

Valdivia, treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés.

Visto:

Que en este juicio ordinario sobre nulidad de contrato por lesión enorme con indemnización de perjuicios y reivindicación, caratulado “Solís con Urbina” Rol C-352-2021, seguido en el Juzgado de Letras y Garantía de La Unión, el apoderado de la demandada dedujo recurso de casación en la forma en contra de la sentencia de catorce de Marzo de dos mil veintitrés, pronunciada por el señor Cristián Seura Gutiérrez, Juez Titular, que en su parte decisoria resolvió lo siguiente:

I. Que, se acoge parcialmente la acción de nulidad de contrato por lesión enorme con indemnización de perjuicios interpuesta por doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS en contra de doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS.

II. Que, en consecuencia el contrato de compraventa de fecha 4 de diciembre de 2020, celebrado en la Notaria de Río Bueno de doña María Lidia Díaz Díaz, Repertorio N° 1611/2020 entre la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS y la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, es nulo por haber sufrido la vendedora, hoy la demandante, lesión enorme en los términos del artículo 1889 del Código Civil.

III. Que, en consecuencia, queda sin efecto la inscripción del inmueble objeto de este litigio a nombre de la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, practicada a fs. 1140 N° 1352 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, del año 2020, solo en aquella parte que hasta hoy se mantiene vigente y que no ha sido objeto de enajenación a terceros, por una superficie de 2,2 hectáreas, la que deberá ser cancelada por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de La Unión; manteniendo las subinscripciones que afectan al inmueble, en el anterior título a nombre de la vendedora doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS de fs. 1024 N° 1224 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2020.

IV. Que sin perjuicio de lo antes decretado y conforme lo previene el artículo 1890 del Código Civil y lo razonado en este fallo, la parte demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, podrá restituir el equilibrio a la compra venta celebrada y cuya nulidad se solicita, pagando a la demandante el justo precio del inmueble enajenado reducido en una décima parte, lo que equivale a la suma de \$51.020.635, dicho monto deberá ser pagado por la demandada a la parte demandante dentro del plazo de 10 días contados desde que este fallo quede firme y ejecutoriado, con lo cual entonces no se producirán



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

Código: XPECXHXJHMK

los efectos descritos en los numerales I, II y III de la parte resolutive de este fallo.

En caso que no optare la demandada por el pago del justo precio, deberá entonces procederse conforme los puntos resolutivos anteriores.

V.□Que en lo demás se rechaza la demanda.

VI.□Que se RECHAZAN las acciones reivindicatorias ejercidas en contra de SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ; respecto del inmueble inscrito a fs. 333 N° 372 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021; del demandado PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ, respecto de la cuota de 1,8 % de las acciones y derechos que da cuenta la inscripción a nombre del demandado fs. 379 N° 425 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021; y de la demandada ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON, respecto de la cuota de 3,473 % de las acciones y derechos que da cuenta la inscripción a nombre de la demandada de fs. 532 N° 599 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021.

VII.□Que cada parte pagará sus costas.

Funda el recurso en el N° 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 160 del mismo cuerpo legal, por haber sido dada ultrapetita, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes, o extendiéndola a puntos no sometidos a la decisión del tribunal.

Pide acoger el recurso invalidando la sentencia, con costas.

Además, el apoderado de la ejecutante dedujo recurso de apelación contra de la misma sentencia con la finalidad se la revoque en la parte que acogió parcialmente la demanda, puntos I, II y III de lo resolutive, con costas.

Y teniendo además presente:

En cuanto al recurso de casación en la forma.

Primero: Que el apoderado de la demandada dedujo recurso de casación en la forma en contra de la sentencia de catorce de Marzo de dos mil veintitrés, pronunciada por el señor Cristián Seura Gutiérrez, Juez Titular del Juzgado de Letras de La Unión, que en su parte decisoria acogió parcialmente la acción de nulidad de contrato por lesión enorme, en los términos que se indicaron al inicio.

Funda el recurso en el N° 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, pues la parte petitoria de la demanda el actor sometió al fallo del tribunal la nulidad del contrato de compraventa de 4 de diciembre de 2020, otorgado en la Notaria de Río Bueno de doña María Lidia Díaz Díaz, y no sometió al fallo del tribunal la nulidad parcial del mismo, de modo que al decidir haber acogido parcialmente la demanda ordenando dejar sin efecto la inscripción del inmueble



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

Código: XPECXHXJHMK

objeto de este litigio -en aquella parte que hasta hoy se mantiene vigente y que no ha sido objeto de enajenación a terceros- el tribunal ha fallado con infracción a la ley. Se excedió en la materia objeto de la discusión, al otorgar a una parte parcialmente lo pedido, pero fundado en una causa de pedir no alegada por ella, extendiendo la resolución a puntos no sometidos por los litigantes a la decisión del tribunal.

Pide acoger el recurso invalidando la sentencia, con costas.

