Santiago, veinticinco de marzo de dos mil veintiséis.

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

VISTOS:

Se reproduce el fallo en alzada, previa eliminación de sus fundamentos undécimo a décimo sexto y décimo octavo a trigésimo tercero y en el décimo séptimo se suprimen en el párrafo que empieza con la frase “que respecto” hasta la frase “considerando undécimo” y desde la palabra “pero” que sigue a la voz “avalúos” hasta la frase “de manera que no es irrisorio”

Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

Lo expresado entre los fundamentos segundo, tercero y sexto a décimo quinto del fallo de casación que precede, ambos inclusive, y también:

1°.- Que de los antecedentes del proceso resulta acreditado que el cinco de febrero de dos mil veintiuno, 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 siguientes inmuebles: 1) 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]; 2) 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; 3) y el inscrito a fojas 3.183 N°2.741, del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno. En el mismo acto, vende, cede y transfiere a doña [redacted] la nuda propiedad correspondiente al 20% de la totalidad de su cuota de derechos de los inmuebles, reservándose el vendedor para sí y en carácter de vitalicio el usufructo y se pacta un precio total de $36.500.000, pagadero por doña [redacted] mediante el pago de la suma de $15.000.000, en 25 cuotas de $600.000, $4.000.000, en 20 cuotas de $200.000, y $8.000.000, en 25 cuotas de $320.000 y doña [redacted] mediante el pago de la suma de $4.000.000 en 20 cuotas de $200.0000; $1.500.000 en 20 cuotas de $75.000 y $4.000.000 en 25 cuotas de $160.000.

2°.- Que, corresponde, ahora circunscribir las precisiones y razonamientos que anteceden al caso de autos, en que las demandantes alegan que el contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo celebrado el cinco de febrero de dos mil veintiuno entre las demandadas y, [redacted], padre de los litigantes, es un contrato simulado –que disimula otra convención que corresponde a una donación irrevocable–, con el objeto de traspasar a las demandadas los derechos de que era titular el vendedor en los inmuebles, ya individualizados,

NTPWBZTKMSS

perjudicando los derechos que le corresponderían a las demandantes en la herencia de don [redacted]. El argumento central de las demandantes descansa en que en la supuesta compraventa celebrada no hubo un precio real y serio y, por esta razón, el acto carecería del requisito del consentimiento de vender y comprar y del objeto de la obligación de pagar el precio, junto con la causa de la obligación de entregar la cosa.

Para medir la corrección de la acción de las demandantes, habrá que comenzar con el precio en la compraventa y los requisitos como elemento de la esencia de esta.

3°.- Convendrá considerar el artículo 1793 del Código Civil que define a la compraventa como: “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero". Se trata de un contrato que presupone un acuerdo de voluntades entre las partes relativo a la cosa y al precio.

El precio constituye el objeto de la obligación del comprador y, al mismo tiempo, la causa de la obligación del vendedor. El vendedor declara su voluntad de vender y se obliga a entregar la cosa, precisamente, porque el comprador no sólo se obliga a pagar el precio, sino porque lo va a pagar.

El precio es uno de los elementos de la esencia y es el elemento que permite diferenciar a la compraventa de otros contratos que, también, tienen por objeto la dación de una cosa, como la permuta del artículo 1897 del Código Civil; o la donación irrevocable 1386 del Código Civil.

El precio en la compraventa determina el consentimiento que permite su perfeccionamiento: el de vender y de comprar y, de acuerdo con la doctrina más autorizada, debe ser real y serio (Arturo Alessandri Rodríguez, “De la Compraventa y de la Promesa de Venta”, Editorial Jurídica de Chile, 2011, pp. 258-259; Raúl Díez Duarte, “La compraventa”, 2ª edic., El Jurista, 2009, p. 144; Ramón Meza Barros, “Manual de Derecho Civil. De las fuentes de las obligaciones”, 9ª edic., Editorial Jurídica de Chile, 2009, p. 5. En la jurisprudencia: Corte Suprema, 16 de diciembre de 2024, rol N° 239.539-2023).

