

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 6° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-41882-2018  
CARATULADO : INMOBILIARIA IBO LIMITADA/BANCO  
SANTANDER - CHILE

**Santiago, treinta de Diciembre de dos mil veintidós**

**Vistos:**

Que, con fecha 27 de diciembre de 2018, compareció Ricardo Morales Hyde, abogado, domiciliado en Santiago calle San Diego 313, depto. 1622, en representación de la sociedad “Inmobiliaria IBO Limitada”, con domicilio en Valparaíso, Avenida B. O’Higgins n°80, Placilla Oriente, interponiendo demanda de cumplimiento de contrato de compraventa e indemnización de perjuicios, en contra del Banco Santander Chile SA, sociedad del giro de su denominación, representado por su gerente general don Claudio Melandri Hinojosa, ambos con domicilio en Santiago, calle Bandera n°140, piso 13.

Fundó su demanda en que su representada, en su calidad de clienta del Banco demandado, suscribió con éste, con fecha 29 de octubre de 2009, escritura pública de arrendamiento de inmueble con opción de compra, contrato conforme al cual el Banco Santander Chile SA, adquiriría el inmueble signado como parcela 278-A, ubicado en Placilla de Peñuelas, Valparaíso, el que luego le daría en arriendo, con opción de compra, lo cual se cumplió por las partes, inscribiéndose el dominio del Banco a fojas 3140 vuelta, número 5234, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, del año 2009 y, recibiendo su representada dicho inmueble en arriendo, en los términos convenidos.

Agregó que, posteriormente, con fecha 30 de abril de 2015, las mismas partes suscribieron escritura pública que contiene dos contratos de compraventa y que, por el primero de ellos, contenido en sus cláusulas primera a séptima, celebrado en cumplimiento del contrato de arriendo con opción de compra del año 2009, su representada compró el predio antes señalado al Banco Santander Chile, pagándolo en su totalidad, debiendo serle entregado en dominio por el Banco vendedor, lo que no ha ocurrido, pues éste jamás ha cumplido su obligación de entregar jurídicamente a su representada lo que le vendió

Refirió que, con posterioridad a la suscripción de aquella compraventa de abril del año 2015, y ante la falta de inscripción conservatoria del dominio, el Banco demandado a través de su abogado Manuel Pérez Aguilar redactó e hizo firmar a su representada dos escrituras públicas que la rectificaban, la primera de fecha 2 de septiembre y la segunda de fecha 9 de diciembre, ambas del año 2015.



**Foja: 1**

A continuación, insistió en que el Banco demandado, no obstante dichas rectificaciones, jamás ha cumplido su obligación de entregar jurídicamente a su representada el inmueble vendido, encontrándose hasta ahora el inmueble objeto de la compraventa inscrito a nombre del Banco Santander Chile, circunstancia que importa el incumplimiento contractual de la obligación del vendedor, en la especie el Banco demandado, regulada en los artículos 686, 1824 y 1826 del Código Civil, en virtud de los cuales como vendedor se encuentra obligado a hacer la tradición de la cosa vendida.

Sostuvo, además, que en el caso sub-lite se está en el ámbito de la responsabilidad contractual, por lo que cabe dar aplicación a lo preceptuado sobre la culpa, de modo que por tratarse de un contrato celebrado en beneficio de ambas partes, el incumplidor es responsable de culpa leve, no obstante, en su concepto el Banco demandado ha actuado según su representada, con culpa lata o grave, por lo que debe aplicarse lo correspondiente al dolo, al hacer efectiva su responsabilidad, y con ello -entre otras cuestiones- es responsable incluso de los perjuicios imprevistos.

Luego de aseverar que no hay excusa para el incumplimiento del Banco; que, al no ser efectuada la tradición por el Banco demandado, su representada se convirtió en mero tenedora de la especie, en su poder desde el arrendamiento inicial; y que el contrato de fecha 30 de abril de 2015 no contiene finiquito alguno, ya que el que refiere lo fue de las obligaciones del contrato de arriendo del año 2009, alegó que su representada sufrió un importante lucro cesante por el incumplimiento del Banco demandado, que debe ser indemnizado, ya que al no serle entregada en dominio la especie que compró, estuvo impedida de explotarla, pues para hacerlo debía acreditar su dominio, no bastándole la mera ocupación material que detenta hasta ahora, lucro cesante que cuantifica, usando como referencia las sumas recibidas por concepto de explotación del predio en cuestión, en el período diciembre de 2009 - diciembre del año 2014, por dos sociedades relacionadas a las que lo entregó en arrendamiento durante la vigencia del contrato de 2009 ya aludido, en la suma de \$1.017.915.827.-

