

1.- Que el 5 de febrero de 2021, don [redacted] vende, cede y transfiere a doña [redacted] representada por doña [redacted] la nuda propiedad correspondiente al 80% de la totalidad de su cuota de derechos de los inmuebles: a) inscrito a fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, ubicado en la ciudad, comuna y provincia de Osorno, en calle [redacted]. Rol de avalúo fiscal N°128-22, b) inscrito a fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno; y que corresponde al Lote A guion Uno punto dieciséis resultantes de la subdivisión del resto de un retazo de terreno ubicado en la comuna de San Pablo, provincia de Osorno, y que tiene una superficie aproximada de cero coma quinientos nueve hectáreas. Rol de avalúo fiscal N°10.111-9 comuna de San Pablo y c) inscrito a fojas 3.183 N°2.741, del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno; y que corresponde a los siguientes retazos de sitios ubicados en la ciudad, comuna y provincia de Osorno, a saber: A) Norte, propiedad de [redacted]; Sur, [redacted]; Oeste, propiedad de [redacted] y Este, resto de sitio de [redacted]; B) Una parte en un retazo que limita, Norte, con la Sucesión de [redacted], después de [redacted]; Este, sitio de propiedad de [redacted], después de la Sucesión de [redacted]; Sur, [redacted], hoy [redacted], y Oeste, sitio de [redacted]; C) Un retazo de sitio que limita, Sur, calle [redacted]; Este,

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

Código: JXRRXQXBXCJ

propiedad de [redacted]; Norte, propiedad de [redacted] y Oeste, propiedad de [redacted]; y D) Un retazo que deslinda, Norte, [redacted] en 5 metros 85 centímetros; Sur, calle [redacted], en 5 metros 85 centímetros; Este, sitio adquirido a [redacted] y Oeste, propiedad de [redacted].- Rol de avalúo fiscal número 34-16, comuna de Osorno**.** Así se desprende del documento acompañado por la parte demandante en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial consistente en escritura pública de compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo, Repertorio N°511-2021, suscrito en la Notaría Fernández Atuez de la ciudad de Osorno; el que por ser copia no objetada de instrumento público, tiene el valor de instrumento público en juicio, y según lo previsto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, constituye plena prueba.

2.- Que el 5 de febrero de 2021, don [redacted] vende, cede y transfiere a doña [redacted] la nuda propiedad correspondiente al 20% de la totalidad de su cuota de derechos de los inmuebles a), b) y c) individualizados en el punto N°1 del presente considerando.

3.- Que el 5 de febrero de 2021, don [redacted] se reserva para sí y en carácter de vitalicio el usufructo de los inmuebles a), b) y c) individualizados en el punto N°1 del presente considerando.

4.- Que la escritura de compraventa de nuda propiedad y reserva usufructo, individualizada en el punto N°1, tuvo un precio total de $36.500.000.-

5.- Que doña [redacted] ha pagado por los derechos de la compraventa individualizada en el punto N°1, respecto de los inmuebles a) b) y c), los siguientes montos: a) $15.000.000.- en 25 cuotas de $600.0000.-, b) $4.000.000.- en 20 cuotas de $200.000.- y c) $8.000.000.- en 25 cuotas de $320.000. -

6.- Que doña [redacted], pagó por los derechos de la compraventa individualizada en el punto N°1, respecto de los inmuebles a) b) y c), los siguientes montos: a)$4.000.000 en 20 cuotas de $200.0000, b) $1.500.000 en 20 cuotas de $75.000 y c)$4.000.000 en 25 cuotas de $160.000. Los puntos 2, 3, 4, 5 y 6 se desprenden del contrato individualizado en el punto N°1.

