

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de la Unión
CAUSA ROL : C-352-2021
CARATULADO : SOLIS/URBINA

La Union, catorce de Marzo de dos mil veintitrés

VISTOS:

A folio 1 y siguiente comparece **JUAN JAVIER AZOCAR GONZALEZ**, Abogado, domiciliado en calle Ramírez 671 de la ciudad de La Unión, en representación convencional de doña **LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS**, labores de hogar, domiciliada en el sector de Roy Roy de comuna de La Unión, presenta demanda de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme, con indemnización de perjuicios en contra de doña **SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS**, comerciante, domiciliada en calle Riquelme N° 499 de la ciudad de La Unión; demanda de reivindicación de especie o cuerpo cierto en contra de don **SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ**, Ingeniero Industrial, domiciliado en el sector de Chan Chan de la comuna de La Unión; demanda de reivindicación de cuota en contra de don **PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ**, empleado, domiciliado en Altos de Caupolicán, calle Río Chaihuin de la comuna de La Unión y demanda reivindicación de cuota en contra de doña **ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON**, Técnico en trabajo social, domiciliada en calle Teresa Carvallo Leal número 174, de la comuna de La Unión, fundado en los hechos y fundamentos de derecho que indica.

1) Consta de la copia de Escritura Pública de COMPRAVENTA con firma electrónica avanzada (Ley N° 19.799 de 2002) de fecha 4 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría de Río Bueno de doña MARIA LIDIA DIAZ DIAZ, acompañada en un otrosí de esta presentación, que la demandante doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS, representada por doña VERONICA SOLEDAD GATICA PINUER vendió, cedió y transfirió a doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, quien compró, adquirió y aceptó para sí, un inmueble ubicado en el lugar de Traiguén, comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, que tiene una superficie aproximada de **dos como setenta hectáreas, según Plano N° 14201-4854-S.R** y que según sus títulos tiene los siguientes deslindes: NORTE, Lique Solís, en línea quebrada, separado por cerco; ESTE, Lique Solís, en línea recta separado por cerco y Sucesión Solís Montecinos, en línea quebrada separado por cerco; OESTE, Abraham Moisés Burgos Pavéz, en línea recta, separado por cerco.



2) La demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS, adquirió este inmueble por herencia intestada quedada al fallecimiento de don LUCIO EULOGIO SOLIS URIBE, según consta del Certificado de Posesión Efectiva otorgado por el Servicio de Registro Civil, e identificación N° Inscripción 39.827 del año 2020, la que se encontraba inscrita a nombre de la demandante referida, **a fs. 1024 N° 1224** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2020. Propiedad Rol **N° 542-102** comuna de La Unión.

3) Este inmueble se inscribió, a nombre de la compradora, hoy la demandada, SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS a fs. **1140 N° 1352** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2020.

4) El precio de La compraventa del inmueble antes singularizado, fue la suma de \$10.000.000 que, la compradora pagó a la vendedora, en dinero efectivo, al contado, con anterioridad al contrato de la relación.

5) El plano del inmueble de la relación se encuentra agregado al final del Registro Especial de Planos del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2018, con el N° 218.

6) Posteriormente, el inmueble de la referencia fue subdividido por la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS en 2 Hijuelas: **Hijuela 1A de 0,50 hectáreas**; Rol de avalúo **542- 242** Comuna de La Unión, y la **Hijuela 1 de 2,2 hectáreas**, Rol de avalúo **542-102** Comuna de La Unión, según consta del plano agregado con fecha 4 de marzo de 2021 en el Registro Especial de Planos, con el N° 95 y Certificado del SAG y Certificado de Asignación de Roles, con la misma fecha, con el N° 143, el que se acompaña también en un otrosí de esta presentación.

7) Consta también, de la copia autorizada de escritura de compraventa de fecha 24 de febrero de 2021, otorgada en la Notaría de La Unión de doña Alejandra Angulo Sandoval y de su complementación otorgada con fecha 22 de marzo de 2021, otorgada en la misma Notaría y ciudad, ambas acompañadas en un otrosí de la demanda, que la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS vendió, cedió y transfirió, a don SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ, quien compró y aceptó y adquirió para sí, en la suma de \$ **22.500.000**, pagado en dinero efectivo y con anterioridad a dicho acto, la **HIJUELA UNO A**, en que se subdividió el inmueble que su mandante vendió a la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, y que consiste según su inscripción de dominio, en un retazo de terreno que forma parte del inmueble, ubicado en el lugar de Traiguen, Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de los Ríos de una superficie de **cero como cincuenta hectáreas**, cuyos



deslindes especiales son los siguientes: NOROESTE: en línea recta en ochenta metros, con Higuera Uno de la misma Subdivisión; NORESTE, en línea recta de sesenta metros, con Higuera Uno de la misma subdivisión, SURESTE en línea recta de ochenta y un metro, con Higuera Uno de la misma subdivisión y SUROESTE en línea de sesenta y cuatro metros, con Higuera número Uno de la misma subdivisión, servidumbre de tránsito de por medio. Lo deslindado anteriormente, se singularizó como **HIJUELA UNO A** en el Plano que se encuentra agregado, al final del Registro Especial de Planos del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, del año 2021 con el número 95, que se acompaña, en un otrosí de esta presentación.

8) Este inmueble se inscribió a nombre del comprador, hoy el demandado, don SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ RUT 12.114.210-4 a fs. 333 N° 372 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021. Propiedad **ROL 542-242**.

9) Consta además de la copia de escritura pública de compraventa, otorgada con fecha 31 de diciembre de 2020 en la Notaria de La Unión de doña ALEJANDRA ANGULO SANDOVAL, que la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS vendió, cedió y transfirió al demandado PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ, quien compro, adquirió y aceptó para sí, en la suma de **\$7.000.000, el 1,8%** de las acciones y derechos que le corresponden a la vendedora, hoy la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, en la **HIJUELA UNO**, de una superficie de 2,2 hectáreas, resultante de la subdivisión, del inmueble que su mandante vendió a la demandada, y que corresponde según inscripción corresponde al **resto** del inmueble, ubicado en el lugar de Traiguen, Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, que tiene (tenía) una superficie original aproximada, de 2,70 hectáreas, según plano N° 14201-4854-S.R. que deslinda: NORTE, Lique Solís, en línea quebrada, separado por cerco; ESTE, Lique Solís, en línea recta separado por cerco y Sucesión Solís Montecinos, en línea quebrada separado por cerco; OESTE, Abraham Moisés Burgos Pavéz, en línea recta, separado por cerco. Los derechos se inscribieron a nombre del comprador, hoy demandado PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ, RUT. 15.576.625.-5 a fs. 379 N° 425 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021. Propiedad **ROL DE AVALUO 542-102** Comuna de La Unión,

10) Consta también de la copia autorizada de escritura pública de compraventa, otorgada con fecha 09 de febrero de 2021 en la Notaria de La Unión de doña ALEJANDRA ANGULO SANDOVAL, que la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS vendió, cedió y transfirió a la demandada ELENA DEL



CARMEN URBINA ANABALON, quien compro, adquirió y aceptó para sí, en la suma de **\$7.000.000**, el **3,473 %** de las acciones y derechos que le corresponden a la vendedora, hoy la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, en la **HIJUELA UNO**, de una superficie de 2,2 hectáreas, resultante de la subdivisión, del inmueble que su mandante vendió a la demandada, y que corresponde, según su inscripción al **resto** del inmueble ubicado en el lugar de Traiguen, Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, inmueble que tiene (tenía) una superficie, de 2,70 hectáreas, según plano N° 14201-4854-S.R., y que deslinda según sus títulos: NORTE, Lique Solís, en línea quebrada, separado por cerco; ESTE, Lique Solís, en línea recta separado por cerco y Sucesión Solís Montecinos, en línea quebrada separado por cerco; y OESTE, Abraham Moisés Burgos Pavéz, en línea recta, separado por cerco.

11) Los derechos se inscribieron a nombre de la compradora, hoy demandada ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON, RUT.19.565.075-6 a fs. 532 N° 599 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021. Propiedad **ROL DE AVALUO 542-102** Comuna de La Unión.