Que el precio sea real significa que exista verdaderamente, esto es, que consista en una cantidad de dinero efectivamente destinada a ser pagada al vendedor como equivalente del valor de cambio de la cosa. Se excluyen, por consiguiente, aquellos precios que, de manera ostensible, no se corresponden con las condiciones normales del tráfico jurídico, sin que necesariamente llegue a ser un precio vil.

No se exige, desde luego, que el precio sea justo –la lesión enorme tiene su propio régimen–; pero tampoco el precio puede apartarse, en tal medida, del valor de la cosa que su importe, apreciado conjuntamente con las demás circunstancias del caso, revele que se trata de un precio meramente simbólico para dar por satisfecho formalmente un requisito de la esencia de este tipo contractual.

En tal evento, el precio deja de cumplir la función económica y jurídica que le es propia como elemento esencial de la compraventa, desnaturalizándose la

NTPWBZTKMSS

estructura onerosa conmutativa del contrato y se pone en entredicho la existencia misma de la convención. El precio no es real.

Que se trate de un precio serio, por su parte, significa que debe existir de parte de los contratantes, de una parte, la intención de exigirlo y, por otro, la intención de pagarlo, carácter que no solo se manifiesta en lo irrisorio del precio, sino, principalmente, en la forma de pagarlo y, en definitiva, si se pagó no por el comprador.

Si el precio no es real y/o serio, la venta no produce efecto alguno o el acto degenera en otro válido, pero distinto tal y como lo dispone el artículo 1444 del Código Civil.

La simulación, por consiguiente, se refiere al precio del contrato, en términos que si esta Corte alcanza la convicción de que no hubo precio jurídicamente relevante –porque no es real o porque no es serio– concluirá que hubo simulación, quedando pendiente, la definición de la sanción que ella apareja, dependiendo de si no esconde realidad contractual alguna o un acto o contrato distinto (simulación absoluta y relativa)

4°.- Que, un claro indicio de la simulación de una compraventa se evidencia cuando el precio pactado es irrisorio. Suele ser frecuente que, para cumplir con el requisito legal de establecer un precio, y pretender así dejar constancia de la concurrencia de los elementos esenciales de la compraventa, este sea uno que de manera evidente no se condiga con las condiciones de mercado. Si bien en ocasiones el precio irrisorio no es suficiente para dar por establecida la simulación, puede ser el caso que el precio, aunque real, no sea serio. Si aún sigue siendo insuficiente, el sentenciador ha de considerar otras circunstancias, que unidas a aquello, son demostrativas de una simulación contractual, como por ejemplo, el vínculo de familiaridad, parentesco o amistad entre las partes contratantes, la falta de entrega o del uso del objeto o bien contratado, o bien la contratación bajo condiciones o circunstancias infrecuentes o poco habituales.

5°.- Que, tal como lo consignó el fallo apelado y de los hechos asentados en el proceso, es posible sostener que el precio de venta de los derechos en los inmuebles de propiedad de don [redacted], padre de los litigantes, es manifiestamente inferior al del avalúo fiscal, conforme consta de los certificados agregados a folio 1 del cuaderno de medida prejudicial precautoria de la Carpeta Electrónica de primera instancia, fijados en la suma de $291.932.525 para el inmueble ubicado el [redacted]; en la suma de $10.749.607 para el [redacted]; y, en la suma de $69.412.961. para el inmueble [redacted] Habrá que recordar que el precio total de venta fue la suma de $ 36.500.000.

6°.- Que, ante esta circunstancia fáctica, se unen otros antecedentes anotados en el fallo que se revisa, la forma de pago de este, una parte importante pagada con mucha anterioridad a la celebración del contrato por la madre de la compradora menor de edad; la relación de padre a hijas entre los contratantes, las circunstancias infrecuentes o poco habituales, como lo son, la edad de 14 años de

NTPWBZTKMSS

una de las compradoras. Dicha forma de pago lleva a estos sentenciadores al convencimiento que, aparte de la falta de realidad del precio, este no es serio. Se suma, el hecho de comparecer la madre de esta, pagando en el acto del contrato parte del precio, además en un número elevado de cuotas pagaderas en el futuro; y que el supuesto usufructuario nunca ejerció el derecho de usufructo que se reservó y que quienes mantuvieron el uso y goce de la cosa fueran las demandadas. El vendedor, además, fallece a menos de tres años de la celebración de la compraventa.