Finalizó, luego de señalar que opta por la segunda alternativa contemplada en el artículo 1826 del Código Civil y solicitar que en consideración a las normas legales citadas y lo dispuesto en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se tenga por interpuesta demanda en juicio ordinario de cumplimiento de contrato de compraventa e indemnización de perjuicios, en contra del Banco Santander Chile SA, representado por su gerente general Claudio Melandri Hinojosa, ambos antes individualizados, a fin de que sea acogida a tramitación, se le dé lugar y se declare:

a.- Que la escritura pública suscrita por su representada “Inmobiliaria IBO Limitada” y el Banco Santander Chile SA, demandado de autos, con fecha 30 de abril de 2015, contiene dos contratos, ambos de compraventa, el primero por el cual el banco demandado vendió a aquella un inmueble, que se halla contenido desde la cláusula primera a séptima del instrumento, y el segundo, por el cual su representada vendió, al mismo banco, la misma propiedad, y que se halla contenido desde la cláusula octava a décimo quinta de la escritura señalada;



**Foja: 1**

b.- Que el primero de ambos contratos, aquel por el cual el Banco Santander Chile SA. vendió a Inmobiliaria IBO Limitada el inmueble de autos, no ha sido cumplido en su totalidad por el vendedor, al no haberse inscrito el dominio en favor del comprador, no transfiriéndole el dominio del inmueble a la compradora, al no haberse efectuado el correspondiente registro de la propiedad de su representada en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso;

c.- Que al no haberse efectuado la transferencia jurídica de la propiedad vendida en favor de su representada, al no haberse inscrito el dominio de la compradora en el correspondiente registro conservatorio, se dé lugar a la demanda ordinaria de cumplimiento forzado del referido contrato, que interpone, y se ordene a la demandada Banco Santander Chile efectuar la transferencia de dominio en favor de esta parte, en el plazo perentorio de 10 días corridos, extendiendo incluso las escrituras rectificatorias o complementarias que fuere necesario suscribir para lograr dicha inscripción o en el plazo mayor o menor que el tribunal señale conforme al mérito de los antecedentes;

d.- Que se debe indemnizar los perjuicios sufridos por su representada por el incumplimiento en la entrega jurídica de la propiedad por parte de la vendedora, conforme a demanda que se interpone, ascendente a la suma de \$1.017.915.827.- o la suma mayor o menor que determine el Tribunal de S. S. y el lucro cesante que se siga devengando hasta que se inscriba la propiedad a nombre de su representada, cantidades debidamente reajustadas y con intereses desde que se notifique esta demanda o por el lapso que el Tribunal señale, y hasta su pago efectivo;

e.- Que se declare que el Banco Santander Chile SA es responsable y debe hacerse cargo de todo impuesto o tributo a que se viera obligada su representada, por la tardía inscripción conservatoria desde la fecha de suscripción del contrato, y aquella en que efectivamente se efectúe, según se determine en la etapa de cumplimiento del fallo y

e.- Que se debe pagar las costas del juicio por el Banco demandado.

En el primer otrosí del folio 16, interpuso, conjuntamente con la acción principal, demanda ordinaria declarativa de nulidad del contrato de compraventa que indica, en contra del Banco Santander Chile SA, representado por su Gerente General, don Claudio Melandri Hinojosa, ya individualizados.

Fundó su acción en que, como ya se dijo, con fecha 30 de abril de 2015, su representada y el Banco Santander Chile suscribieron escritura pública que contiene dos contratos de compraventa y en que, por el segundo de ellos, contenido en sus cláusulas octava a décimo sexta, su representada vendió al Banco Santander Chile, la misma propiedad objeto del primer contrato, la Parcela 278-A, ubicada en Placilla de Peñuelas, Valparaíso, para que el Banco pudiera “recuperar” el predio y arrendárselo a un tercero.