Respecto a la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS.

a) Es el caso que la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, aprovechándose de la circunstancia que la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTECINOS, no sabe leer ni escribir y de la ignorancia de ésta, sobre el valor real del inmueble, la primera, celebra con ésta última, un contrato de compraventa respecto del inmueble objeto de esta demanda, singularizado detalladamente en el numeral 1) de esta presentación, inscrito a nombre de la demandante **a fs. 1024 N° 1224** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2020. Propiedad Rol **N° 542-102** comuna de La Unión.

b) En efecto, la demandada MONTECINOS SOLIS compro a vil precio, 2,7 hectáreas de terreno, en la suma total de \$ 10.000.000, esto es, a razón de \$ 3.700.000 por hectárea, habida consideración que el “justo precio” del inmueble, o su valor comercial real actual, es la suma total de **\$ 108.000.000**, calculado a razón, de a lo menos, **\$ 40.000.000** por hectárea.

c) Lo anterior, debido a que, se trata de pequeñas propiedades que no se destinan al uso agrícola, sino a parcelas de agrado, mediante loteos cuyo valor de entrada es de \$20.000.000, por cada media hectárea, debido a una alta demanda, por su cercanía con la ciudad de La Unión, su facilidad de acceso al lago Ranco y su belleza.

d) Para determinar el “justo precio” del inmueble vendido por la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTECINOS a la demandada, SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, se tiene por esta parte, en especial consideración, el



precio de las ventas respecto del mismo inmueble, realizadas por la demandada a terceros, la proximidad en el tiempo, entre la compra a la demandante y la venta de retazos o derechos del mismo inmueble, el valor de venta de otros inmuebles vendidos en el mismo sector, la cercanía con la ciudad de La Unión, la facilidad para llegar al lago Ranco y el valor en que se publicitan las parcelas de agrado en dicho lugar.

e) En el relación con la determinación del “justo precio” del inmueble, referido en esta demanda, se hace presente por esta parte lo siguiente:

I- Que, la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, compró a la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS, con fecha 4 de diciembre de 2020 2,7 hectáreas en la suma total de \$ 10.000.000, esto es, a razón de \$ 3.700.000 por hectárea y, que el día 31 de diciembre del mismo mes y año, la misma demandada vendió a don PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ, en la suma de \$ **7.000.000**, esto es, a razón de \$ **144.032.922**, por hectárea, el **1,8 %** de las acciones y derechos que a la demandada MONTECINOS SOLIS le correspondía en el resto del inmueble que ésta adquirió a la demandante. El “resto” corresponde, como ya se ha señalado a la **Hijuela 1 de 2,2 hectáreas**, Rol de avalúo **542-102**, resultante de la subdivisión del inmueble que la demandante SOLIS MONTESINOS vendió a la demandada MONTECINOS SOLIS.

II.- Que, doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, vendió el **día 9 de febrero del año 2021** a doña ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON, en la suma de \$ **7.000.000**, esto es, a razón de \$ **76.086956** por hectárea, el **3,473 %** de las acciones y derechos que a la demandada MONTECINOS SOLIS le correspondía en el resto del inmueble que ésta adquirió a la demandante. El “resto” corresponde concretamente a la **Hijuela 1 de 2,2 hectáreas**, Rol de avalúo **542-102**, resultante de la subdivisión del inmueble que la demandante SOLIS MONTESINOS vendió a la demandada MONTECINOS SOLIS.

III. Que, doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS con fecha 24 de febrero de 2021, vendió un retazo del terreno de una superficie de 0,5 hectáreas del inmueble que ésta adquirió a la demandante, a don SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ, en la suma de \$ **22.500.000**, lo que permite colegir, que se tuvo como valor total de la propiedad, de \$ 121.500.000, esto es, \$ 45.000.000 por hectárea.

f) Que, si bien es cierto, que la venta se realizó a través de una mandataria de la demandante, no es menos cierto, que esta carecía de los conocimientos necesarios para determinar el justo precio de la compraventa, como queda de manifiesto con la exposición fría de los números antes indicados.



g) En el contexto descrito, si el valor comercial del predio es, a lo menos la suma de \$ 40.000.000, por hectárea, resulta que el precio de \$10.000.000 que recibió la demandante por 2,7 hectáreas, es en exceso inferior a la mitad del justo precio del inmueble.

h) Además, como simple dato señala que, de la suma de \$10.000.000, que se declara pagada, en la cláusula tercera del contrato de compraventa, en dinero efectivo y con anterioridad a dicho acto, la demandante sólo ha recibido en la realidad la cantidad de \$6.000.000.

Ahora bien, de los hechos relatados queda claro, que la demandante doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS sufrió – con ocasión de la celebración del contrato de la compraventa ya referido- , lesión enorme, habida consideración que el precio del inmueble vendido fue inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vendió, ello de conformidad al artículo 1889 del Código Civil.

Se hace presente, que la demandante no ha renunciado, a la acción rescisoria por lesión enorme, y que a mayor abundamiento, tal renuncia a su ejercicio, no produce efecto alguno, de acuerdo a lo dispuesto al artículo 1892 del Código Civil.

I.) Por todo lo dicho, resulta evidente que la demandada doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS actuó de mala fe, a sabiendas, con el ánimo evidente de perjudicar económicamente a la demandante, no sólo porque compró el inmueble a vil precio, sino por haber impuesto cláusulas abusivas en el contrato, tales como, a) dar por pagado el precio de la compraventa, de contado, en dinero efectivo, con anterioridad a dicho acto, existiendo un saldo de precio pendiente de \$ 4.000.0000, b) estipulando renuncia a la acción resolutoria por falta de pago del precio, sin saber la demandante que significaba eso, y c) por renuncia ilegal de acciones tendientes a exigir el pago del precio.

j) En este contexto, La demandada debe indemnizar a la demandante todos los perjuicios que, por su hecho o culpa le haya ocasionado con la celebración del contrato nulo.

La demandante se reserva el derecho de pedir la determinación de los perjuicios indicados en la época del cumplimiento del fallo.

Como consecuencia de la nulidad reclamada, las cosas deben ser restituidas al mismo estado en que se hallarían las partes si no hubiese existido el acto nulo, conforme con lo dispuesto en el artículo 1.687 del Código Civil.

De ahí, que es procedente también que se restablezca, a la demandante, en la posesión material e inscrita del inmueble vendido, obligándose, a la demanda SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS a restituirlo a la



demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS; cancelándose la inscripción hecha en el Conservador de Bienes Raíces a favor de ésta.

En cuanto a los demandados SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ, PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ, y ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON.

Establecido que la demandante doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS sufrió – con ocasión de la celebración del contrato de compraventa ya referido- , lesión enorme, habida consideración que el precio del inmueble vendido fue inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vendió, conforme al artículo 1889 del Código Civil, ello autoriza a la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS, para accionar en contra de los terceros compradores, SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ, PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ, y ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON, de acuerdo con lo que dispone el artículo 1689 del Código Civil, no siendo obstáculo que la acción de nulidad y la de reivindicación, se entablen simultáneamente en un mismo juicio. El ejercicio conjunto de las acciones de nulidad y reivindicatoria, contra los legítimos contradictores, está expresamente autorizada por el artículo 18 del Código de Procedimiento Civil, acciones que emanan de un mismo hecho: la nulidad, ya que es ésta la que autoriza por una parte, la destrucción del acto o contrato nulo y, por la otra, la restitución de lo que se dio o pagó virtud de ese mismo acto o contrato.

Asimismo, conforme lo dispone el artículo 1689 del Código Civil, esto es, la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra los terceros poseedores; en este caso en contra de don SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ, don PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ, y doña ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON, sin perjuicio de la excepciones legales, norma que consagra el efecto principal de la declaración de nulidad respecto de terceros que no fueron parte del acto o contrato cuya nulidad se declara, concreción del principio fundamental sobre los efectos generales de la nulidad, contenida en el artículo 1687 del Código Civil.

De acuerdo al inciso 1º de este precepto, la nulidad pronunciada en sentencia que tiene autoridad de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

Todavía más, si la compraventa,-título traslativo de dominio-, celebrada entre la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS y la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, es nulo, y al otorgamiento de ese acto o contrato siguió el modo de adquirir el dominio y, la tradición se materializa en la inscripción dominical de la demandada SUSANA DEL CARMEN



MONTECINOS SOLIS, es evidente que ésta última al vender la propiedad del inmueble que compró, como acontece con las compraventas de los demandados HUEQUEMAN, CORONADO y URBINA, resulta obvio que la nulidad del contrato que sirvió de antecedente, a éstas tradiciones, pierden sustento y el dominio vuelve a quien lo había transferido, esto es, doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS, precisamente como efecto de la declaración de nulidad.

El derecho en que se fundan las demandas que anteceden, es el siguiente:

1.- Artículo 1684 del Código Civil, establece como legitimados para pedir la nulidad relativa, entre otros, por la parte.

2.- Artículo 1888 del Código Civil nos dice: “El contrato de compraventa puede rescindirse por lesión enorme”

3.- El artículo 1889 del texto en comento nos dice: “El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende.....” “ El justo precio se refiere al tiempo del contrato”

4.- El artículo 1892 del cuerpo legal en comento señala: “Si se estipulare que no podrá intentarse la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá la estipulación.....”