Este cúmulo de circunstancias permite deducir, al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes, en opinión de esta Corte, para formar el convencimiento de que el contrato de compraventa de nuda propiedad y usufructo de cinco de febrero de dos mil veintiuno es un contrato simulado, para cuyo fin las partes los contratantes aparentaron la celebración de una compraventa, incurriendo conscientemente en una disconformidad entre su voluntad declarada y la voluntad real, esto es, con conocimiento que de que queriéndose algo, se expresa una cosa diferente, todo con la finalidad de que las demandadas adquirieran un mayor porcentaje de derechos sobre los únicos inmuebles del futuro causante, perjudicando, de ese modo, a las actoras, en tanto sus herederas.

Como se advierte, este conjunto de indicios permite a esta Corte tener por establecida la verdadera intención de los contratantes. De este modo, puede afirmarse que, pese a la literalidad del contrato, la voluntad real de las partes no fue la de celebrar una compraventa.

Siendo claramente conocida la intención común de los contratantes, ha de estarse a ella más que a lo literal de las palabras empleadas en la escritura pública de compraventa de 5 de febrero de 2021. En consecuencia, queda desvirtuada la presunción conforme a la cual la letra del instrumento refleja la común intención de las partes, al haberse establecido que aquella no se corresponde con esta, por ende, en este caso, interesa la voluntad de los contratantes ya que aparece claramente manifestada (Jorge López y Fabián Elorriaga, “Los contratos. Parte general”; Thomson Reuters, 2017, p. 477). Así también lo ha establecido esta Corte, en sentencias dictadas con fecha 21 de enero de 2022, rol N° 4162-2021 y 13 de julio de 2020, rol N° 865-2018.

En estas condiciones, la compraventa aparece desprovista de uno de sus elementos esenciales. El precio, más que inexistente en términos formales, se revela como simulado, lo que priva a la obligación del vendedor de una causa onerosa y confirma una discordancia entre la voluntad declarada y la voluntad real de las partes. El precio fue simulado, la compraventa carece de precio.

7°.- Habiendo quedada asentada la simulación del precio, queda pendiente determinar cuál es la clase de simulación, en este caso, cometida por las partes. Siguiendo a la doctrina, la simulación puede ser lícita o ilícita. En este caso, por el perjuicio que provoca a las demandantes al lesionar a sus derechos hereditarios,

NTPWBZTKMSS

configurándose un fraude, es una simulación ilícita. A su vez, la simulación puede ser absoluta o relativa. Es absoluta cuando la verdadera voluntad de las partes consiste en burlar una norma de derecho con la finalidad de perjudicar a terceros, sin que tras el acto o contrato simulado oculte un acto o contrato alguno, no subyace al acto o contrato realidad contractual alguna. Las partes nunca tuvieron la intención de celebrar acto o contrato alguno, únicamente defraudar los derechos de terceros (López y Elorriaga, ob. cit. pp. 416-418) .

En cambio, la simulación relativa supone la celebración de un acto o contrato ostensible que contiene la voluntad declarada y otro acto o contrato subyacente disimulado que contiene la común intención de los contratantes, con la finalidad de burlar la norma legal, perjudicando a terceros, esto es, defraudar los derechos de terceros (Avelino León Hurtado, “La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos, Editorial Jurídica de Chile, 4ª ed., 1994, p. 104; López y Elorriaga, ob. cit. p. 419).

El elemento común de ambas clases de simulación es el fraude cometido por los partícipes de la simulación, cuando las partes, mediante la simulación, intentan eludir una norma legal provocando un perjuicio patrimonial a terceros (Hernán Corral Talciani, “Curso de Derecho Civil. Parte General”, 2ª ed., Thomson Reuters, 2022, p. 745). Acá, se eluden las normas que disciplinan la sucesión intestada, perjudicando a las demandantes.