Luego de señalar que, con fecha 25 de mayo de 2010 se inscribió al margen de la inscripción de dominio de la propiedad antes indicada del Banco demandado, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, una expropiación parcial recaída en éste, en virtud de la cual se extendieron dos escrituras rectificatorias con fechas 2 de septiembre y 9 de diciembre de 2015, indicándose que la parcela disminuyó su cabida hasta un aproximado de



**Foja: 1**

9.626 metros cuadrados; que la referida expropiación no afecta realmente a dicha parcela, por lo que esas dos escrituras rectificatorias, eran y son inútiles, y discurrir sobre la diferencia de cabida del predio declarada en los títulos y la real, y su incidencia en el precio pagado y el que debió pagarse, aseveró respecto de este segundo contrato, que en su caso estamos ante un error sustancial, que vicia el consentimiento de quienes contrataron, y por ello hace adolecer la compraventa contenida en las cláusulas octava y siguientes de la escritura de fecha 30 de abril de 2015, de nulidad relativa, que pide sea declarada, invocando lo dispuesto en el artículo 1454 del Código Civil.

Al efecto, sostuvo que la cabida del predio vendido fue un elemento esencial de dicho contrato, al punto que dicha cabida determinó el precio a pagar por él, lo que lleva a que el error que las partes cometieron a su respecto, lo hace ser un “error sustancial”, porque, como dice el Código Civil, recae sobre una calidad esencial de la cosa objeto del contrato; que si su representada hubiere sabido que el tamaño del predio era diez mil metros cuadrados, no habría contratado en la forma y condiciones que lo hizo, pues se le pagó en base al valor de un metro cuadrado (2,4 unidades de fomento) multiplicado por el número de metros cuadrados; y que esta suponía vender 9.000 metros cuadrados, y vendió 10.000 y se le pagó el precio pactado, sólo de aquellos 9.000 metros cuadrados.

Afirmó, luego de sostener que en este caso no se está en la situación descrita en los artículos 1831 y siguientes del Código Civil, especialmente el artículo 1833, pues la intención de las partes fue, derechamente, vender un predio de una cabida precisa y determinada, que la frase de que se efectuaba la venta “como especie o cuerpo cierto” no refleja lo acordado, puesto que la cabida fue determinante para suscribir el contrato en la forma y condiciones en que se pactó.

Agregó que este segundo el contrato es obscuro, en cuanto hay al menos una contradicción parcial entre algunas de sus cláusulas, pues las partes contrataron fijando el precio conforme la cabida de lo vendido, lo que se especificó en él, sin embargo luego se señala que la venta se hace ad corpus, lo que sumado al hecho de que este contrato es resultado de contratos previos que señalan que la cabida era de 10.000 metros cuadrados aproximadamente, hace aún más manifiesta la contradicción entre una y otra cláusula del contrato y reafirma la necesidad de interpretarlo, conforme a las reglas de los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, particularmente, a la regla contemplada en el primero de dichos artículos, el 1560, que señala que conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras.

En relación con esto último, le parece evidente la intención de los contratantes que fue vender un determinado predio fijando su precio conforme a su cabida, pagando ese precio en referencia precisa a dicha cabida y, además, le resulta asimismo evidente que su representada suponía vender sólo 9.000 metros cuadrados, en circunstancias de que vendió 1.000 más.

En cuanto a los perjuicios, señaló que el Banco Santander le pagó por concepto de precio de la venta, más de un año después de suscrito el contrato, solo la suma de \$112.935.734.-, lo que causó que su representada cayera en mora de sus obligaciones, al igual que las sociedades



**Foja: 1**

relacionadas de los mismos dueños, dejando incluso en mora a los dueños mismos, que, en su calidad de tales, vieron gravemente perjudicados sus informes comerciales.

Estimó que el perjuicio ante el pago tardío de parte del Banco demandado asciende a un 22,95 %, por el lapso corriente entre abril de 2015 y junio del año 2016 en que se pagó efectivamente el dinero, suma que asciende, en pesos, a \$25.918.751.- que su representada perdió al recibir tarde el pago.

Añadió, que, en razón de este contrato nulo, el Banco debía pagar a su representada la suma equivalente a 21.600 unidades de fomento, precio que se pagó por el Banco haciéndose pago de deudas de otras sociedades relacionadas, de propiedad de los señores Buljevic; descontando parte del precio del contrato de venta que le efectuó en las cláusulas primera a séptima del contrato, al propio Banco; entregando a mi parte la suma de \$112.935.734.- en efectivo el día 16 de junio de 2016 y haciéndose “pago” de unas cuotas aun no vencidas de un contrato de derivados de swap de monedas, que habían suscrito las partes.