Segundo: Que para el análisis de la única causa de nulidad alegada, conviene dejar consignado que el numeral cuarto del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil estatuye la ultrapetita como uno de los vicios formales que pueden afectar a una sentencia, y que puede traer aparejada la nulidad de ésta. El citado defecto contempla dos formas de materialización, la primera consiste en otorgar más de lo pedido, situación que constituye propiamente ultrapetita, mientras que la segunda se produce al extenderse el fallo a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, hipótesis que se ha denominado extrapetita.

Tercero: Que en este juicio se recibió la causa a prueba y se fijaron como único hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- efectividad que la compraventa se encuentra afectada a un vicio de nulidad. 2.- Efectividad de haber recibido la vendedora un justo precio. En su caso monto del justo precio al momento de haberse celebrado el contrato de compraventa. 3.- Efectividad de haber estado en mala fe los demandados. 4.- Perjuicios ocasionados a la demandante con la referida compraventa.

Cuarto: El recurrente afirma que la sentencia excede a la materia objeto de la discusión, al otorgar a una parte parcialmente lo pedido, pero fundado en una causa de pedir no alegada por ella, extendiendo la resolución a puntos no sometidos por los litigantes a la decisión del tribunal.

Quinto: Que el recurso de casación formal, pretende se subsanen vicios cometidos durante la tramitación de la causa o en la dictación de la sentencia, conforme a las causales que taxativamente señala el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, siendo menester además que el vicio que se invoca, sea de influencia y *no sea reparable por otra vía*, en los términos de inciso 3° de la misma disposición.

Sexto: Que en este caso, el recurrente, por los mismos fundamentos, dedujo recurso de apelación, por lo que esta Corte puede hacerse cargo de tales alegaciones, y en su caso, enmendar, si fuere procedente, el presunto vicio denunciado, por lo que el recurso de casación, en este contexto, no podrá prosperar.



En cuanto al recurso de apelación.

Séptimo: Que el abogado de la demandada dedujo recurso de apelación en contra de la misma sentencia, en la parte que acoge parcialmente la acción de nulidad por lesión enorme y sostiene que la sentencia fue dictada con infracción las normas que regulan la lesión enorme, en los términos del artículo 1889 del Código Civil, y la hace consistir en que, en el presente juicio, hay dos requisitos que no concurren: que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889; y que, la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador.

Octavo: Que resulta pertinente recordar que se entiende que hay lesión enorme cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa o cuando éste es inferior a la mitad del precio que paga por ella el comprador, y así se desprende de lo prevenido en el artículo 1889 del Código Civil. Para que una venta sea rescindible por lesión enorme deben reunirse una serie de requisitos, sin los cuales esta acción no tiene cabida: 1) Que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889; 2) Que la venta en que ésta incida sea de aquéllas que pueden rescindirse por lesión enorme (artículo 1891); 3) Que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador (artículo 1893); 4) Que la cosa vendida no haya perecido fortuitamente en poder del comprador (artículo 1893); y 5) Que la acción se entable dentro del plazo legal que contempla el artículo 1896 (Alessandri Rodríguez, “De la Compraventa y Promesa de Venta”, Tomo II, Volumen 2, página 1061).

Noveno: Que, sobre los requisitos para la procedencia de la lesión enorme, el apelante echa en falta los que se indican en los puntos 1 y 3 recién mencionados y la sentencia, antes de resolver, se hizo cargo de considerarlos detalladamente en los motivos 1° al 10°, para concluir que a la fecha de celebración del contrato, esto es, el mes de diciembre de 2020, el predio vendido tenía un justo precio de al menos 7 veces más que aquel en que fue enajenado, configurándose la lesión enorme como vicio del contrato, pues su justo precio era la suma de \$67.800.713, y fue vendido en la suma de \$10.000.000. Por último, la acción no prosperó respecto a la parte del predio que fue enajenado por la demandada, por lo que la decisión de acoger parcialmente la demanda se encuentra debidamente justificada, razón que se estima suficiente para rechazar el recurso de apelación.

Por estos motivos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 227 del Código de Procedimiento Civil, **se declara sin lugar al recurso de casación** en la forma deducido por el apoderado de la demandante en contra de la sentencia de



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

Código: XPECXHXJHMK

catorce de marzo de dos mil veintitrés, pronunciada por el señor Cristián Seura Gutiérrez, Juez Titular, sentencia que no es nula; y que **se confirma**, en lo apelado.

Se condena en costas del recurso a la demandada.

Notifíquese, regístrese y comuníquese.

Redacción del Ministro Titular señor Juan Ignacio Correa Rosado.

Rol N° 389-2023.



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

Código: XPECXHXJHMK

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia integrada por los Ministros (as) Juan Ignacio Correa R., Samuel Muñoz Weisz quien no obstante haber concurrido al acuerdo del fallo no firma por encontrarse con permiso de conformidad al artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales, María Soledad Piñeiro F. Valdivia, treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés.

En Valdivia, a treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: XPECXHXJHMK