DUODÉCIMO: Que la demandante en su demanda de folio 1 fundó su solicitud en: "*El fundamento de la presente solicitud de nulidad es que la referida escritura de compraventa corresponde a un acto simulado, toda vez que se otorgó no habiéndose prestado el consentimiento de vender y comprar, respectivamente. En efecto, las demandadas no pagaron el precio de la compraventa de la nuda propiedad objeto de este juicio, ya que lo pretendido por los contratantes fue realizar una donación encubierta, lesionando asimismo a los actores en sus derechos hereditarios."*

DÉCIMO TERCERO: Que, como ya se dijo en el considerando cuarto, la acción de simulación no tiene una regulación expresa en nuestro ordenamiento jurídico, sino que resulta de la construcción doctrinal y jurisprudencial en torno

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

Código: JXRRXQXBXCJ

a lo dispuesto en el artículo 1707 del Código Civil, la que se ha conceptuado como: *"la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes o entre el declarante y la persona a la cual va dirigida la declaración, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo"* (Curso de Derecho Civil, Tomo I, A. Alessandri R. y M. Somarriva U., edición 1961, Nº 660). Por su parte, la Primera Sala de la Excelentísima Corte Suprema, Rol Nº19.126-2017, fecha 31 de enero de 2018, ha definido simulación como "*la disconformidad consciente entre la voluntad y su declaración convenida entre partes, con el fin de engañar a terceros",* también como "*el acuerdo en la celebración de un acto cuando en verdad se* quiere celebrar otro, o ninguno".

DÉCIMO CUARTO: Que la doctrina ha señalado que *"El acto simulado en forma absoluta carece de causa real, y si fue preparado para perjudicar a terceros tiene una causa ilícita, en consecuencia, en ambos casos dicho acto adolece de un vicio de nulidad absoluta. En la simulación relativa, corresponde examinar el acto disimulado y analizar si este cumple con los requisitos de validez o existencia de los actos jurídicos. Se entiende por simulación absoluta, aquella en la que tras el acto aparente no se oculta otro; y, por simulación relativa, la que tras el acto aparente se esconde otro diverso"* (Daniel Peñailillo Arévalo, "Cuestiones Teórico Practicas de la Simulación", Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N°191, páginas 12 a 16). Que, el profesor Daniel Peñailillo ha señalado en torno a la simulación que *"consiste en estimar que como las partes no han querido celebrar contrato alguno, de modo que solamente hay apariencia, esa apariencia carece de voluntad. Recuérdese que para que la voluntad produzca efectos jurídicos es necesario que sea seria y manifestada. Aquí el requisito es la falta de seriedad. Hay una manifestación, pero lo que aparece como voluntad carece de la intención de obligar. Como se trata de un acto bilateral, lo que falta es el consentimiento (dejando a salvo la situación de los actos unilaterales recepticios en que, si se estima que también puede haber simulación, habría puramente falta de voluntad)* ("Cuestiones teórico-prácticas de la simulación" (Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, vol. 15, 1992, páginas 16 y 17). Que, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N°1665-2014, de fecha 14 de mayo de 2015, ha resuelto que: *"9°.-Que la simulación corresponde a un instituto doctrinario, no contemplado expresamente en nuestra legislación, sin que constituya per se un vicio de nulidad, sin embargo, acreditándose la simulación, significará que no ha existido una voluntad real de las partes, y por ende de intención de obligar, es decir falta el consentimiento que constituye un vicio que anula el acto jurídico, y al solicitar el demandante: "que se declare nulo absolutamente por simulación el contrato de compraventa… y las modificaciones sociales y por ende las cesiones, ventas y/o transferencias de los derechos sociales realizados, concretados y que constan en cada una de ellas". Se entiende que lo que se solicita es la nulidad absoluta de aquellos actos jurídicos y*

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

Código: JXRRXQXBXCJ

compraventa, como consecuencia de la simulación, que contiene el vicio de nulidad. Es decir, en su petición el demandante no sólo se ha limitado a solicitar la constatación de la simulación, lo que no acarrearía efectos jurídicos por si solos, sino que también ha pedido, como consecuencia de aquella, la nulidad absoluta.", sentencia confirmada por la Primera Sala de la Excelentísima Corte Suprema, Rol N°9699-2015, de fecha 20 de julio de 2016. Que también la Primera Sala de la Excelentísima Corte Suprema, Rol N°2545-2009, de fecha 19 de enero de 2011, ha resuelto que*: "VIGÉSIMO SEXTO: Que lo así decidido se ciñe a una correcta interpretación y aplicación de la normativa aplicable al caso controvertido, no ameritando por ello el reproche de ilegalidad que le dirige el recurso, pues si bien, el contrato simulado no constituye expresión de una voluntad real de las partes, ausencia de consentimiento que en estricta ortodoxia acarrea su inexistencia ante el derecho, al no contemplarse esta modalidad de ineficacia jurídica en nuestro ordenamiento, su sanción no puede ser otra atendiéndose a las prescripciones contenidas en los artículos 1444, 1445 N°2 y 1682 del Código Civil- que la nulidad absoluta, por haberse omitido, al generarse un requisito exigido por la ley en consideración a la naturaleza del acto jurídico".*