5.- El artículo 1687 del Código Civil señala: La nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa Juzgada, da a las partes derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita. La declaración de nulidad da derecho a las restituciones mutuas, esto es, el derecho de quedar en el estado anterior al acto nulo.

6.- Por su parte, el artículo 889 del Código Civil, señala que “La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella , se a condenado a restituirla.

7.- A su vez, el artículo 890 del Código Civil, señala que, pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles y,

8.- El artículo 892 del Código Civil, indica que se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular.

9.- El artículo 1689 del Código Civil, indica que la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra los terceros poseedores; si perjuicio de la excepciones legales,

10.- El artículo 18, del Código de Procedimiento Civil indica: En un mismo juicio podrán entablarse dos o más acciones con tal que no sean incompatibles.



Por lo antes expuesto y de acuerdo con lo indicado, lo que disponen los artículos 1684, 1888, 1889, 1892, 1687, 889, 890, 892, y 1680 del Código Civil, 18 y 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta demanda de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme, con indemnización de perjuicios en contra de doña **SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS**; demanda de reivindicación de especie o cuerpo cierto en contra de don **SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ**; demanda de reivindicación de cuota en contra de don **PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ**; y demanda reivindicación de cuota en contra de doña **ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON**, todos ya individualizados, admitir a tramitación, acogerla y en definitiva declarar declarar:

I.-Respecto de doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS;

1º Que, se acoge 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;

2º Que, el contrato de compraventa de fecha 4 de diciembre de 2020, otorgado 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, referida en el cuerpo de esta presentación, es nulo por haber sufrido la vendedora, hoy la demandante, lesión enorme en los términos del artículo 1889.

3º Que, en consecuencia, queda sin efecto alguno la inscripción del inmueble referido en el cuerpo de esta presentación 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, la que deberá ser cancelada por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de La Unión; y que se mantiene la inscripción de dominio anterior, 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, o que se debe realizar una nueva, a favor de la vendedora demandante, según corresponda.

4º Que la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, debe restituir a la demandante el inmueble referido, o el saldo de él, según corresponda, dentro de tres días de ejecutoriada la sentencia definitiva de autos, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública, ella, cónyuge, sus parientes, dependientes y de cualquier otro ocupante.



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

Código: XQVFXEXXPXF

5° Que, la demandada debe pagar a la demandante, los perjuicios causados, con ocasión del acto nulo,

6° Que, se reserva a la demandante el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en los dos números anteriores, (5° y 6°) en la época del cumplimiento del fallo.

7° Que la demandada debe pagar las costas de la causa.

II.- Respecto del demandado don SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ;

1° Que, se acoge la acción reivindicatoria con indemnización de perjuicios interpuesta por doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS en contra del demandado don SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ;

2° Que, el inmueble inscrito a fs. 333 N° 372 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021 es de exclusivo dominio de la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS y por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él, debiendo ordenarse, la cancelación de la inscripción del demandado de fs. 333 N° 372 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, correspondiente al año 2021 y que se mantiene la inscripción a nombre de su mandante, de fs. 1024 N° 1224 del año 2020, del mismo Registro y Conservador, o se practique una nueva inscripción a nombre de la demandante, según corresponda.

3°.- Que, el demandado debe restituir a la demandante el inmueble antes individualizado, en el numeral anterior, objeto de esta acción, dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de Lanzamiento, de él, su cónyuge y de todos los demás ocupantes,

4°.- Que el demandado debe restituir a la demandante todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que el demandante habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad si hubiera tenido el bien en su poder desde el día en que el demandado entró en posesión de la propiedad, debiéndose considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales.

5.-Que, el demandado debe indemnizar a la actora por todos los deterioros que, por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

6- Que, se reserva a la demandante el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en los dos números anteriores, (5 y 6) en la época del cumplimiento del fallo.

7.- Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

III.-Respecto del demandado don PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ.

1° Que, se acoja la acción reivindicatoria de cuota interpuesta por la demandante doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS en contra del demandado don PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ,



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

Código: XQVFXEXXPXF

2º Que, la cuota de 1,8 % de las acciones y derechos que da cuenta la inscripción a nombre del demandado PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ de fs. 379 N° 425 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021 es de exclusivo dominio de la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS y por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre ella, debiendo ordenarse, la cancelación de la inscripción del demandado de fs. 379 N° 425 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, correspondiente al año 2021 y que se mantiene la inscripción a nombre de mi mandante, de fs. 1024 N° 1224 del año 2020, del mismo Registro y Conservador, o se practique una nueva inscripción a nombre de la demandante, según corresponda.

3º Que, la demandada de reivindicación de cuota, debe restituir a su mandante proporcionalmente a su cuota todos los frutos naturales y civiles sobre el inmueble, y todos los que la demandante habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si la actora hubiera tenido su cuota parte en el bien raíz en su poder, desde el día en que entro en posesión de la propiedad.

4º Que, el demandado debe indemnizar a la demandante por todos los deterioros que, por su hecho o culpa, ha sufrido la cosa.

5º Que, se reserva a la actora el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicado en los números anteriores, en la época de cumplimiento del fallo

6º Que, el demandado, sea condenado a las costas de la causa.

En cuanto a la demandada ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON

1º Que, se acoja la acción reivindicatoria de cuota interpuesta por la demandante doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS en contra de la demandada doña ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON.

2º Que, la cuota de 3,473 % de las acciones y derechos que da cuenta la inscripción a nombre de la demandada ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON de fs. 532 N° 599 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021 es de exclusivo dominio de la demandante LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS y por consiguiente la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre ella, debiendo ordenarse, la cancelación de la inscripción de la demandada de fs. 532 N° 599 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, correspondiente al año 2021 y que se mantiene la inscripción, a nombre de mi mandante, de fs. 1024 N° 1224 del año 2020, del mismo Registro y Conservador, o se practique una nueva inscripción a nombre de la demandante, según corresponda.



3° Que, la demandada de reivindicación de cuota, debe restituir a la demandante proporcionalmente a su cuota, todos los frutos naturales y civiles sobre el inmueble, y todos los que la demandante habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si la actora hubiera tenido su cuota parte en el bien raíz en su poder, desde el día en que entro en posesión de la propiedad.

4° Que, la demandada debe indemnizar a la demandante por todos los deterioros que, por su hecho o culpa, ha sufrido la cosa.

5° Que, se reserva a la actora el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicado en los números anteriores, en la época de cumplimiento del fallo.

6° Que, la demandada, sea condenado a las costas de la causa.

A folio 14, comparece CARLOS ENRIQUE HERRERA TARDON , abogado, por doña **SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS**, según personería que obra en mandato que acompaña, domiciliados para estos efectos en la ciudad de La Unión, calle Riquelme N° 499, con relación a los autos sobre rescisión por lesión enorme con indemnización de perjuicios interpuesta en autos, solicitando su rechazo en todas sus partes , con costas, en atención a los fundamentos que expone:

1.-EN CUANTO A LOS ANTECEDENTES DE HECHOS RELATADOS EN LA DEMANDA.

No es efectivo lo sostenido en la demanda en orden a que doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS haya comprado el inmueble a doña LUZ MARINA SOLIS MONTECINOS, aprovechándose de sus carencias educacionales, adquiriendo a vil precio 2,7 hectáreas de terreno.

En el mes de julio de año 2020, la señora Luz Marina se acercó a doña Susana Montecinos Solis a fin de manifestarle su intención de venderle el terreno que heredaría de su difunto esposo, terreno de 2.7 hectáreas de superficie, pidiéndole que la ayudara a obtener la posesión efectiva, porque ella no sabía hacer trámites ni tenía el dinero para hacerlo. Señaló asimismo que con la futura venta del predio, arreglaría su casa o compraría algo más pequeño para vivir. Ambas estuvieron de acuerdo que el futuro precio no podría ser más allá que el avalúo fiscal atendido a que el predio se ubica al interior del camino principal, de difícil acceso, es decir, sin caminos interiores, sin cercos, con construcciones de larga data y deterioradas, etc.,

Doña Susana Montecinos además sugirió a doña Luz Marina que por su condición de no saber leer se hiciera asesorar por alguien de su confianza y, por esa razón ella optó por otorgar un mandato a su cuñada doña Verónica Soledad



Gatica Pinuer, vecina del mismo sector y predio, y apta para realizar todo tipo de trámites.

