

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-4590-2020
CARATULADO : PARRA/HENRÍQUEZ

Concepción, veintidós de marzo de dos mil veintidós.

VISTO:

A folio 1, con fecha 7 de agosto de 2020, se presenta el abogado Francisco Vergara Liguencura, domiciliado para estos efectos en Maipú N°1528, Concepción, en representación de **SERGIO WILLIAM GARRIDO ALARCÓN**, comerciante, domiciliado en calle Gabriela Mistral N°158, Población Cornelio Saavedra, comuna de Lebu; y de **ÁLVARO ANDRÉS PARRA SÁNCHEZ**, profesor, domiciliado en Mackay 11-B, comuna de Lebu, e interpone demanda de rebaja de precio de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios en contra de la demandada **INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTIS LTDA.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Maximiliano Andrés Henríquez Santis, ingeniero civil industrial, domiciliado en Hijueta San Ramón, Lote N°4, Quebrada Las Ulloa, comuna de Florida, como consecuencia de haber celebrado con sus representados dos contratos de compraventa respecto de dos predios rústicos y haber entregado una superficie real menor que la declarada en los respectivos títulos de venta.

Funda la demanda señalando que su representado Garrido Alarcón es dueño y poseedor inscrito de la propiedad ubicada en LOTE D ONCE, predio rústico de la comuna de Lebu, el que tiene una superficie de 0,5 hectáreas y cuyos deslindes particulares son: AL NORTE: en 158 metros con Lote D Diez y 10 metros con Bosques Arauco; AL SUR: en 123 metros con Lote D Doce; AL ESTE: en 20 metros con camino vecinal; y AL OESTE: en 28 metros con Lote D Dieciséis y 38 metros con Lote D Diecisiete. Indica que la propiedad figura inscrita a nombre de su representado a fojas 2231 N°1222 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Lebu y los Álamos del año 2019. Señala que dicha posesión y dominio fue adquirida por su representado a través de escritura pública de compraventa a Inmobiliaria e Inversiones Santis Limitada, de fecha 16 de agosto del año 2019 por la suma de \$12.000.000.-



Respecto a su representado Parra Sánchez, señala que es dueño y poseedor inscrito de la propiedad ubicada en LOTE D DIEZ, predio rústico de la comuna de Lebu, el que tiene una superficie de 0,5 hectáreas, cuyo deslindes particulares son; AL NORTE: en 134 metros con Lote D Nueve; AL SUR: en 158 metros con Lote D Once; AL ESTE: en 18 con camino vecinal; y AL OESTE: en 53 metros con Bosques Arauco. Indica que la propiedad figura inscrita a nombre de su representado a fojas 532 N°305 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Lebu y los Álamos del año 2020; la que fue adquirida por a través de escritura pública de compraventa a Inmobiliaria e Inversiones Santis Limitada, de fecha 21 de febrero del año 2020 por la suma de \$12.300.000.-

Sostiene, respecto de su representado Garrido Alarcón, que después de haber tomado posesión material del inmueble denominado Lote D Once con fecha 26 de agosto de 2019, se pudo percatar que dicho predio rústico no contaba con la superficie que se había obligado a entregar el contratante vendedor, esto es, de 5.000 metros cuadrados, pudiendo determinar que en los hechos, el Lote D Once tiene una superficie real de 0,4850 hectáreas, es decir, 4.850 metros cuadrados; por lo que existe una diferencia entre la superficie señalada en la escritura pública de compraventa y la superficie real del predio de 150 metros cuadrados en perjuicio del inmueble adquirido por su representado, el que equivale a un porcentaje de pérdida del 3,33%, lo que representa un perjuicio económico de \$360.000.-

Detalla que en los deslindes al Norte, el terreno tiene 6.06 metros menos; al Sur, tiene 3.04 metros menos; al Este, tiene 0,72 metros menos; y, al Oeste, tiene 7.53 metros menos.