DÉCIMO QUINTO: Que entonces, corresponde analizar en primer término los requisitos de la acción de simulación, señalados en el considerando cuarto, que el primer requisito corresponde a la disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera y la declarada o manifestada, requisito que se explorará a la luz de dos líneas de análisis; primero, la búsqueda general, en la prueba rendida, de elementos indicativos de la disconformidad entre la voluntad real de aquella declarada, puesto que la parte demandante alegó que no fue prestado el consentimiento de vender y comprar, como se señaló en el considerando duodécimo, y segundo, de la determinación del precio de la venta, la capacidad económica y la efectividad de haberse pagado dicho precio**,** dado que, de no haber sido éste enterado, ello constituiría un indicio inequívoco de la disconformidad entre la voluntad real y la manifestada, habiéndose generado una donación encubierta que lesionaría los derechos hereditarios de las partes. Que, el profesor Daniel Peñailillo ha señalado que "*si ya se ha exigido que para que se configure la simulación debe existir disconformidad entre la voluntad real y la declaración y, más todavía, se ha exigido el concierto entre las partes, la exigencia de un fin de engañar a los terceros es innecesaria. Es evidente que si las partes, de común acuerdo, declaran algo que no quieren, todo tercero que tome conocimiento de ese acto resultará engañado. Tengan o no las partes la intención de engañar, los terceros resultarán engañados, puesto que pensarán que es cierto lo que no es. Por lo demás, que otra intención podrían tener las partes cuando declaran lo que no quieren, sino engañar al resto de la comunidad. En suma los contratantes, por el sólo hecho de declarar lo que no quieren, objetivamente están engañando a terceros*". (Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, vol. 15, 1992, página 13).

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

Código: JXRRXQXBXCJ

DÉCIMO SEXTO: Que en primer término, en cuanto al análisis sobre la alegación de la parte demandante respecto a que no hubo consentimiento en la suscripción del documento acompañado por la parte demandante en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial, individualizado en el punto N°1 del considerando quinto, consistente en escritura pública de compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo, suscrita ante la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno, en la cual de acuerdo con lo señalado en el hecho acreditado N°1 del considerando undécimo, es que con fecha 5 de febrero de 2021, don [redacted] vende, cede y transfiere a doña [redacted] representada por doña [redacted], la nuda propiedad correspondiente al 80% de la totalidad de su cuota de derechos de los inmuebles a), b) y c) individualizados en dicho hecho acreditado, de igual forma respecto al hecho acreditado N°2, referente a que don [redacted] vende, cede y transfiere a doña [redacted] la nuda propiedad correspondiente al 20% de la totalidad de su cuota de derechos de los inmuebles previamente individualizados; documento el que por ser copia no objetada de instrumento público, tiene el valor de instrumento público en juicio, y según lo previsto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, constituye plena prueba. Es que la parte demandante fundó su alegación en la falta de consentimiento, que se entiende como "*Llámase así la conformidad de uno con la voluntad de otro, o el concurso mutuo de la voluntad de las partes sobre un hecho que aprueban con pleno conocimiento."* (López, Vitalicio A. 1874 - Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia civil), en razón al estado de salud de don [redacted], para ello acompañó en el folio 43 los documentos individualizados en los puntos N°13, 14, 15 y 16 del considerando quinto, correspondiente a certificado emitido por la psicóloga clínica y terapeuta doña Loreto Puentes Navia, de fecha 7 de julio de 2024, certificado médico emitido por la psiquiatra doña Daniela Quilodrán, de fecha 8 de noviembre de 2023, Ficha clínica de don [redacted], emitida por el Hospital Base San José de Osorno y Datos de atención urgencia n°433744, emitido por la Clínica Alemana de Osorno; de dicha prueba rendida en juicio, no es posible desprender que haya existido afectación a su salud física y mental, puesto que no existió prueba pericial ni se encontraba declarado su interdicción, lo que hubiese significado el *"Estado de una persona a quien se ha declarado incapaz de los actos de la vida civil, por causa de demencia o prodigalidad, privándola en consecuencia, del manejo y administración de sus bienes y negocios, para cuyo cuidado se le nombra un curador* (Diémer Johannsen, Enrique. 2008 - Diccionario jurídico chileno y de ciencias afines. Volumen I), y es que el artículo 1446 del Código Civil establece que "*Toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces*", entendiendo que la regla general es que la capacidad jurídica se presume, y es así que el artículo 1447 del mismo cuerpo legal, establece quienes son los absolutamente incapaces, junto a ello es necesario precisar que don [redacted] tenía 52 años a la fecha de su muerte, conforme a