De este modo, doña Susana realizó los trámites de posesión efectiva, obtuvo todos los documentos necesarios, realizó las inscripciones, corriendo ella con todos los gastos y, en paralelo, a petición de doña Luz Marina le fue pagando los montos de dinero que ella solicitaba como abonos a la futura venta, respaldados con recibos firmados y estampada su huella dactilar por su cuñada, previo a recibir las sumas allí consignadas.-

Acreditará el hecho que doña Susana pagó a la actora los \$10.000.000 correspondientes al precio y que incluso le regaló adicionalmente la suma de \$4.000.000 debido a diversas peticiones de dinero que aquella le solicitaba.-

Doña Luz Marina además, siempre supo que doña Susana procedería a parcelar el predio para vender sitios , pues conocía a doña Susana y sabía que ella se dedica a la actividad inmobiliaria, compra, repara, restaura y posteriormente vende bienes raíces , siendo una persona conocida como comerciante de larga data en este ámbito. Así ocurrió en el predio adquirido a doña Luz Marina, debiendo limpiarlo, reparar caminos y reparar y reconstruir los cercos a fin de dejarlo en condiciones para subdividirlo.

Tal y como lo reconoce el demandante, el valor comercial real actual del inmueble es superior, pero lo es por un acto, hecho o decisión atribuible exclusivamente a la compradora, esto es, lotear el terreno y vender parcelas. Naturalmente nada impedía a la vendedora realizar el mismo ejercicio y obtener un mejor precio, sin embargo ella, libremente, decidió venderlo en el estado en que se encontraba el bien raíz.

2.- EN CUANTO A LA IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA:

Para que una venta sea rescindible por lesión enorme deben reunirse los requisitos que se señalan y si uno falta, no puede ser rescindida, ni aun cuando el vendedor o comprador sufra lesión enorme:

- 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 aquellas 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 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, Arturo «De la Compraventa y Promesa de Venta», Tomo II, Volumen 2, página 748).



En el presente juicio hay dos requisitos que es inconcuso no concurren:

A.- Que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889, y B.- Que, la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador.

A.- CON RELACION A QUE LA VENDEDORA HAYA SUFRIDO LESION ENORME.

El fundamento de la demanda radica en que la demandada doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, compró a la demandante doña LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS, con fecha 4 de diciembre de 2020 2,7 hectáreas en la suma total de \$ 10.000.000. Y, que posteriormente realizó diversas ventas de acciones y derechos en el inmueble en sumas muy superiores al precio que pagó. Agrega que en el contexto descrito, si el valor comercial del predio es, a lo menos la suma de \$40.000.000, por hectárea, resulta que el precio de \$ 10.000.000 que recibió la demandante por 2,7 hectáreas, es en exceso inferior a la mitad del justo precio del inmueble.

Analizados los fundamentos antes descritos cabe señalar que es improcedente y carente de sustento legal lo sostenido por el demandante para justificar su tesitura en orden a que la vendedora sufrió lesión enorme, por las razones que expone: El precio justo se determina a la fecha del contrato de compraventa. No es dable vincularlo con actos o contratos celebrados con fecha posterior a la convención como pretende la demandante. El precio fue fijado de común acuerdo por las partes habida consideración la TASACION FISCAL DEL INMUEBLE. Este tiene el ROL DE AVALUO N°342-1023 de la Comuna de La Unión, y la tasación fiscal para el 2° semestre de 2020 era de \$9. 972.364.-

La guía para calcular el avalúo fiscal de la página del Servicio de Impuestos Internos, ES IDÓNEA PARA FIJAR EL JUSTO PRECIO pues se realiza considerando entre otros aspectos, el metraje del inmueble, su ubicación, destino, tipo de construcciones, calidad y material de las mismas, etc., constituyéndose de esta manera en un mérito probatorio idóneo en cuanto antecedente técnico objetivo que permite valorizar el inmueble y fijar con la concreción y certeza necesarias su justo precio. Y, EL CERTIFICADO DE AVALUO fiscal es un instrumento público que consigna una estimación del valor del inmueble reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

La Doctrina precedente, es analizada en profundidad por la Iltrma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en sentencia dictada el año 2019, en causa Rol ingreso Corte N°873-2019, pasando a transcribir sus CONSIDERANDOS pertinentes; sentencia que es en rigor confirmada, según lo declara el



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

Código: XQVFXEXXPXF

Considerando 7°, por la dictada ulteriormente por la Excma. Corte Suprema, en el mes de abril del año 2021: a) ILTMA. CORTE APELACIONES DE RANCAGUA: CAUSA ROL N° 873-2019: *“CONSIDERANDO QUINTO: “Que, el legislador no ha definido «justo precio», quedando por ello la determinación de este concepto normativo entregada a las circunstancias particulares de cada caso, para lo cual habrá de estarse al valor normal, común y corriente o de mercado de la cosa al tiempo de celebración del contrato, esto, pues la lesión emerge «de la diferencia existente entre el valor monetario que tiene lo que se ha dado, en comparación del que tiene lo que se ha recibido» (Oscar Luis Infante, «Estudio Crítico de la Jurisprudencia del Párrafo 13° del Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. De la Rescisión de la Venta por Lesión Enorme artículos 1888 a 1896»; Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de Chile 1956) (...) CONSIDERANDO SÉPTIMO: “Que para acreditar el justo precio del inmueble objeto del contrato, el demandante acompaña el certificado de avalúo fiscal Rol 1272 244 correspondiente al segundo semestre del año 2015, que consigna como avalúo del inmueble la suma de \$23.955.567. , vigente a la fecha de la suscripción del contrato antes mencionado. CONSIDERANDO OCTAVO: “Que, si bien, el avalúo fiscal es el valor que el Estado asigna a un inmueble, fijado por una tasación hecha por el Servicio de Impuestos Internos, cuyo objetivo es determinar un Impuesto Territorial, cuyos factores de valorización difieren de aquellos que condicionan la valorización comercial de una propiedad que atienden a variables físicas, económicas y sociales como la media de precio de venta relativa al sector, plusvalía, accesibilidad, tipo de edificación, urbanización, construcción, antigüedad, etc. En cambio, la Tasación o Avalúo Fiscal maneja variables técnicas fijadas por la Dirección de Obras Municipales, tablas de clasificación de terrenos, dependiendo si es predio agrícola o no agrícola, conectividad, servicios básicos, edificación, calidad y materialidad de la vivienda, entre otras.*

Sin embargo y no obstante las diferencias metodológicas y de objetivos entre ambas valorizaciones, no puede restarse mérito probatorio al certificado de avalúo allegado, para los efectos de fijar el justo precio de un inmueble, toda vez que este instrumento público consigna una estimación del valor del inmueble reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

En efecto, según la guía para calcular el avalúo fiscal de la página del Servicio de Impuestos Internos, este se realiza considerando entre otros aspectos, el metraje del inmueble, su ubicación, destino, tipo de construcciones, calidad y material de



las mismas, etc., por ende, a juicio de esta Corte, ostenta mérito probatorio en cuanto antecedente técnico objetivo que permite valorizar el inmueble sub lite y fijar con la concreción y certeza necesarias su justo precio. CONSIDERANDO NOVENO: Que, en consecuencia, teniendo como justo precio de venta del inmueble sub lite, aquel asignado por el certificado de avalúo fiscal correspondiente al segundo semestre del año 2015, vigente a la época del contrato, por un monto de \$23.955.567. , cifra cuatro veces superior al precio de venta fijado en el contrato por \$5.000.000. , se alza como hecho inconcuso que el precio que recibió el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa, conforme lo contemplada el artículo 1889 del Código Civil, y que por ello sufrió lesión enorme.”

b) LA EXCMA CORTE SUPREMA: En sentencia dictada RECIENTEMENTE, esto es, con fecha nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021), se pronunció acerca del recurso de casación interpuesto en contra de la sentencia antes referida, causa rol N°14.977-2020 , analizando en el CONSIDERANDO SEPTIMO la determinación del justo precio. Y, en razón de su trascendencia y similitud con el presente caso, paso a transcribir en lo pertinente: “*SÉPTIMO: “Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la cuestión esencial a resolver fue la determinación del justo precio en el caso concreto, lo que implica efectuar un análisis entre el valor de la venta pactada en la escritura de compraventa v/s el valor económico del bien raíz sobre el cual versó el contrato a la época de su celebración, lo que necesariamente conlleva al análisis del fallo en alzada y la valoración de la prueba que éstos efectuaron. Sobre el particular, no hay discusión que el actor acompaña certificado de avalúo fiscal de la propiedad, no objetado por la contraria, correspondiente al año de celebración de la escritura de compraventa, que consigna un avalúo de \$23.955.567. Tal como razona en el considerando octavo la Corte de Rancagua, el documento elaborado por el Servicio de Impuestos Internos está destinado a calcular un impuesto territorial y para ello considera una serie de factores que resultan objetivos y que atienden a características específicas del terreno, tal como se desarrolla latamente en dicha sentencia. Así las cosas, la prueba del actor incorporada al proceso corresponde a un instrumento público confeccionado por un organismo independiente, estatal, que no tiene ninguna relación con las partes del juicio y que entrega un valor monetario que permite hacer el contraste necesario con el precio de la compraventa, y como razona el considerando noveno de dicha sentencia, es cuatro veces superior al precio de venta fijado en el contrato, por lo cual se cumple la exigencia del artículo 1889 del Código Civil.”*