Y, que declarado nulo el contrato de compraventa, deberá restituirse las cosas al estado anterior a su suscripción, por lo que su representada entregará al Banco el precio recibido, para lo que es necesario determinar cuánto efectivamente se recibió de éste y en qué fecha, cuestión, en la que pide considerar que se retuvo por el Banco, del precio, estos dineros de las cuotas del contrato de derivados swap de monedas, y deben ser descontados los dineros no recibidos, conforme liquidación que se efectúe en la etapa de cumplimiento de la sentencia de autos.

Finalizó, solicitando tener por interpuesta demanda ordinaria declarativa de nulidad de contrato de compraventa, acogerla a tramitación y en definitiva darle lugar resolviendo:

a.- Que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública suscrita por el Banco Santander Chile SA y la sociedad Inmobiliaria IBO Limitada, con fecha 30 de abril de 2015, rectificado por escrituras suscritas por las mismas partes con fecha 2 de septiembre del año 2015 y 9 de diciembre del año 2015, por el cual su representada vendió un inmueble al Banco señalado, y que consta en las cláusulas octava y siguientes de dicha escritura pública, adolece de nulidad relativa por haber error sustancial en el objeto;

b.- Que, declarada la nulidad de este contrato, se debe restituir las cosas a la situación anterior a su suscripción;

c.- Que se debe descontar de la suma que ha de restituir su representada al Banco demandado, al decretarse la nulidad y efectuarse el reintegro del precio pagado por la demandada a aquella, las siguientes sumas a) la cantidad correspondiente a los intereses producto del pago tardío por parte de la demandada, de la suma dineraria entregada en efectivo a esta parte, y que se estima en \$25.918.751.- y b) toda suma cobrada a su representada, o retenida y no pagada por el precio del contrato de compraventa nulo, en virtud del contrato de derivados swap de monedas, suscrito por las partes, o las sumas mayores o menores que el Tribunal determine, debidamente reajustadas y

d.- Que la demandada debe pagar las costas del proceso.



**Foja: 1**

En el segundo otrosí del folio 16, interpuso, en subsidio de la acción de nulidad, demanda de cobro de pesos, en contra del Banco Santander Chile SA, representado por su Gerente General, don Claudio Melandri Hinojosa, ya individualizados.

Al efecto, reiteró que el precio del objeto vendido en el contrato contenido en las cláusulas octava y siguientes de la escritura pública que firmaron las partes con fecha 30 de abril de 2015, rectificada luego con fechas 2 de septiembre de 2015 y 9 de diciembre de ese mismo año, la parcela 278-A, fue de 2,4 unidades de fomento por metro cuadrado, y así se le ofreció a su representada, por lo que habiéndose sólo pagado el equivalente a 9.000 m<sup>2</sup>, es que debe pagarse a su representada, al menos, aquellos 1.000 m<sup>2</sup> faltantes.

Agregó, que, si se estimare que el predio tiene sólo 9.626 m<sup>2</sup>, producto de la expropiación que se registró el año 2010 al margen de su inscripción de dominio, entonces ha de aumentarse el precio a esa cabida, faltando en este caso el pago de 626 metros cuadrados.

Finalizó, solicitando, tener por interpuesta, en carácter de subsidiaria de la acción de nulidad relativa, sólo para el caso de negarse lugar a ésta, demanda de cobro de pesos, y previa tramitación, se le dé lugar condenándose al Banco Santander Chile SA, representado por don Claudio Melandri Hinojosa, antes individualizados, al pago de la suma correspondiente a la cabida total real del predio que le fue vendido, completando el precio de 1000 metros cuadrados que no pagó, en razón de un valor de 2,4 unidades de fomento cada metro cuadrado transferido, y haberse pagado sólo la suma correspondiente a 9.000 metros cuadrados, o para el caso de resolverse que debe descontarse del área del predio vendido, la superficie señalada en la expropiación inscrita al margen de su título de dominio, se debe pagar por el Banco demandado, los 626 metros cuadrados aún no pagados, en el valor de 2,4 unidades de fomento por cada metro cuadrado transferido, todo conforme liquidación que ha de efectuarse en la etapa de cumplimiento del fallo, con costas en caso de negar esta pretensión la contraria.

Que, con fecha 30 de mayo de 2019, la parte demandada contestó las demandas, solicitando su rechazo, con costas.