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

Código: JXRRXQXBXCJ

lo señalado en el hecho no controvertido N°1 del considerando décimo, en el cual se indicó que éste último falleció con fecha 26 de noviembre de 2023, de acuerdo con el documento acompañado por la parte demandante en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial, individualizado en el punto N°11 del considerando quinto, consistente en certificado de defunción emitido por el Servicio de Registro Civil e identificación. De lo anterior se desprende que conforme al artículo 1698 del Código Civil, la parte demandante no acreditó que debido al estado de salud de don [redacted] no haya existido consentimiento en la suscripción de la escritura pública de compraventa individualizada en el punto N°1 del considerando undécimo.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que respecto a la segunda línea de análisis, señalada en el considerando décimo quinto, sobre determinación del precio de venta, capacidad económica y la efectividad de haberse pagado dicho precio. Que, en primer término, el precio como objeto de la obligación es un elemento determinante de la existencia del contrato de compraventa, debiendo cumplir con los requisitos de ser 1) real y serio, 2) determinado o determinable, y 3) debe pactarse en dinero; que el precio sea real significa que debe existir, debiendo corresponder siquiera al valor de la cosa y pactándose con la intención de exigirse, siendo contrario a este concepto el precio simulado, ficticio o irrisorio. En el presente caso conforme al hecho acreditado N°4 del considerando undécimo, es la escritura de compraventa de nuda propiedad y reserva usufructo, objeto del juicio, señaló en su cláusula cuarta que tuvo un precio total de $36.500.000.-, también según lo establecido en el hecho acreditado N°5 del mismo considerando es que doña [redacted] ha pagado con anterioridad a la celebración de dicha compraventa, por los inmuebles a), b) y c) individualizados en el hecho acreditado N°1 del considerando undécimo, los siguientes montos: a)$15.000.000.- en 25 cuotas de $600.0000.-, b)$4.000.000.- en 20 cuotas de $200.000.- y c) $8.000.000.- en 25 cuotas de $320.000.-, respectivamente, y a su vez conforme al hecho acreditado N°6 del considerando undécimo doña [redacted] ha pagado por los derechos de dicha compraventa, respecto de los inmuebles a) b) y c), los siguientes montos: a) $4.000.000.- en 20 cuotas de $200.0000.-, b) $1.500.000.- en 20 cuotas de $75.000.- y c) $4.000.000.- en 25 cuotas de $160.000.- La demandante para probar su argumentación referida al no pago del precio y éste es menor a lo correspondiente e irrisorio, acompañó en folio 1 del cuaderno de medida prejudicial, documentos individualizados en los puntos N°5 y 6 del considerando quinto, consistentes en 1)certificado de avalúo del primer semestre de 2021 N°rol:128-22 de $291.932.525, correspondiente a inmueble a) individualizado en el punto N°1 del considerando undécimo, 2)certificado de avalúo del primer semestre de 2021 N°rol:10111-9 de $10.749.607.-, correspondiente a inmueble b) individualizado en el punto N°1 del considerando undécimo, y 3) certificado de avalúo del primer semestre de 2021 N°rol:34-16 de $69.412.961.-, correspondiente a inmueble c) individualizado en el punto N°1 del considerando undécimo. De lo anterior se