8°.- Que, al examinar la demanda de autos, se advierte que lo que las actoras reclaman es la nulidad por simulación de una compraventa que, en realidad, encubre una donación, celebrada en perjuicio de sus derechos hereditarios. En efecto, lo que se denuncia es que el contrato de compraventa celebrado por las demandadas oculta una donación efectuada en su favor.

De este modo, la simulación cuya declaración se solicita es relativa: se celebra ostensiblemente una compraventa, pero esta encubre –como contrato realmente querido por las partes– una donación entre vivos irrevocable, regulada por los artículos 1389 y siguientes del Código Civil. La causa de la entrega no fue, entonces, el pago del precio –causa onerosa propia de la compraventa– sino la mera liberalidad del disponente en favor de algunas de sus asignatarias, con exclusión de las otras.

Descubierta la simulación, resulta que a la compraventa le faltan elementos esenciales: el consentimiento de vender y comprar y la causa onerosa que justifica la obligación de entrega. El consentimiento realmente prestado por las partes fue otro –el de donar– y la causa de la obligación fue la mera liberalidad propia del donante. En otras palabras, la intención de vender fue sustituida por la intención de donar (*animus donandi*) y la causa onerosa por la liberalidad.

En tales condiciones, atendida la intención común de los contratantes, como lo dispone el artículo 1444 del Código Civil, la falta de un elemento de la esencia no conduce a la nulidad absoluta de la compraventa, sino que determina que esta degenere en otro acto jurídico distinto, cuya validez -tal como lo enuncia Corral- debe examinarse conforme a la disciplina de la donación entre vivos irrevocable que

NTPWBZTKMSS

ha quedado al descubierto (Corte Suprema, 16 de diciembre de 2024, rol N° 239.539-2023).

9°.- Que, habiendo quedado establecido que las partes incurrieron en la simulación denunciada y que esta corresponde a una simulación relativa, el contrato realmente celebrado entre ellas es una donación irrevocable entre vivos. En tales condiciones, corresponde a esta Corte pronunciarse acerca de la acción de nulidad que, siendo distinta de la acción de simulación, fue ejercida conjuntamente en estos autos.

En efecto, la acción de simulación es una acción de mera certeza, destinada exclusivamente a obtener una declaración judicial acerca de la existencia de una determinada relación o situación jurídica, sin perseguir condena ni ejecución alguna. Tratándose de la simulación, su objeto consiste en constatar la discordancia entre la voluntad declarada y la voluntad real de las partes y determinar si el acto o contrato ostensible —expresión de la voluntad declarada— encubre o no una realidad contractual diversa, correspondiente a la voluntad real.

Pues bien, una vez agotada la función propia de esta acción de mera certeza, recién entonces procede el conocimiento y resolución de la acción de nulidad. Si no se acredita la simulación, dicha acción debe ser rechazada; si, por el contrario, esta se establece, corresponde decidir si procede o no declarar la nulidad del acto o contrato realmente celebrado, con las consecuencias jurídicas que de ello se siguen.

10°.- Que si el contrato que celebraron don [redacted] y dos de sus hijas, demandadas en estos autos, es una donación, habrá que considerarse el régimen legal de este tipo contractual, contenido en el Título XIIII del Libro IV del Código Civil que comienza con el citado artículo 1389 que define a la donación entre vivos como: “un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona, que la acepta”, declarando el artículo 1387 que toda persona hábil de disponer lo suyo es capaz para donar; y el artículo 1389 que toda persona que no haya sido declarada inhábil puede recibir donaciones.

11°.- Que, antes de indagar acerca del vicio de nulidad de que podría adolecer la donación irrevocable descubierta, conviene examinar la legitimación activa de las demandantes para reclamar la nulidad absoluta. De acuerdo con el artículo 1683 del Código Civil, puede pedir la nulidad absoluta de un acto o contrato todo aquel que tenga interés en su declaración. Dicho interés debe ser pecuniario, actual y cierto.

En el caso de autos, las demandantes tienen un interés pecuniario en la declaración de nulidad absoluta de la donación, pues, de acogerse la demanda deducida, el patrimonio del causante se recompondrá, evitando que se vean afectados sus derechos hereditarios en su calidad de hijas de aquel.