En cuanto a la acción de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios, negó la existencia de un incumplimiento contractual imputable al Banco Santander Chile.

Al efecto, luego de señalar que el contrato de compraventa cuyo incumplimiento se le reprocha al Banco Santander Chile formaba parte de una operación de leasing y reflexionar respecto de la naturaleza de esta, concluyendo que al instante de determinar el sentido y alcance de las cláusulas del contrato de compraventa celebrado con fecha 30 de abril de 2015, no puede prescindirse de lo acordado en el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las mismas partes, debido a que ambos contratos forman parte de una misma operación de leasing, asevero que en la inejecución contractual que se le reprocha consistente en no haber cumplido con su obligación de efectuar la tradición del inmueble vendido a Inmobiliaria IBO Limitada, merced al contrato al contrato de compraventa celebrado en las cláusulas primera a séptima de la escritura pública de 30 de abril de 2015, puesto que a la fecha aún no se inscribe el dominio a nombre de la compradora en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, incumplimiento que, según la actora, de debería a su culpa grave o lata, no le cabe ninguna



**Foja: 1**

responsabilidad, porque cuando compra la parcela 278-A el año 2009 para entregársela en arrendamiento a Inmobiliaria IBO Limitada, ignoraba por completo la existencia del decreto de expropiación y de la gestión judicial que ordenó la inscripción en favor del Fisco y, por lo mismo, tampoco tiene responsabilidad por la circunstancia de que con fecha 25 de mayo de 2010 se haya efectuado la inscripción de la porción expropiada en favor del Fisco de Chile y practicado la anotación marginal que impide la transferencia del dominio del inmueble, pues la pretendida expropiación importa un cambio en la superficie y deslindes del predio.

Agregó que encargó levantamientos topográficos a efectos de determinar en terreno los alcances de la porción expropiada, informes que demostrarían que la franja expropiada (Lote 27-2) no formaba parte del Lote 278-A, que es el predio inscrito a su nombre, y que, no obstante, a pesar de los requerimientos que se han formulado en tal sentido a partir del año 2015, lo que ofrece acreditar, el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso se ha negado a inscribir el dominio a nombre de la parte compradora, como también a cancelar la anotación que obra al margen de la inscripción de dominio del Banco Santander Chile y que da cuenta de la expropiación en favor del Fisco de Chile.

Arguyó que el incumplimiento contractual que se le atribuye no resulta imputable a culpa o dolo de su representada, pues el impedimento para efectuar la inscripción dominical se origina en un acto de autoridad, cual es un decreto de expropiación del cual no tenía conocimiento, y la consiguiente negativa del Conservador de Bienes Raíces en orden a practicar la inscripción solicitada, acto autoridad que admite ser calificado como una fuerza mayor o caso fortuito, al tenor de lo dispuesto en el artículo 45 del Código Civil, que en este caso exonera de responsabilidad al deudor de la obligación.

Alegó, luego, la inexistencia e improcedencia de los perjuicios cuya indemnización se demanda, contravirtiendo la existencia, naturaleza y monto de aquellos, reiterando, además, que no existe un incumplimiento contractual imputable al Banco Santander Chile.

Sostuvo, al respecto, que Inmobiliaria IBO Limitada no puede exigir bajo el rótulo de “lucro cesante” el equivalente a las ganancias que habrían dejado de percibir dos sociedades que no tienen la calidad de parte en el presente proceso; que no se acierta a comprender por qué razón Inmobiliaria IBO Limitada habría sufrido una caída tan drástica en sus ganancias a resultados de que no pudo practicar la inscripción de dominio a su nombre, en circunstancias de que continúa detentando la tenencia material del inmueble hasta el día de hoy; y, como lo más importante, debe tenerse en consideración que junto con haberse celebrado el contrato de compraventa en cuya virtud el Banco Santander Chile le vende el predio a Inmobiliaria IBO Limitada, en la misma escritura pública de 30 de abril de 2015, otorgada en la Notaría de don Luis Enrique Fischer Yávar, Inmobiliaria IBO Limitada le vende este mismo inmueble al Banco Santander Chile (cláusulas octava y siguientes), es decir, cuando Inmobiliaria IBO Limitada le compra el predio al Banco Santander Chile en ningún caso su intención era continuar con su explotación comercial, sino que su propósito era desprenderse de inmediato de él.

