

C.A. de Concepción.

Concepción, veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo ordenado en la sentencia que antecede y lo prevenido en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce la parte expositiva y los considerandos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y octavo de la sentencia que se invalida.

Y se tiene, además, presente:

Primero: Que, en principio, la lesión supone un desequilibrio entre las prestaciones, y que ésta sea enorme, implica, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1889 del Código Civil, en el caso del vendedor, que el precio que recibe por la cosa es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; justo precio que debe mirarse al tiempo del contrato.

La lesión enorme desde antiguo ha pretendido subsanar una situación de hecho fundada en una razón de equidad, proteger la lesión al patrimonio, independiente de la circunstancia que lleve a aceptar la situación; según se expresa en el Tratado de Derecho Civil de Alessandri, Somarriva y Vodanovic, *“La lesión, cuando reviste caracteres graves, cuando es enorme, reclama una sanción en nombre de la equidad que, conforme a la etimología de la palabra, consiste en la igualdad de trato”*. Según Alessandri Rodríguez en su obra De la compraventa y de la promesa de venta, se entiende por justo precio, *“para los efectos de determinar la lesión enorme, el que, al tiempo de la venta, tenga la cosa en sí misma y que resulta del valor que le asigna la opinión común y general de las personas, pero de ningún modo es tal el que le atribuyen las afecciones individuales”*.



Segundo: Que, son hechos establecidos, por no estar discutidos por la partes en sus escritos fundamentales, que éstas son madre e hija (así da cuenta el certificado de nacimiento de la demandada acompañado por ésta), y celebraron un contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en la comuna de Tomé, adquirido mediante constitución de dominio por la madre, inscrito a fs. 3760 con el N° 1581 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Tomé, rol de avalúo 263-19, siendo el precio de la compraventa la suma de cinco millones de pesos; así, por lo demás, da cuenta la escritura pública de compraventa de bien raíz que data de 22 de junio de 2020 y la inscripción conservatoria de la propiedad.

Tercero: Que, de acuerdo a los certificados de avalúo fiscal de la propiedad objeto de la compraventa acompañados por la parte demandante, rol 263-19, ubicada en Avda. Latorre 430, Cerro Alegre, Tomé, con destino habitacional, que se encuentra exenta del impuesto territorial; para el primer semestre del año 2020, alcanzaba la suma de \$ 16.149.903; para el segundo semestre del año 2020 el avalúo alcanzó el monto de \$16.343.707; y, para el primer semestre de 2021, fue de \$ 16.637.899.

Cuarto: Que, el avalúo fiscal es el valor que el Servicio de Impuestos Internos le otorga a una propiedad, en base a la normativa legal, definiciones técnicas y tabla de valores vigentes, para efectos de la aplicación del impuesto territorial. Está compuesto por la suma de los avalúos del terreno y de las construcciones; de acuerdo a la página web de dicho Servicio, el avalúo de terreno se determina multiplicando la superficie de terreno por el valor unitario respectivo (\$/m²), de acuerdo con lo indicado en el plano de valores de terreno que se encuentra en exhibición en la oficina del SII correspondiente a la jurisdicción del bien raíz. El valor unitario de terreno se obtiene multiplicando el valor del m² de la zona donde se ubica la propiedad por el factor de ajuste indicado en el plano, para la manzana predial



en que se ubique el predio. El avalúo de las construcciones se determina multiplicando la superficie de la construcción por el valor unitario respectivo (\$/m²). Cada construcción es tasada considerando su clase o material estructural y su calidad. El valor unitario de la construcción se debe ajustar, además, por la antigüedad de la edificación y condiciones especiales, como, por ejemplo, si corresponde a una mansarda, subterráneo, piso zócalo, etc., particularidades de que da cuenta la Resolución Exenta SII 108 de 27 de diciembre de 2013 en relación a las Leyes 20.455 sobre Reconstrucción, 20.650 sobre Reavalúo y 17.325 sobre Impuesto Territorial, y sus anexos respectivos.

En tales condiciones, podemos señalar, sin lugar a dudas, que sin ser un avalúo comercial de una propiedad, el avalúo fiscal es un antecedente legal de que, a lo menos, ese bien, tiene, como mínimo, el valor que el Estado le asigna para efectos tributarios.

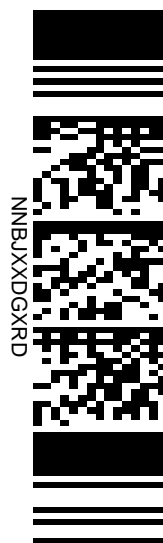
Quinto: Que, de consiguiente, en el caso de autos, resulta un hecho cierto que el valor de transacción de la propiedad objeto de la compraventa, \$5.000.000, es inferior a la mitad del precio que, al primer semestre de 2020, tenía el bien raíz de que se trata para efectos tributarios, \$16.149.903, y éste se traduce en el único elemento valorativo cierto de la propiedad y que al tenor de lo previsto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, en relación a lo establecido en el artículo 1700 del Código Civil, constituye plena prueba y, por ende, se tendrá tal valor como el justo precio del inmueble de que se trata.