En cuanto a su representado Parra Sánchez, explica que después de haber tomado posesión material del inmueble denominado Lote D Diez con fecha 21 de febrero de 2020, se pudo percatar que dicho predio rústico no contaba con la superficie que se había obligado a entregar el vendedor, esto es, de 5.000 metros cuadrados, pudiendo determinar que en los hechos tiene una superficie real de 0,4114 hectáreas, es decir, 4.114 metros cuadrados; por lo que existe una diferencia entre la superficie señalada en la escritura pública de compraventa y la superficie real de 886 metros cuadrados en perjuicio del inmueble adquirido por su representado, el que equivale a un porcentaje de pérdida de 17,72%, lo que representa un perjuicio económico de \$2.179.560.-



Puntualiza que en los deslindes Norte, el terreno tiene 6,36 metros más; al Sur, tiene 4,20 metros menos; al Este, tiene 0,11 metros menos; y, al Oeste, tiene 12,89 metros menos.

Prosigue, diciendo que analizadas las escrituras públicas de compraventa, se puede advertir que en la cláusula primera de ambos contratos se determinó que el predio denominado Lote D Once y Lote D Diez, tiene cada uno una superficie de 0,5 hectáreas; que según la cláusula undécima de los mismos títulos de venta, se señala que el inmueble objeto del contrato corresponde a un predio rústico; y que en virtud de la cláusula tercera, se establece que respecto de la propiedad de su representado Garrido Alarcón, el precio de venta alcanza la suma de \$12.000.000 por 0,5 hectáreas; y, respecto de la propiedad de su representado Parra Sánchez, el precio de venta alcanza la suma de \$12.300.000 por 0,5 hectáreas.

Luego, indica que cada uno de sus representados, en forma individual, han celebrado contrato de compraventa con el mismo vendedor demandado, recibiendo cada uno un inmueble con una superficie menor que la declarada en los respectivos títulos de venta, sufriendo Garrido Alarcón un perjuicio de 150 metros cuadrados, equivalentes a la suma de \$360.000; y por su parte Parra Sánchez ha sufrido respecto de su propiedad un perjuicio de 886 metros cuadrados, equivalente a la suma de \$12.300.000.-

En cuanto al derecho, cita los artículos 1793, 1828, 1831, 1832, 1833 y 1546 del Código Civil, concluyendo que se dan los requisitos para acoger la acción, ya que los inmuebles corresponden a predios rústicos que se vendieron como especie o cuerpo cierto y con señalamiento de linderos, lo que significa que se exige un deber y obligación del vendedor de entregar todo lo que se comprende en los deslindes del predio; y que, al ser la superficie real menor que la superficie declarada en su título de compraventa, el vendedor está obligado a entregar todo lo comprendido en los linderos del predio rústico, y si no pudiere lograrse lo anterior o no se lo exigiere, optan sus representados por obtener una disminución proporcional del precio, atendido que el precio de la superficie que falta no alcanza a más de una décima parte del precio de la superficie completa.

Agrega que sus representados, al momento de celebrar los respectivos contratos de compraventa, no han expresado en modo alguno la intención de renunciar a la acción que les concede el artículo 1833 del Código Civil, de



exigir una disminución del precio, para el caso de ser la superficie inferior a la que reza el contrato; por lo que al venderse el denominado Lote D Once y el Lote D Diez con indicación y señalamiento de deslindes, deja a la parte vendedora en la obligación de entregar toda la extensión del terreno comprendida en ellos, esto es, 5.000 metros cuadrados y si no se pudiere lograr aquello, se deberá disminuir proporcionalmente el precio y reembolsar el saldo a los compradores, independiente de la circunstancia de haberse expresado en la escritura pública que el predio era vendido como especie y cuerpo cierto. Cita jurisprudencia en apoyo de sus alegaciones.

Añade que se ha vulnerado el principio de buena fe contractual, ya que el vendedor debe entregar lo que reza el contrato.