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

Código: JXRRXQXBXCJ

desprende que el precio fijado en escritura de compraventa de nuda propiedad y reserva usufructo, es menor a los montos señalados en los correspondientes certificado de avalúos, pero conforme a lo señalado en hecho acreditado N°3 del considerando undécimo, don [redacted] se reservó para sí y en carácter de vitalicio el usufructo de los inmuebles a), b) y c) individualizados en el punto N°1 del considerando undécimo, todo ello en conformidad a la cláusula tercera de la escritura objeto del juicio, lo cual significa que el usufructo entendido según el artículo 764 del Código Civil "*El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible",* de manera que don [redacted] como usufructuario tenía el derecho de percibir sus frutos, conforme a lo establecido en el artículo 781 del mismo cuerpo legal, el cual indica *"El usufructuario de una cosa inmueble tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales, inclusos los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo. Recíprocamente, los frutos que aún estén pendientes a la terminación del usufructo pertenecerán al propietario.";* de lo mencionado anteriormente, se concluye que el precio establecido en la escritura objeto del juicio, efectivamente es menor a los avalúos fiscales acompañados, pero entendido a que don [redacted] se reservó su usufructo vitalicio, por lo tanto, el precio fijado cumple con los requisitos legales, de manera que no es irrisorio.

DÉCIMO OCTAVO: Que en cuanto a la alegación de la capacidad económica de doña [redacted], por tener 14 años de edad, al momento de la suscripción de la escritura objeto del juicio, cierto es que comparece su madre doña [redacted] en representación de ella, de manera que se indicó, conforme se señaló precedentemente, de acuerdo con el hecho acreditado N°5 del considerando undécimo, es que doña [redacted], mayor de edad, madre de doña [redacted], realizó los correspondientes pagos, según la cláusula cuarta de dicha escritura, en consecuencia no es acreditado en este juicio que doña [redacted] haya sido incapaz económicamente, por consiguiente unido a ello significa que efectivamente se habría pagado dicho precio, puesto que la escritura corresponde a un instrumento público, en efecto, quien alegue la simulación debe probarla, conforme al principio general de la carga probatoria dispuesto en la norma ya citada precedentemente, teniendo presente además que el contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva usufructo de autos consta en escritura pública, el que dada su naturaleza de instrumento público conforme al artículo 1700 del Código Civil, hacen plena prueba en cuanto a su fecha y al hecho de haberse otorgado, y en cuanto a la verdad de sus declaraciones contenidas en éstos, sólo hacen plena fe entre las partes, pero no respecto de terceros, por lo que es en este punto, son los demandantes quienes se encuentran llamados a probar su acción impetrada en autos, por los medios legales que la ley procesal les confiere. En este sentido la Excma.

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

Código: JXRRXQXBXCJ

Corte Suprema, a propósito de la simulación en perjuicio de terceros -como la invocada en autos- enunció al respecto: "(los terceros) pueden valerse de todos los medios que la ley permite para acreditar el fraude, incluso las presunciones". (Gaceta, año 1918, T. II, Nº270, pág. 857); en consecuencia, no se ha acreditado que en la escritura objeto del juicio exista disconformidad entre la voluntad real, efectiva, verdadera y la declarada o manifestada, de manera que corresponda a un acto simulado de donación encubierta, así que no se cumple con el primer requisito de la simulación, por lo que corresponderá rechazar la demanda principal, como se dirá en lo resolutivo.

DÉCIMO NOVENO: Que en cuanto a la alegación de la parte demandante en su demanda de folio 1, de que doña [redacted], no se encontraba emancipada al momento de la suscripción de la escritura objeto del juicio, por lo tanto, sería nulo, en conformidad al artículo 1796 del Código Civil, el cual establece que: *"Es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, y entre el padre o madre y el hijo sujeto a patria potestad."* Que, conforme a lo analizado en los considerandos anteriores, doña [redacted], concurrió a la suscripción de la escritura objeto del juicio, representada por su madre doña [redacted], y es quien realizó el pago del precio como se indicó en el hecho acreditado N°5 del considerando undécimo, junto a ello se determinó que no se rindió prueba en juicio en torno a quien tenía la patria potestad de doña [redacted]; en consecuencia no adolecería de nulidad la escritura objeto del juicio por la aplicación del artículo 1796 del Código Civil.