B.-) CON RELACION AL REQUISITO DE QUE LA COSA VENDIDA NO HAYA SIDO ENAJENADA POR EL COMPRADOR. Sin perjuicio de que en el caso que nos ocupa se pagó el justo precio, es preciso señalar que la demanda es también improcedente pues tal como lo describe latamente la misma demandante en su libelo, no cumple con el requisito de que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador. Lo cierto es que el predio fue enajenado en la forma y a las personas que relata la actora. Y, los compradores, han sido demandados – incorrecta como ilegalmente - de reivindicación en este mismo juicio, fundamentos todos por los cuales, y de acuerdo a los artículos 1889 y siguientes del Código Civil, solicita tener por contestada la demanda, disponiendo en definitiva su rechazo en todas sus partes, con costas.

A folio 16 comparece CARLOS ENRIQUE HERRERA TARDON , abogado, por doña **ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALÓN**, técnico en trabajo social, RUN N° 19.565.075-6, chilena, soltera, según personería que obra en mandato que acompaña, ambos domiciliados para estos efectos en la ciudad de La Unión, calle Teresa Carvallo Leal, N° 174, con relación a demanda de REIVINDICACIÓN, solicitando sea rechazada en todas sus partes, con costas, en atención a los fundamentos que expone.

a) IMPROCEDENCIA DE DEMANDAR CONJUNTAMENTE EN RAZON DE QUE LAS ACCIONES EMANAN DE HECHOS DIFERENTES Y POR LO TANTO LAS CAUSAS DE PEDIR SON DISTNTAS:

En el caso que nos ocupa, la demandante de nulidad de contrato por lesión enorme no puede demandar conjuntamente a terceras personas, de reivindicación, en el mismo juicio, en razón de que las acciones emanan directa e inmediateamente de hechos diversos y en rigor y estricto derecho, tienen causas de pedir distintas.

Así se desprende de lo prescrito en el artículo 18 del Código de Procedimiento Civil, norma que NO ES APLICABLE EN EL PRESENTE JUICIO según se explicó en el párrafo anterior.

La norma en cuestión dispone que en un mismo juicio podrán intervenir como demandantes o demandados varias personas siempre que se deduzca la misma acción, o acciones que emanen directa e inmediateamente de un mismo hecho, o que se proceda conjuntamente por muchos o contra muchos en los casos que autoriza la ley.

En el caso de la demandada de nulidad de contrato doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, la acción de nulidad emana de un contrato de compraventa de fecha 4 de diciembre de 2020, otorgado en la Notaría de Río Bueno mediante el cual la demandante vendió, cedió y transfirió a la demandada



un inmueble ubicado en el lugar de Traiguén, comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, de una superficie aproximada de dos como setenta hectáreas, inscrito a fs. 1140 N° 1352 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2020.

Pero en el caso de la demandada doña ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON, la acción emana de un hecho diferente, esto es, del contrato de compraventa otorgado con fecha 09 de febrero de 2021 en la Notaria de La Unión, inscrita a fs. 532 N° 599 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021.

b) **NO CONCURREN DOS DE LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA:**

Sin perjuicio de la excepción invocada en el numeral anterior, la demanda de reivindicación debe ser rechazada en razón a que NO CONCURREN DOS DE LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA.

El artículo 899 del Código Civil dispone que la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Es decir, es una acción real que emana del derecho de dominio y por la cual el dueño reclama la cosa que le pertenece contra cualquiera que la posea, para que el juez lo reconozca y ordene la restitución.

Los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria son los siguientes: a) que el demandante sea dueño de la cosa que reivindica, b) que no tenga la posesión de la cosa, y c) que se trate de una cosa singular.

Basta con que no concurra uno de los requisitos para que la demanda no pueda prosperar. En el caso que nos ocupa no concurren dos de los requisitos:

a) La demandante **NO ES DUEÑA DE LA COSA QUE REIVINDICA.** Naturalmente se debe ser dueño a la fecha de interposición de la demanda y no tener meras expectativas de ser dueño a futuro, como podría ser una sentencia que eventual y remotamente pudiera dar acogida a la demanda de nulidad de contrato.

b) Lo que pide reivindicar **NO SE TRATA DE UNA COSA SINGULAR.** Así lo reconoce expresamente la demanda.- Lo que pide reivindicar es lo que vendió a la demandada doña Susana Montecinos Solis , es decir el 3,473 % de las acciones y derechos que le correspondían a la vendedora en el predio en cuestión. Así lo detalla en el numerando 10) de la demanda cuando explica que consta de la copia autorizada de escritura pública de compraventa, otorgada con fecha 09 de febrero de 2021 en la Notaria de La Unión, que la demandada doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS vendió, cedió y transfirió a la demandada ELENA



DEL CARMEN URBINA ANABALON, quien compro, adquirió y aceptó para sí, en la suma de \$7.000.000, el 3,473 % de las acciones y derechos que le corresponden a la vendedora en el predio.

Se echa de menos en rigor, la singularización de la cosa a reivindicar, ya que no sólo se omitió determinar la superficie del retazo a reivindicar, sino y de manera especial, sus deslindes, elementos y requisitos todos éstos que son constitutivos esenciales e imprescindibles de la acción entablada, fundamentos por los cuales, y, de conformidad a los artículos 899 y siguientes del Código Civil, solicita tener por contestada la demanda de autos, y declarar en definitiva, que se la rechaza en todas sus partes, con costas.

A folio 31, comparece CARLOS ENRIQUE HERRERA TARDON , abogado, POR DON **SERGIO RODRIGO HUEQUEMÁN GÓMEZ**, RUN N° 12.114.210-4, ingeniero industrial, chileno, soltero, según personería que obra en mandato que acompaña, ambos domiciliados para estos efectos en sector Chan- Chan de la comuna de La Unión, con relación a los autos sobre REIVIDICACIÓN, quien solicito sea rechazada en todas sus partes, con costas, en atención a los fundamentos que expone.

Reproduce idénticos términos sobre las defensas y alegaciones efectuadas por el mismo abogado respecto de la demandada doña ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALÓN.

En síntesis indica que es improcedente demandar conjuntamente las acciones, ya que emanan de hechos diferentes y por tanto las causas de pedir son diversas. En el caso de la demandada de nulidad de contrato doña SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, la acción de nulidad emana de un contrato de compraventa de fecha 4 de diciembre de 2020, otorgado en la Notaría de Río Bueno mediante el cual la demandante le vendió, cedió y transfirió el inmueble ubicado en el lugar de Traiguén, comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, de una superficie aproximada de dos como setenta hectáreas, inscrito a fs. 1140 N° 1352 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2020.

Pero en el caso del demandado don SERGIO HUEQUEMÁN GÓMEZ, la acción, que corresponde a una de dominio o reivindicatoria, emana de un hecho diferente, esto es, del contrato de compraventa otorgado con fecha 24 de febrero del año 2021, ante notario público de La Unión doña Alejandra Angulo Sandoval, y de su complemento, del 22 de marzo mismo año y notaría, en virtud del cual la otra demandada doña Susana del Carmen Montecinos Solís, le vendió, y transfirió a Huequemán Gómez, quien declaró comprar y adquirir para sí, la HIJUELA UNO A, un retazo de terreno que forma parte del inmueble, ubicado el lugar



denominado Traiguén , comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, de una superficie de cero coma cincuenta hectáreas, cuyos deslinde especiales son: NOROESTE: en línea recta en 80 metros, con Higuera Uno de la misma subdivisión; NORESTE: en línea recta de 60 metros, con Higuera Uno de la misma subdivisión, SURESTE: en línea recta en 81 metros, con Higuera Uno de la misma Subdivisión, y SUROESTE: en línea de 64 metros con Higuera Uno de la misma Subdivisión, servidumbre de tránsito de por medio.- Lo deslindado anteriormente, se singularizó como Higuera Uno A en el Plano que se encuentra agregado al final del Registro Especial de Planos del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2021, con el N° 95. El inmueble en referencia figura inscrito a nombre de don Sergio Huequemán Gómez a fojas 333 bajo el N° 372 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Unión del año 2021, con rol de avalúo 542-242.