En mérito de lo expuesto y normas legales que cita, solicita tener por interpuesta demanda de acción de rebaja de precio de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios, en contra de **INMOBILIARIA E INVERSIONES SANTIS LTDA.**, representada legalmente por don Maximiliano Andrés Henríquez Santis, y en definitiva declarar:

1. Que el Lote D Once propiedad de don Sergio William Garrido Alarcón; y que el Lote D Diez propiedad de don Álvaro Andrés Parra Sánchez, ambos predios rústicos, los que fueron vendidos por la demandada, presentan diferencias en cuanto a las superficies estipuladas, siendo en ambos casos las superficies reales menores que las declaradas en los respectivos títulos de venta; que ambos inmuebles corresponden a predios rústicos, vendidos como especies o cuerpos ciertos, con determinados señalamientos de deslindes, y que la acción que concede el artículo 1832 y 1833 del Código Civil no se encuentran prescritas.

2. Que el demandado debe sufrir una disminución proporcional del precio, restituyendo a sus representados la parte del precio pagado en exceso. En el caso de don Sergio William Garrido Alarcón, la parte demandada debe restituir a su representado la suma de \$360.000, equivalente a la suma que debe soportar el vendedor por no haber entregado la superficie de 5.000 metros cuadrados a su representado.

En cuanto a don Álvaro Andrés Parra Sánchez, la demandada debe restituir a su representado la suma de \$2.179.560, equivalente a la suma que



debe soportar el vendedor por no haber entregado la superficie de 5000 metros cuadrados a su representado.

3. Que el demandado debe indemnizar a sus representados por todos los perjuicios que han sufrido por haber dado cumplimiento imperfecto de su obligación de entregar todo lo que reza el contrato, los que avaluados corresponden a la suma de \$4.000.000 para cada uno de sus representados, o la suma que el tribunal, determine conforme al mérito de autos.

4. Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

La parte demandada se mantuvo rebelde en el trámite de contestación de la demanda.

A folio 30, con fecha 18 de noviembre de 2020, se celebró la audiencia de conciliación, la que no se produjo.

A folio 32, con fecha 25 de noviembre de 2020, se recibió la causa a prueba.

A folio 53, con fecha 21 de enero de 2022, se citó a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1°.- Que acorde a lo consignado en lo expositivo precedente, los demandantes interponen conjuntamente demandas de rebaja de precio de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios, fundado en lo dispuesto en los artículos 1832 y 1833 del Código Civil, solicitando una disminución del precio pagado, y de indemnización de perjuicios, fundándose en que habiendo celebrado dos contratos de compraventa con la demandada, respecto de los inmuebles rústicos que indican, la cabida de los predios resultó ser menor a la indicada.

2°.- Que la parte demandada se mantuvo rebelde en el trámite de contestación de la demanda.

3°.- Que, son presupuestos básicos para acoger la acción deducida, la existencia del contrato de compraventa y el incumplimiento de una obligación del mismo por parte de la demandada, específicamente la entrega de predios que tienen una superficie real menor que la declarada en los respectivos títulos de venta



4°.- Que, respecto del primer supuesto, los demandantes sostienen haber celebrado con la demandada dos contratos de compraventa.

Así, el demandante Garrido Alarcón acompañó en folio 1, copia de escritura pública de compraventa de fecha 26 de agosto de 2019, por la cual la demandada vendió, cedió y transfirió al demandante referido, quien compró, adquirió y aceptó el inmueble denominado Lote D Once, de una superficie de 0,5 hectáreas, con los siguientes deslindes: Norte: en 158 metros con Lote D Diez y 10 metros con Bosques Arauco; Sur: en 123 metros con Lote D Doce; Este: en 20 metros con camino vecinal; y, Oeste: en 28 metros con Lote D Dieciséis y 38 metros con Lote D Diecisiete (cláusula primera y segunda).

El precio se fijó en la cláusula tercera en la suma de \$12.000.000, pagados en el acto de contado, en dinero efectivo; y, en la cláusula cuarta se estableció que la venta se hace ad-corporis en el estado en que se encontraba, con todo lo edificado, plantado y construido en el inmueble, estado que es conocido y aceptado por la parte compradora; haciéndose responsable el vendedor del saneamiento de la evicción.