VIGÉSIMO: Que de la misma manera, la prueba testimonial, rendida por la parte demandante en folios 46, 47 y 48, de acuerdo con lo señalado en el considerando sexto, es que en nada acredita en cuanto al fundamento de la demanda en lo principal de folio 1, respecto a la celebración de una donación simulada mediante la referida compraventa de nuda propiedad y reserva usufructo, como ha alegado el actor. De igual forma, lo anterior, referido a la prueba de absolución de posiciones rendida por doña [redacted], en representación de doña [redacted], que consta en folio 51, de acuerdo con lo señalado en el considerando séptimo.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que respecto a la alegación de la demandada, doña [redacted], en representación de doña [redacted], en cuanto a: "*Hasta la fecha, la referida comunidad hereditaria, no ha realizado la posesión efectiva de la herencia del causante y por tanto no existe constancia de que las señaladas hijas sean las únicas herederas del causante",* y también "*Al ser las herederas, continuadoras del causante, es decir, la misma persona, no pueden aprovecharse de su propio dolo, ya que el heredero se subroga en la misma posición jurídica del causante"; y c*onforme a lo señalado en el considerando octavo, consta en el folio 57 oficio del Servicio de Registro Civil e Identificación, en el cual se indicó que no consta solicitud de posesión efectiva y que las únicas hijas del causante corresponden a las partes de la presente causa. En cuanto a que la parte demandante se esté aprovechando de su

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

Código: JXRRXQXBXCJ

propio dolo, cierto es que conforme al artículo 1683 del Código Civil, cumple con el interés requerido para la interposición de su demanda, ya que no es una mera expectativa, sino que alegó la afectación de un derecho actual y real para su parte, en consecuencia, se concluye que no existe aprovechamiento de su propio dolo, y que la parte demandante posee legitimación activa.

II.- EN CUANTO A LA DEMANDA EN SUBSIDIO DE NULIDAD ABSOLUTA POR FALTA DE CONSENTIMIENTO:

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que en subsidio de la demanda principal, en el primer otrosí del folio 1, don Vicente Alvarez-Santullano Sanzana, Abogado y don Hugo Espinoza Muñoz, Abogado, en representación convencional de doña [redacted] y doña [redacted] interponen demanda de nulidad absoluta por falta de consentimiento en contra de doña [redacted] y doña [redacted], en representación de doña [redacted], solicitando que se declare: "*1. Que el contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de Usufructo, celebrado entre don* [redacted] *y doña* [redacted] *– quien compareció en representación de su hija* [redacted] *- y doña* [redacted]*, por escritura pública Repertorio N°511-2021 en la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno, adolece de nulidad absoluta. 2. Que, como consecuencia de la declaración referida en el numeral precedente, se cancela y deja sin efecto las inscripciones de dominio que se efectuó en virtud del acto impugnado a nombre de* [redacted] *y* [redacted]*, recuperando su vigencia las siguientes inscripciones: i) fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, ii) fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, iii) fojas 3.183 N°2.741 , del Registro de Propiedad del año 2018, todas del Conservador de Bienes Raíces de Osorno. 3. Que se condene en costas a las demandadas en caso de oposición."*

VIGÉSIMO TERCERO: Que el artículo 1682 del Código Civil establece 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. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato".*

VIGÉSIMO CUARTO: Que para efectos de la prueba aportada por las partes, los hechos no controvertidos y los hechos acreditados; se dan por reproducidos los señalados en los considerandos quinto al undécimo.