Indica que no concurre en la especie la titularidad del dominio como requisito de procedencia de la acción reivindicatoria, señala que la demandante NO ERA NI ES DUEÑA DE LA COSA QUE REIVINDICA. Naturalmente se debe ser dueño a la fecha de interposición de la demanda y no tener meras expectativas de ser dueño a futuro, como podría ser una sentencia que eventual como remotamente pudiera dar acogida a la demanda de nulidad de contrato, fundamentos todos por los cuales, y de acuerdo además a los artículos 899 y siguientes del Código Civil, solicita tener por contestada la demanda por don SERGIO RODRIGO HUEQUEMÁN GÓMEZ, y declarar en definitiva, que se la rechaza en todas sus partes, con costas.

A folio 23, el demandante evacúa el trámite de la réplica.

A folio 25 y 39 las demandadas Susana Montecinos Solis y Elena Urbina Anabalón evacuaron el trámite de la réplica.

A folio 47 el demandado Sergio Huequemán Gómez, evacuó el trámite de la réplica.

A folio 50 se celebró audiencia de conciliación con la asistencia de los apoderados de ambas partes, la que no prosperó.

A folio 52 el tribunal recibió la causa a prueba, fijando los siguientes hechos substanciales, pertinentes y controvertidos;

- 1. Efectividad que la compraventa de 04 de diciembre de 2020, se encuentra afecta a un vicio de nulidad. En su caso, naturaleza del mismo.*
- 2. Efectividad de haber recibido la vendedora un justo precio por la venta del inmueble objeto del contrato. En su caso, monto del justo precio al momento de haberse celebrado el contrato de compraventa.*
- 3. Efectividad de haber estado de mala fe los demandados.*



4. *Perjuicios ocasionados a la demandante con la referida compraventa. En su caso, efectividad de existir frutos.*

En apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, aquella acogió recurso de reposición e incorporó en resolución de alzada, los hechos a probar, consignados con los números 5 y 6, (consignados a folio 115), siendo estos los siguientes:

5. *Efectividad de que el que reivindica era dueño de la cosa a reivindicar a la fecha de interposición de la demanda; y*

6.- *Efectividad que lo que pide reivindicar se trata de una cosa singular.*

A folio 136 se llamó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

A) EN CUANTO A LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO POR LESIÓN ENORME.

PRIMERO: Que, como iniciales hechos a probar, se fijaron los siguientes: *“1.Efectividad que la compraventa de 04 de diciembre de 2020, se encuentra afecta a un vicio de nulidad. En su caso, naturaleza del mismo” y 2. Efectividad de haber recibido la vendedora un justo precio por la venta del inmueble objeto del contrato. En su caso, monto del justo precio al momento de haberse celebrado el contrato de compraventa.”*

A este respecto cabe tener presente que se acompañó al proceso copia de escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría de Río Bueno de doña MARIA LIDIA DIAZ DIAZ, por medio de la cual la demandante, representada por doña Verónica Gatica Pinuer vendió, cedió y transfirió a doña Susana Montecinos Solis, quien compró, adquirió y aceptó para sí, un inmueble ubicado en el lugar de Traiguén, comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, que tiene una superficie aproximada de **dos como setenta hectáreas, según Plano N° 14201-4854-S.R** y que según sus títulos tiene los siguientes deslindes: NORTE, Lique Solís, en línea quebrada, separado por cerco; ESTE, Lique Solís, en línea recta separado por cerco y Sucesión Solís Montecinos, en línea quebrada separado por cerco; OESTE, Abraham Moisés Burgos Pavéz, en línea recta, separado por cerco. Dicho instrumento por lo demás, es reconocido por la parte demandada doña Susana Montecinos.

Ahora bien sin perjuicio de lo indicado en el primer punto de prueba, lo cierto es que analizado el libelo de la demanda, el vicio en que sustenta la petición de nulidad del contrato aducido por la actora, se funda en la existencia de lesión enorme, siendo esa precisamente la causal de nulidad y el vicio alegado el cual consistiría entonces en no haberse pagado un justo precio por la compra venta de un bien inmueble, conforme lo establece el artículo 1889 del Código Civil.



Que, conforme lo anterior debe concluirse que el legislador ha optado por establecer la sanción de nulidad sobre la base de un vicio objetivo, sin indagar u otorgar relevancia a las circunstancias que llevaron a las partes a celebrar un contrato que adolece de nulidad por lesión enorme, el conocimiento de las normas jurídicas, su nivel de instrucción o manejo en el negocio de la venta de bienes inmuebles, así lo ha ratificado la doctrina al analizar la conformación de las normas del Código Civil que regulan la institución de la lesión enorme ([Revista chilena de derecho](http://dx.doi.org/10.4067/s0718-34372012000200004), versión on-line issn 0718-3437 rev. chil. derecho vol.39 no.2. Santiago ago. 2012/, <http://dx.doi.org/10.4067/s0718-34372012000200004>, “Derecho de opción del contratante vencido en juicio por lesión enorme. Orígenes e interpretación del artículo 1890 del código civil.”. Autora Nathalie Walker Silva). Así las cosas, todas aquellas alegaciones efectuadas por la parte demandante y demandada sobre el conocimiento de los trámites de venta, el contar la vendedora con un bajo nivel de instrucción formal, el dedicarse la compradora a la compra y venta de inmuebles para su posterior re venta, el haber sido asesorada la demandante por una tercera persona de su confianza, etc. no reviste mayor relevancia para resolver este pleito, pues lo que prima es establecer la existencia en dicho contrato de un justo precio, y en caso de no serlo, establecer la sanción civil correspondiente.

SEGUNDO: Que es un hecho no debatido y reconocido por la parte demandada Montecinos además en su contestación, que el precio pactado en la escritura pública celebrado con la actora de autos, fue la suma de \$10.000.000, esto al margen de lo indicado por la actora que no se habría pagado íntegramente o lo indicado por la demandada, que habría pagado más de lo señalado en la escritura de compraventa, alegaciones que son propias de otro tipo de acción, pero no de la de marras.

TERCERO: Que conforme se ha reiterado tanto por la jurisprudencia de nuestros tribunales como por la doctrina, “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”, así se desprende de lo previsto en el artículo 1889 del Código Civil.

Para que una venta sea rescindible por lesión enorme deben reunirse una serie de requisitos: 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 aquellas 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 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*. Para que pueda



rescindirse la venta por esta causa es menester la concurrencia simultánea de esos cinco requisitos. Si uno falta, no puede ser rescindida, ni aun cuando el vendedor o comprador sufra lesión enorme. No es su sola existencia la que da margen a esta acción; se requiere, además, que la lesión se produzca en una de las ventas en que se admite y que concurren las otras exigencias legales”. (Alessandri Rodríguez, Arturo «De la Compraventa y Promesa de Venta», Tomo II, Volumen 2, página 748).

CUARTO: Que respecto de dichos requisitos legales, únicamente se debate por la demandada interesada, respecto de la concurrencia de lesión enorme (determinación del justo precio) y que el inmueble fue enajenado (artículo 1893). En cuanto al resto de los requisitos, no cabe duda que se trata de un bien inmueble (bien raíz), que la cosa no ha perecido en poder del comprador y además que se encuentra impetrada la acción dentro de plazo legal.

QUINTO: Que previo a efectuar el análisis del núcleo fáctico de la presente acción de rescisión por lesión enorme, resulta pertinente verificar si el bien inmueble objeto de autos, fue efectivamente enajenado a terceros distintos a los contratantes, como indica la demandada de la presente acción de ineficacia jurídica.