Sexto: Que, el informe pericial producido como medida para mejor resolver, indica que utiliza el método comparativo de mercado, que está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel; es un método directo de obtención del valor de mercado por síntesis de los precios de mercado de otros inmuebles similares, comparables o equivalentes funcionalmente. Sin embargo, en



el informe se observa que de las distintas propiedades referenciadas, algunas se encuentran en el sector céntrico de la ciudad de Tomé, en circunstancias que de acuerdo al certificado de avalúo fiscal, los dichos de los testigos de la parte demandada, y las propias fotografías que se acompañan por la perito, muestran que la propiedad se encuentra en un cerro, por lo que con evidencia no se trata de muestras similares o comparables, o a lo menos no da cuenta el informe del coeficiente de homologación de las propiedades que considera, teniendo en cuenta que, además, la perito consigna que no ingresó a la propiedad, por lo que no ha podido cotejar sus reales características constructivas; circunstancias éstas que llevan a restarle mérito probatorio a dicha pericia acorde a las máximas de la experiencia en la utilización del método a que alude la pericia, como lo permite el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

Séptimo: Que, por otro lado, si bien es posible que a la fecha de acordar el precio de la compraventa se haya tenido en vista el vínculo paterno-filial que existe entre las partes, no hay antecedente objetivo alguno en la causa que dé cuenta de las obligaciones alimenticias pendientes de la progenitora respecto de su hija, argumentado en la contestación de la demanda como justificativo del precio asignado a la propiedad vendida, siendo al efecto insuficiente los dichos de los testigos de la parte demandada, que si bien son contestes entre sí, declaran de aquello que les contó o la demandada o un tercero y, afirmando en principio desconocer el motivo de la venta, acto seguido aluden a una pensión alimenticia, y agregan que demandante y demandada vivían en la misma casa; por lo que respecto de la pensión de alimentos, son testigos sólo de oídas, estimándose poco probable que si madre e hija viven en un mismo domicilio se acuerde una pensión voluntaria y se generen deudas a su respecto; de manera que sus dichos, no obstante su número, no logran convencer a estos sentenciadores bajo ninguno de los parámetros del artículo 384 del



Código de Procedimiento Civil en relación al artículo 1709 del Código Civil.

Octavo: Que, así las cosas, la parte demandante ha logrado justificar que en la venta del bien raíz ubicado en la comuna de Tomé, Avda. Latorre 430, Cerro Alegre, se vio perjudicada en más de la mitad del justo precio del mismo al tenor de lo prevenido en el artículo 1889 del Código Civil; razón suficiente para acceder a la demanda de rescisión por lesión enorme en los términos prescritos por la legislación.

En efecto, la rescisión es nulidad y como tal importa una sanción legal, que se aplica en los términos del artículo 1687 del Código Civil, salvo en lo modificado por la normativa especial referido sólo a la institución de la lesión enorme, en que declarara la rescisión por tal motivo, surge el derecho de opción del contratante vencido al tenor de lo dispuesto en el artículo 1890 del Código Civil, como quiera que la institución de la lesión enorme propende al restablecimiento del equilibrio de las prestaciones.

Noveno: Que, en relación a la incompatibilidad de acciones a que alude la parte demandada; si bien en principio ello resulta efectivo al tenor de lo prevenido en el artículo 17 del Código de Procedimiento Civil en relación al artículo 1893 del Código Civil, que constituye una excepción a los efectos generales de la nulidad judicialmente declarada; lo cierto es que, en el caso de autos, si bien en el libelo de demanda se habla de nulidad de contrato por lesión enorme y de reivindicación, resulta evidente de la lectura de la argumentación del libelo de demanda cuanto del petitorio de la misma, que sólo se alude a la rescisión del contrato y a la restitución de propiedad, y así mismo se consigna en la réplica; la discusión artificial que se ha dado en autos, sólo demuestra la confusión doctrinal del abogado demandante, pero ello no alcanza para entender que se han entablado, en los hechos, dos acciones, sin perjuicio de lo estampado en la resolución que recibió la



causa a prueba y respecto de la cual como era esperable ninguna prueba ha podido rendirse.

Por cierto, la restitución de la cosa objeto del contrato de compraventa, es un efecto de no operar, en su oportunidad, lo previsto para el comprador en el artículo 1890 del Código Civil, y, por lo tanto, una consecuencia de la rescisión.

Décimo: Que, por último, el documento denominado informe de tasación comercial acompañado por la parte demandante, carece de mérito probatorio porque emana de un tercero ajeno al juicio que no ha concurrido a reconocerlo ni a ratificarlo, al tenor de lo previsto en el artículo 1704 del Código Civil.

Por estas consideraciones y visto la normativa invocada y lo prevenido en los artículos 1698, 1706, 1708 y 1888 y siguientes del Código Civil; y 17 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

Que se acoge, sin costas, la demanda rescisoria por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado por las partes de autos el 22 de junio de 2020 y, en su mérito, se declara que le asiste a la compradora demandada el derecho de opción a que se refiere el artículo 1890 del Código Civil; de procederse a la restitución deberá operar lo previsto en el artículo 1895 del Código Civil.

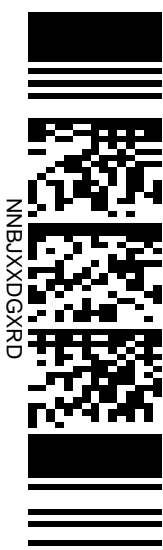
Regístrese y devuélvase en su oportunidad.

Redacción de la ministra suplente Margarita Sanhueza Núñez.

No firma la Ministra suplente Sra. Claudia Cárdenas Navarro, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo del fallo, por haber cesado en su suplencia y haber retornado a su tribunal de origen.

Rol 2119-2022 y acumuladas 2268-2022, 2399-2022 y 2568-2022 Civil.





NINBJXXDGDGRD

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción integrada por Ministro Gonzalo Rojas M. y Ministras Suplentes Margarita Elena Sanhueza N y Claudia Cárdenas N. Concepción, veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés.

En Concepcion, a veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