VIGÉSIMO QUINTO: Que en primer término, resulta necesario precisar que la nulidad *"Es la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto según su especie, y la calidad o estado de las partes*"(Arturo Alessandri Besa, La Nulidad

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

Código: JXRRXQXBXCJ

y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tercera Edición, pag. 19). Ahora bien, la nulidad a la luz de lo que disponen los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, puede ser absoluta o relativa y en ambos casos tiene que ver con la falta o incumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para que el acto jurídico genere los efectos que le son propios. En este juicio es alegada la nulidad absoluta y puede señalarse que sus causales son: a) Falta de objeto o causa; b) objeto o causa ilícitos; c) omisión de ciertas formalidades exigidas en consideración a la naturaleza del acto o contrato que se ejecuta o celebra; d) Falta de voluntad o consentimiento y, e)Incapacidades especiales para ejecutar ciertos actos. Entonces para efectos de que la acción de nulidad absoluta del contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de usufructo prospere, es menester que se acredite en esta causa la existencia de un vicio que produzca esta sanción de nulidad, conforme a los señalados precedentemente.

VIGÉSIMO SEXTO: Que la parte demandante fundó su solicitud de nulidad absoluta por falta de consentimiento en que "*Don* [redacted] *no estaba en esa condición al momento de celebrar el contrato de compraventa con usufructo. Por tanto, en razón del estado mental del vendedor, el contrato celebrado es absolutamente nulo por falta de consentimiento, en conformidad con el artículo 1682 y siguientes del Código Civil.*" Que, se da por reproducido el análisis realizado en el considerando décimo sexto, del cual se concluye que no fue acreditado por la parte demandante que debido al estado de salud de don [redacted] no haya existido consentimiento en la suscripción de la escritura pública de compraventa individualizada en el punto N°1 del considerando undécimo.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que la prueba testimonial, rendida por la parte demandante en folios 46, 47 y 48; y de acuerdo con lo señalado en el considerando sexto, en nada acredita en cuanto al fundamento de la demanda en subsidio en el primer otrosí de folio 1, respecto a la nulidad absoluta por falta de consentimiento de la escritura de compraventa de nuda propiedad y reserva usufructo, como ha alegado el actor. De igual forma, lo anterior, referido a la prueba de absolución de posiciones rendida por doña [redacted], en representación de doña [redacted], que consta en folio 51, de acuerdo con lo señalado en el considerando séptimo.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que la demandante también alegó *"Asimismo, resulta de capital importancia considerar que la menor,* [redacted] *al momento de celebrarse el contrato, no se encontraba emancipada, y por tanto, el contrato adolecería de objeto ilícito por aplicación del artículo 1796 del Código Civil, toda vez que es "nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, y entre el padre o madre y el hijo sujeto a patria potestad"."* Que, se da por reproducido el razonamiento realizado por este sentenciador en el considerando décimo noveno; en consecuencia, corresponderá rechazar la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por falta de consentimiento, como se dirá en lo resolutivo.

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

Código: JXRRXQXBXCJ

III.- EN CUANTO A LA DEMANDA EN SUBSIDIO DE ACCIÓN DE RESCISIÓN DE CONTRATO POR LESIÓN ENORME:

VIGÉSIMO NOVENO: Que en subsidio de la demanda principal, en el segundo otrosí del folio 1, don Vicente Alvarez-Santullano Sanzana, Abogado y don Hugo Espinoza Muñoz, Abogado, en representación convencional de doña [redacted] y doña [redacted], interponen demanda de acción de rescisión de contrato por lesión enorme en contra de doña [redacted] y doña [redacted], en representación de doña [redacted], solicitando que se declare*: "1. Que el contrato de compraventa de nuda propiedad y reserva de Usufructo, celebrado entre don [redacted] y doña [redacted] – quien compareció en representación de su hija [redacted]- y doña [redacted], por escritura pública Repertorio N°511-2021 en la Notaría Fernández de la ciudad de Osorno, adolece de nulidad relativa. 2. Que, como consecuencia de la declaración referida en el numeral precedente, se cancela y deja sin efecto las inscripciones de dominio que se efectuó en virtud del acto impugnado a nombre de [redacted] y [redacted], recuperando su vigencia las siguientes inscripciones: i) fojas 3.181 N°2.739, del Registro de Propiedad del año 2018, ii) fojas 3.182 N°2.740 del Registro de Propiedad del año 2018, iii) fojas 3.183 N°2.741 , del Registro de Propiedad del año 2018, todas del Conservador de Bienes Raíces de Osorno. 3. Que se condene en costas a las demandadas."*