Que conforme consta en copia de inscripción de dominio del inmueble de autos, acompañado por ambas partes, el Conservador de Bienes Raíces de La Unión deja constancia de lo siguiente; *“a fojas 1140 número 1352 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020, veintiuno de Diciembre del año dos mil veinte.- Doña **SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS**, RUT N° 9.750.728-7, comerciante, divorciada, domiciliada en calle Riquelme número cuatrocientos noventa y nueve, de la ciudad de La Unión, **es dueña** del inmueble ubicado en el lugar de Traiguen, Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, que tiene una **superficie aproximada de dos coma setenta hectáreas**, según Plano N° 14201- 4854-S.R., y deslinda según sus títulos: **NORTE**, Lique Solís, en línea quebrada, separado por cerco; **ESTE**, Lique Solís, en línea recta separado por cerco y Sucesión Solís Montecinos, en línea quebrada separado por cerco; **OESTE**, Abraham Moisés Burgos Pavéz, en línea recta, separado por cerco.- Lo adquirió por **COMPRA** hecha a doña **LUZ MARINA SOLIS MONTESINOS**, domiciliada en el sector Roy Roy, de la Comuna de La Unión, por Escritura Pública otorgada en Río Bueno, en la Notaría de doña María Lidia Díaz Díaz, con fecha cuatro de Diciembre del año dos mil veinte.- El título de dominio anterior rola inscrito a **fojas mil veinticuatro número mil doscientos veinticuatro**, en el **Registro de Propiedad** de este Conservador de Bienes Raíces, del año dos mil veinte.”*



La misma inscripción conservatoria, contiene las siguientes anotaciones marginales:

- 1) *Conforme al art. 88 del Reglamento del Conservador de Bienes y a sus títulos de dominio anteriores, procedo a dejar constancia, que el inmueble inscrito al centro, se detalla gráficamente en el **Plano** que se encuentra agregado al final del **Registro Especial de Planos** de este Conservador de Bienes Raíces del año **2018**, con el **N° 218**.- La Unión, 08 de Enero del año 2021.- Firmado **Alberto A. Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-*
- 2) *"SUBDIVISION.- El inmueble inscrito al centro, se ha Subdividido en 2 Hijuelas: **HIJUELA 1A** de **0,50 hás.**; e **HIJUELA 1** de **2,2 hás.**, según consta del Plano que dejo agregado, con esta fecha, al final del **Registro Especial de Planos**, con el **N° 95**; y del Certificado del SAG y Certificado de Asignación de Roles que dejo agregados, con esta fecha, al final del **Registro Propiedad** a mi cargo, con el **N° 143**.- La Unión, 04 de Marzo del año 2021".- Firmado **Alberto A. Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-*
- 3) *"Transferida la **HIJUELA 1A** del Plano de Subdivisión del inmueble inscrito al centro, de **0,50 hás.**, a don **SERGIO RODRIGO HUEQUEMAN GOMEZ**, por inscripción de hoy de **Fs. 333 N° 372** del R. de P.- La Unión, 22 de Marzo del año 2021".- Firmado **Alberto A. Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-*
- 4) *"Transferido el **1,8%** de los derechos del inmueble inscrito al centro a don **PABLO ELIAS CORONADO GONZALEZ**, por inscripción de hoy de **Fs. 379 N° 425** del R. de P.- La Unión, 31 de Marzo del Año 2021".- Firmado **Alberto Antonio Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-*
- 5) *"Transferido el **3,473 %** de los derechos del inmueble inscrito al centro a doña **ELENA DEL CARMEN URBINA ANABALON**, por inscripción de hoy de **Fs. 532 N° 599** del R. de P.- La Unión, 04 de Mayo del Año 2021".- Firmado **Alberto Antonio Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-*

Que, como puede observarse de dicha inscripción conservatoria el bien raíz matriz fue objeto de una subdivisión de la cual la compradora y demandada vendió la hijuela singularizado como 1-A de una superficie de 0.50 hectáreas y una segunda hijuela Nro. 1, de 2.2 hectáreas, por tanto existió una enajenación a un tercero, pero aquella se produjo en forma parcial, así la lesión enorme como vicio del contrato no puede alcanzar aquella parte que fue enajenada, por mandato expreso del artículo 1893 del Código Civil.



Ahora bien, en lo que respecta a las transferencias de derechos sobre el inmueble efectuadas por la compradora en los meses de marzo y mayo de 2021, por diversos porcentajes a dos terceros (también demandados en este juicio), aquellos actos jurídicos no constituyen enajenación del bien raíz, por tanto no se configura la hipótesis contenida en el artículo mencionado en el párrafo anterior, encontrándose en definitiva radicada en el patrimonio de la demandada SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS, la hijuela 1 de 2,2 hectáreas del inmueble de autos, respecto de la cual al no producirse enajenación puede ser objeto de la acción de nulidad relativa, como la interpuesta en autos.

SEXTO: Que aclarado el punto anterior, debe entonces el tribunal determinar si la propiedad de autos, fue enajenada por la vendedora (demandante) a la compradora (demandada), en un justo precio, conforme lo establece el artículo 1889 del Código Civil.

Para esos efectos, la parte demandante rindió la siguiente prueba;

- 1) Certificado Rol de avalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos N° 542-102 Comuna de La Unión, correspondiente al inmueble de autos y referente a 2,7 hectáreas de superficie, del segundo semestre del año 2020;
- 2) Declaración de testigos de don Roberto Javier Martínez Silva y de don Juan Carlos Cossio Abarzúa, quienes son contestes en señalar que el precio por el cual se vendió la propiedad a la compradora fue de \$10.000.000 por 2.7 hectáreas, debiendo ser al menos de \$100.000.000 o \$120.000.000.
- 3) A folio 125 consta informe pericial de tasación de predio, efectuado por la profesional perito tasador Vilma Rosa Flores Clarke, de fecha 02 de octubre de 2022, el cual en sus conclusiones indica lo siguiente; que el valor comercial del terreno asciende a \$83.209.968; el valor de la edificación asciende a la suma de \$16.461.360 y el valor total es de \$99.671.328.

SÉPTIMO: Que la parte demandada ha pretendido argumentar que el justo precio debe ser determinado en base únicamente al valor consignado en el certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos, valiéndose de jurisprudencia que cita al efecto, realizando una conclusión errónea respecto de la doctrina afianzada por la E. Corte Suprema, por cuanto se trata de casos en que el fallo ha rechazado la nulidad por lesión enorme por cuanto únicamente se presentó como prueba el certificado de avalúo fiscal, del cual emanaba en forma evidente que la el precio de venta no era justo, solo en base a dicho documento emitido por un órgano del estado, olvidando que el justo precio puede probarse por diversos medios de prueba, siendo uno de los preponderantes el informe pericial de tasación del mismo, a fin de establecer su real valor



comercial, así la misma jurisprudencia citada por la demandada señala lo siguiente; *“Que, el legislador no ha definido «justo precio», quedando por ello la determinación de este concepto normativo entregada a las circunstancias particulares de cada caso, para lo cual habrá de estarse al valor normal, común y corriente o de mercado de la cosa al tiempo de celebración del contrato, esto, pues la lesión emerge «de la diferencia existente entre el valor monetario que tiene lo que se ha dado, en comparación del que tiene lo que se ha recibido» (Oscar Luis Infante, «Estudio Crítico de la Jurisprudencia del Párrafo 13° del Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. De la Rescisión de la Venta por Lesión Enorme artículos 1888 a 1896»; Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de Chile 1956)” (Corte de Apelaciones de Rancagua).*

Así entonces al valorar la prueba, y existiendo efectivamente un certificado de avalúo fiscal que arroja una cifra del valor del bien inmueble de \$9.972.364, a la fecha de la celebración del contrato, cabe tener presente que también se cuenta con el informe pericial de tasación del mismo inmueble, el cual arroja un valor comercial del inmueble que asciende a la suma de \$99.671.328, existiendo una diferencia de 10 veces el valor del mismo, entre el contrato y el valor que arroja dicho peritaje.

OCTAVO: Que efectivamente el peritaje ha considerado en su valorización construcciones y mejoras efectuadas al predio de marras, por lo cual aun descartándose el valor de las mismas y considerando únicamente el valor del terreno, aquel de todas formas asciende a una suma de \$83.209.968, es decir, es 8 veces mayor al precio de la compraventa.

Que el demandado presentó objeción de la tasación, argumentando diversas circunstancias que ponen en duda la conclusión a la cual arribó la perito, como indicar que no es de la zona sur, que tuvo que desmalezar el terreno la compradora, que fijó el precio en UF, que consideró construcciones hechas por la compradora y que no existían antes de la compra, como mejoras efectuadas por la demandada, cuestiones todas que no dicen relación con la validez o autenticidad del informe, sino más bien con el valor probatorio del mismo y la metodología utilizada, olvidando que la prueba pericial se analiza en materia civil, conforme a las reglas de la sana crítica.