Se trata, asimismo, de un interés actual, atendido que, al momento de la celebración del contrato simulado, ya se encontraban potencialmente comprometidos sus derechos hereditarios. En efecto, tratándose de donaciones irrevocables –como se dirá– la ley exige el trámite de la insinuación, el cual supone

NTPWBZTKMSS

un examen de las fuerzas patrimoniales del donante en atención al eventual perjuicio que la liberalidad pueda ocasionar a los derechos hereditarios.

Finalmente, el interés es cierto, puesto que, al momento de celebrarse la donación encubierta, las demandantes, junto con las demandadas, eran las únicas herederas llamadas a la sucesión intestada del supuesto vendedor.

12°.- Corresponde ahora, enfrentado a este escenario, dilucidar la validez de este acto jurídico oculto o disimulado. La donación irrevocable es un contrato solemne que, según el artículo 1401 del Código Civil, requiere del trámite de la insinuación. Según el inciso 1° del citado artículo “La donación entre vivos que no se insinuare, sólo tendrá efecto hasta el valor de dos centavos, y será nula en el exceso”.

Por su parte, el inciso 2° precisa: “Se entiende por insinuación la autorización de juez competente, solicitada por el donante o donatario”.

Y el inciso 3°

“El juez autorizará las donaciones en que no se contravenga a ninguna disposición legal”.

13°.- Que de la sola lectura del artículo citado, esta Corte advierte que, fuera de la finalidad de burlar las normas relativas a la sucesión intestada, las partes lo que perseguían al simular una compraventa ocultando una donación irrevocable era burlar la disposición que exige la insinuación de la donación, porque si se hubiera realizado el trámite el juez, atendidas las fuerzas patrimoniales del señor [redacted] no habría autorizado la donación de los derechos objeto de la compraventa simulada.

14°.- Que, por lo dicho, la donación irrevocable que verdaderamente celebraron las partes adolece de un vicio de nulidad absoluta al faltar, como lo dispone el artículo 1682 del Código Civil, una formalidad exigida por la ley en atención a la naturaleza del acto o contrato, a saber, la solemnidad de la insinuación del artículo 1401 del Código Civil (Víctor Vial del Río, “Teoría General del Acto Jurídico”, 5ª ed., Editorial Jurídica de Chile, 2005, p. 217; Ramón Meza Barros, “Manual de la sucesión por causa de muerte y donaciones entre vivos”, Editorial Jurídica de Chile, 2010, p. 209).

15°.- Que, lo razonado hasta aquí resulta suficiente para acoger la acción de simulación y la pretensión anulatoria incoadas por la demandante y declarar, la nulidad del contrato de compraventa materia del juicio, por falta de solemnidad de la donación irrevocable.

16°.- Que, al haber sido totalmente vencidas, las demandadas deberán asumir el pago de las costas de la causa.

Por estas consideraciones, de conformidad con lo previsto en los preceptos reseñados y lo dispuesto en las normas legales citadas y lo previsto en los artículos 144 y 186 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que **se revoca** la sentencia de siete de octubre de dos mil veinticuatro que desestimó la demanda, y en su lugar, se dispone que se la acoge y se declara nulo de nulidad absoluta por simulación, el contrato de compraventa de fecha 5 de

NTPWBZTKMSS

febrero de 2021, disponiéndose la cancelación de las inscripciones de dicho instrumento que rolan a fojas 2454 vuelta, número 2099; a fojas 2456, número 2100; y fojas 2457 vuelta, número 2101 del Registro de Propiedad del año 2021 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

II.- Que se condena en costas a las demandadas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de abogado integrante señor Álvaro Vidal

N° 10.624-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Jorge Zepeda A. (S), señora Dobra Lusic N. (S) y los Abogados integrantes señor José Miguel Valdivia O. y señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra (S) señora Lusic, por haber cesado sus funciones.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 25/03/2026 12:24:50

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO
Fecha: 25/03/2026 12:27:46

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 25/03/2026 12:28:02

JOSE MIGUEL VALDIVIA OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 25/03/2026 12:25:50

NTPWBZTKMSS

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

NTPWBZTKMSS