TRIGÉSIMO: Que el artículo 1888 del Código Civil establece:*"El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme."* Por su parte el artículo 1889 del mismo cuerpo legal señala: *"El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato."*

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que para efectos de la prueba aportada por las partes, los hechos no controvertidos y los hechos acreditados; se dan por reproducidos los señalados en los considerandos quinto al undécimo.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que la demandante fundó su demanda subsidiaria en "*La razón de esta petición de rescisión es que el precio de la compraventa es vil, a consecuencia de lo cual existe un perjuicio patrimonial al vendedor, y, en consecuencia, a quien hoy es titular de sus derechos, vale decir, mis representadas y la sucesión quedada al fallecimiento de don* [redacted] *(Q.E.P.D). "*Ante ello se da por reproducido el análisis realizado en el considerando décimo séptimo, en consecuencia, no adolece de lesión enorme el contrato objeto del juicio, ni tampoco concurre un vicio del consentimiento para declarar nulidad relativa, en consecuencia, corresponderá rechazar la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme como se dirá en lo resolutivo.

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

Código: JXRRXQXBXCJ

TRIGÉSIMO TERCERO: Que de la misma manera, la prueba testimonial, rendida por la parte demandante en folios 46, 47 y 48, de acuerdo con lo señalado en el considerando sexto, es que en nada acredita en cuanto al fundamento de la demanda en subsidio en el segundo otrosí de folio 1, respecto a la acción de rescisión de contrato compraventa de nuda propiedad y reserva usufructo por lesión enorme, como ha alegado el actor. De igual forma, lo anterior, referido a la prueba de absolución de posiciones rendida por doña [redacted], en representación de doña [redacted], que consta en folio 51, de acuerdo con lo señalado en el considerando séptimo.

Así, en mérito de lo expuesto y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes, 1446, 1447, 1681 y siguientes, 1698, 1700, 1707, 1796, 1888 y 1899 del Código Civil, y los artículos 144, 170 y 342 del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve**:

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL DE NULIDAD POR SIMULACIÓN:

I.- Que **se rechaza** en todas sus partes la demanda principal de nulidad por simulación en lo principal de folio 1, intentada por don Vicente Alvarez-Santullano Sanzana, Abogado y don Hugo Espinoza Muñoz, Abogado, en representación convencional de doña [redacted] y doña [redacted] en contra de doña [redacted] y doña [redacted], en representación de doña [redacted], todos ya individualizados.

EN CUANTO A LA DEMANDA EN SUBSIDIO DE NULIDAD ABSOLUTA POR FALTA DE CONSENTIMIENTO:

II.-Que **se rechaza** en todas sus partes la demanda en subsidio de nulidad absoluta por falta de consentimiento en el primer otrosí de folio 1, intentada por don Vicente Alvarez-Santullano Sanzana, Abogado y don Hugo Espinoza Muñoz, Abogado, en representación convencional de doña [redacted] y doña [redacted] en contra de doña [redacted] y doña [redacted], en representación de doña [redacted], todos ya individualizados.

EN CUANTO A LA DEMANDA EN SUBSIDIO DE ACCIÓN DE RESCISIÓN DE CONTRATO POR LESIÓN ENORME:

III.-Que **se rechaza** en todas sus partes la demanda en subsidio de acción de rescisión de contrato por lesión enorme en el segundo otrosí de folio 1, intentada por don Vicente Alvarez-Santullano Sanzana, Abogado y don Hugo Espinoza Muñoz, Abogado, en representación convencional de doña [redacted] y doña [redacted] en contra de doña [redacted] y doña [redacted], en representación de doña [redacted], todos ya individualizados.

IV.- Que **no** se condena en costas a la demandante por haber litigado con fundamento plausible.

Transcríbase y notifíquese por correo electrónico a los Abogados de las partes.

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

Código: JXRRXQXBXCJ

Rol C 809 2024.-

Dictó don Luis Meza Marín, Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.

Luis Miguel Meza Marín
Juez
PJUD
Siete de octubre de dos mil veinticuatro
18:09 UTC-3

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

Código: JXRRXQXBXCJ