NOVENO: Que el informe pericial de tasación de bien raíz acompañado a folio 125, es completo, claro, preciso y señala los diversos elementos y operaciones aritméticas que efectuó la tasadora para arribar al valor que indica en su conclusión, inclusive separa o diferencia los ítems, reconoce la existencias de las mejoras o características que se indican fueron hechas por la demandada



(contestación), realiza un análisis del valor de venta de predios de similares características, con superficies similares, acompaña fotografías del predio, planos, distribución, valor por metro cuadrado, entre otros varios aspectos que son los que habitualmente se utilizan para calcular el valor de un bien inmueble. De ahí entonces, no existe mérito alguno para concluir que el informe pericial adolece de algún error en su cálculo o metodología, lo que además se ratifica por la misma actitud desplegada por la propia comprador, pues solo dos meses después de la adquisición del inmueble de marras (febrero de 2021), procede a efectuar transferencia de derechos a terceras personas, y en particular vende un retazo resultante de la subdivisión del predio de 0,5 hectáreas en la suma de \$22.500.000 (lo que se acredita con la inscripción de dominio acompañada), es decir, una quinta parte del predio adquirido fue vendido en más del doble del valor en que se compró el total del predio de 2.7 hectáreas, valorizando así una hectárea en la suma de \$45.000.000 de pesos, lo que es coincidente con lo concluido por la tasadora en su informe pericial.

Que los testigos de la demandante, son contestes en señalar que efectivamente el precio de \$10.000.000 no fue justo, por cuanto el valor de esas casi 3 hectáreas de terreno no podía ser inferior a una suma de \$100.000.000, lo que también se ajusta al valor consignado en el informe pericial acompañado.

Así el certificado de avalúo fiscal, si bien es un documento emitido por un órgano del estado, que ha considerado diversos factores para su emisión, lo relevante es que el justo precio, debe entenderse en el ámbito del precio de venta, o de mercado, al valor que habitual y corrientemente es transado un bien inmueble, lo que se condice mayormente con los factores expuestos detalladamente en el informe pericial acompañado.

DÉCIMO: Que conforme a lo razonado en este fallo, del valor de la propiedad cuya nulidad se solicita, no puede considerarse el retazo de terreno enajenado, que equivale a 0,5 hectáreas, por lo cual deberá establecerse el justo precio en base al resto del predio cuya superficie equivale a 2.2 hectáreas.

Que así las cosas, teniendo en consideración que el valor por hectárea conforme al informe pericial acompañado y el resto de prueba rendida en autos por la actora, equivale a la suma de \$30.818.506 pesos, por lo cual el valor del inmueble actualmente conformado (2.2 hectáreas), equivale a \$67.800.713 pesos, así habiéndose descartado las construcciones y eventuales mejoras realizadas por la compradora, y teniendo en consideración 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 entonces 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.

UNDÉCIMO: Que sin perjuicio de lo solicitado por la parte demandante, en cuanto a declarar la nulidad del contrato por lesión enorme, y retrotraer a las partes al estado anterior a la celebración del contrato objeto de la presente acción, cabe tener presente que el legislador ha establecido un derecho de opción en favor de la parte vencida en la acción de nulidad por lesión enorme, para restablecer el equilibrio del negocio.

El artículo 1890 del Código Civil establece lo siguiente; *“El comprador contra quien se pronuncia la rescisión, podrá a su arbitrio consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en ese mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte...”*

De tal forma, el artículo 1890 inciso 1º da un derecho de opción al contratante contra quien se ha pronunciado la rescisión. Ese derecho consiste, en el caso del comprador, de consentir en la rescisión, o de restituir el exceso del precio recibido por sobre el justo precio, aumentado este en una décima parte. Y en el caso del vendedor, de aceptar la rescisión del contrato –dándose los efectos propios de la nulidad de la compraventa–, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentado este último en una décima parte. **El derecho de opción está establecido como una condición potestativa –además de una obligación facultativa** – que depende del solo arbitrio del contratante que ha lesionado al otro. No se otorga a la víctima de la lesión (demandante en el caso de autos). Se trata de un derecho que deberá ser ejercido solo una vez que se establezca, por sentencia ejecutoriada, la existencia de lesión enorme. Antes, solo existirá una probabilidad de lesión, que solo se transforma en certeza con la sentencia firme. (([Revista chilena de derecho](#), versión on-line issn 0718-3437 rev. chil. derecho vol.39 no.2. Santiago ago. 2012/, <http://dx.doi.org/10.4067/s0718-34372012000200004>, “Derecho de opción del contratante vencido en juicio por lesión enorme. Orígenes e interpretación del artículo 1890 del código civil.”. Autora Nathalie Walker Silva).

DUODÉCIMO: Que, en tal sentido la parte demandada **SUSANA DEL CARMEN MONTECINOS SOLIS**, cuenta con la opción de restablecer el equilibrio del contrato de compraventa, pagando a la actora el justo precio establecido en este fallo ascendente a \$67.800.713, con deducción de una décima parte, es decir, por un valor de \$61.020.635, a lo cual debe restarse la suma pagada en la compraventa de \$10.000.000, lo que arroja un monto definitivo de \$51.020.635,



monto que servirá para ejercer el derecho de opción que le reconoce la ley al contratante vencido, salvo que acepte la nulidad relativa del contrato celebrado.

DÉCIMO TERCERO: Que en cuanto a la fijación de los hechos a probar consignados en los números 3 y 4, esto es, *“Efectividad de haber estado de mala fe los demandados.”* y *“Perjuicios ocasionados a la demandante con la referida compraventa. En su caso, efectividad de existir frutos.”*, al parecer de este sentenciador no se rindió prueba al respecto por la parte interesada, pues los testigos se refirieron mayormente al precio injusto recibido por la vendedora y actora de autos, y al referirse a los perjuicios dicen relación con la diferencia de precio percibida por la demandante y no a otros perjuicios económicos diversos a la diferencia por el justo precio. Por lo cual en esa parte la acción será rechazada.

DÉCIMO CUARTO: Que en cuanto a la acción reivindicatoria interpuesta de manera conjunta por la actora de autos, cabe tener presente que la I. Corte de Apelaciones fijó dos hechos a probar referidos a dicho arbitrio legal, esto es, *“5. Efectividad de que el que reivindica era dueño de la cosa a reivindicar a la fecha de interposición de la demanda; y 6.- Efectividad que lo que pide reivindicar se trata de una cosa singular.”* Respecto del primer punto de prueba resulta evidente que se produjo la enajenación del bien raíz a una de las demandadas y por tanto, se produjo la tradición de la cosa, mediante la respectiva inscripción conservatoria a nombre de la señora Montecinos Solis, en el Conservador de Bienes Raíces de La Unión.

Por su parte pronunciarse sobre el último punto de prueba, resulta inoficioso, pues siempre tiene la opción la parte vencida de completar el justo precio, tal como se indicó en los párrafos anteriores y la nulidad relativa decretada produce los efectos propios de la misma, retrotrayendo a las partes al estado anterior a la celebración del contrato, sin poder afectar derechos de terceros adquiridos de buena fe.

Sin perjuicio de lo antes razonado, no cabe sino rechazar esta demanda conjunta de reivindicación pues la actora no cumple ninguna de los requisitos legales para ejercer la acción aludida, conforme lo exige el código civil en su parte pertinente.

DÉCIMO QUINTO: Que el resto de prueba rendida por las partes en nada altera lo razonado, pues se refirió en su gran mayoría a cuestiones que no fueron debatidas en el juicio, como el pago del precio, la celebración del contrato de compraventa, la enajenación a terceros, avalúo fiscal, gastos incurridos en las mejoras del predio, entre otras.

Por su parte la testimonial de la demandada solo confirmó y repitió lo alegado por dicha parte en los escritos de discusión, sin mayor sustento probatorio y la



absolución de posiciones solicitada por la demandante no rindió frutos procesales en la confesión forzosa que aquella buscaba.

DÉCIMO SEXTO: Que la demandada Elena Urbina Anabalón, alega como excepción la improcedencia de demandar en forma conjunta la acción de nulidad relativa por lesión enorme con la acción reivindicatoria, por emanar de causas diversas, alegación que no constituye una excepción, sino más bien ataca el fondo y los requisitos de procedencia de la hipótesis legal para impetrar la acción de reivindicación, lo que ha sido analizado en este fallo, por lo cual al carecer de dicha naturaleza, mal puede pronunciarse este juez sobre la misma en ese sentido.

Por las anteriores consideraciones y teniendo presente lo previsto en los artículos 1 y siguientes, 1437 y siguientes, 1489 y siguientes; 1545 y siguientes; 1560 y siguientes; 1681, 1682, 1684 y siguientes; 1698, 1832, 1888 y siguientes; y demás pertinentes del Código Civil, artículos 44, 254 y siguientes y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; **SE RESUELVE:**

- I. Que, se **ACOGES 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 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.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Dictó esta sentencia don **CRISTIAN SEURA GUTIÉRREZ**. Juez Titular del Juzgado de Letras de La Unión.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Unión, catorce de Marzo de dos mil veintitrés**



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

Código: XQVFXEXXPXF