El demandante Parra Sánchez, por su parte, también acompañó a folio 1, copia de escritura pública de compraventa de 21 de febrero de 2020, por la cual la demandada vendió, cedió y transfirió al actor, quien compró, adquirió y aceptó el inmueble denominado Lote D Diez, de una superficie de 0,5 hectáreas, con los siguientes deslindes: Norte: en 134 metros con Lote D Nueve; Sur: en 158 metros con Lote D Once; Este, en 18 metros con camino vecinal; y, Oeste, en 53 metros con Bosques Arauco (cláusula primera y segunda).

El precio se fijó en la cláusula tercera en la suma de \$12.300.000, pagadas en el acto de contado, en dinero efectivo; y, en la cláusula cuarta, se estableció que la venta se hace ad-corporis, en el estado que se encuentra, con todo lo edificado, plantado y construido en el inmueble, lo que es conocido y aceptado por la parte compradora; haciéndose responsable el vendedor del saneamiento de la evicción.

Finalmente, cabe señalar que de acuerdo a los documentos acompañados también a folio 1, la propiedad denominada LOTE D ONCE figura inscrita a nombre de Garrido Alarcón a fojas 2231 N°1222 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Lebu y los Álamos del año



2019; en tanto que Parra Sánchez es dueño y poseedor inscrito de la propiedad ubicada en LOTE D DIEZ, figurando inscrita a su nombre a fojas 532 N°305 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Lebu y los Álamos del año 2020.

5°.- Que conforme a lo expuesto, pasa a ser un hecho establecido en la causa que los demandantes se encontraban ligados con la demandada por vínculos de carácter contractual.

Lo anterior es de importancia, porque los fundamentos de la demanda descansan, según manifiestan los actores, en el incumplimiento del contrato de compraventa en que la demandada habría incurrido, al existir diferencia entre la cabida real y la señalada en los títulos, en los registros públicos y la declarada en la escritura pública de compraventa.

6°.- Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, correspondía al actor acreditar la efectividad de sus dichos y, en dicho escenario, la única prueba que rindió la parte demandante para acreditar la diferencia de superficie que se invoca, son los documentos de folio 46, denominados Informe General de Suelo e Informe Técnico, documentos que por tratarse de instrumentos privados emanados de terceros que no han comparecido a la causa reconociéndolos o ratificándolos, carecen de todo valor probatorio.

Por lo demás, la supuesta diferencia de cabida constituye un hecho de orden técnico, siendo la prueba idónea que nuestro sistema procesal civil contempla para justificarla, la pericial, no siendo la actora diligente en aportarla, pues ni siquiera la solicitó.

La citada falencia probatoria constituye un hecho más que suficiente para llevar al rechazo de la demanda.

6°.- Que, de consiguiente, es claro que en la situación de autos no concurre el segundo supuesto de la acción, esto es, el incumplimiento obligacional que se imputa a la demandada, en orden a haber entregado un terreno con una cabida menor a la indicada en los respectivos contratos y, siendo así, procede desestimar la acción deducida, en la modalidad solicitada, como asimismo la pretensión indemnizatoria formulada en forma conjunta.



7°.- Que, por último, solo resta consignar que en nada altera lo precedentemente resuelto, los documentos acompañados por la demandante en folio 1, consistentes en inscripción de dominio a nombre de los actores, plano y certificado de avalúo, pues no dicen relación son los supuestos de la acción deducida; así como el acompañado a folio 44 por la parte demandada, consistente en informe cartográfico, por carecer de valor probatorio al emanar de un tercero que no ha comparecido ratificándolo; razón por la cual únicamente se les menciona para los efectos procesales pertinentes.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 1437, 1560 y siguientes, 1698, 1699, 1700, 1706, 1793 y 1824 y siguientes del Código Civil; artículos 144, 160, 161, 169, 170, 341 y 342 del Código de Procedimiento Civil; se declara:

I.- Que **SE DESESTIMA**, en todas sus partes, la demanda enderezada en lo principal de folio 1, con fecha 7 de agosto de 2020.

II.- Que no se condena en costas a la parte demandante por estimarse que tuvo motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Rol 4590-2020.

Dictada por don **CÉSAR GUZMÁN ANDRADE**, Juez Suplente del Primer Juzgado Civil de Concepción.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción, veintidós de marzo de dos mil veintidós.**