Siendo así, añadió, que no resulta plausible que la actora demande la indemnización del lucro cesante sobre la base de la disminución de ingresos que habría experimentado a partir de mayo



**Foja: 1**

de 2015, producto de que al no efectuarse la inscripción de dominio a su nombre no pudo continuar con la explotación comercial del predio, habida consideración que su voluntad era vender este predio al Banco Santander Chile el mismo 30 de abril de 2015.

Finalmente, respecto a la petición de la actora en el sentido de que el Banco Santander Chile debe responder de todo impuesto o tributo a que se viese obligada por la tardía inscripción conservatoria, señaló que no resulta factible hacerse cargo de una pretensión tan vaga e imprecisa, pues la demandante no indica de qué impuestos está hablando y ni siquiera existe certeza respecto a que efectivamente deba pagar algún tipo de tributo a resultas de los hechos que narra en su demanda.

En cuanto a la acción de nulidad relativa del contrato de compraventa de que dan cuenta las cláusulas octava y siguientes de la escritura pública otorgada con fecha 30 de abril de 2015 en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, solicitó su rechazo negando la existencia del error sustancial alegado por la demandante, pues bajo ningún respecto podría estimarse que la cabida del predio era una calidad esencial del bien objeto de la compraventa, pues ella, la cabida, no fue un elemento determinante en la celebración del contrato de compraventa, como quiera que en la cláusula décima de este contrato se consigna que la venta se efectúa “ad-corpus, es decir, como especie o cuerpo cierto”. Más aún, la cabida se menciona sólo en la cláusula que individualiza el predio, señalando que es de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup>, sin que exista ninguna otra cláusula en el contrato que sugiera que el precio se ajustó en función de la cabida.

Agregó que si en la escritura pública de compraventa expresamente se consignó que el predio que se vende tiene una superficie de 10.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, mal puede la vendedora Inmobiliaria IBO Limitada sostener que ella creía estar vendiendo un predio de sólo 9.000 m<sup>2</sup> y para que efectivamente hubiese existido un error de hecho en los términos que plantea la actora, habría sido menester que siendo la superficie real del predio de 10.000 m<sup>2</sup>, en la escritura pública de compraventa se hubiese consignado que esta superficie era de 9.000 m<sup>2</sup>.

En subsidio, para el evento de estimarse que en la especie se configura el vicio de nulidad relativa que se invoca, alegó que tampoco la acción de nulidad podría prosperar, toda vez que la actora ha confirmado tácitamente el contrato cuya rescisión demanda.

Luego de citar los artículos 1684, 1693 y 1695 del Código Civil y doctrina al respecto, afirmó que la compraventa cuya nulidad relativa se impetra fue confirmada por la actora, a lo menos tácitamente, merced a dos escrituras públicas rectificatorias de dicha compraventa, suscritas por el Banco Santander Chile e Inmobiliaria IBO Limitada.

En la primera de estas escrituras públicas otorgada con fecha 2 de septiembre de 2015 en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, las partes, atendida la expropiación que aparece anotada al margen de la respectiva inscripción de dominio, rectifican la denominación, deslindes y superficie del predio objeto de la compraventa de que da cuenta la cláusula octava de la escritura pública de 30 de abril de 2015 y ratifican íntegramente todas las demás cláusulas contenidas en la escritura pública de 30 de abril de 2015, lo mismo ocurre en la escritura rectificatoria de 9 de diciembre de 2015 otorgada en misma notaría. En la Notaría de



**Foja: 1**

Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar. Así, fuera de las modificaciones que allí se consignan, las partes (es decir, el Banco Santander Chile e Inmobiliaria IBO Limitada) vuelven a ratificar en su integridad las restantes cláusulas contenidas en la escritura pública de 30 de abril de 2015 (la cual contiene el contrato de compraventa cuya nulidad se demanda).

En consecuencia, puesto que los referidos actos de la demandante implican una confirmación tácita del contrato de compraventa cuya rescisión solicita, confirmación que además emana de quien tenía derecho a alegar la nulidad relativa, el pretendido vicio de nulidad se encuentra saneado, al tenor de lo dispuesto en los artículos citados, además del 1696 del mismo cuerpo legal, sostuvo que la demanda de nulidad relativa debe ser desestimada.

Respecto de los perjuicios demandados, alegó su inexistencia e improcedencia. En lo que dice relación con los intereses derivados del retardo en el pago del precio de la compraventa por parte del Banco Santander Chile, su petición carece de todo asidero y resulta incompatible con la acción de nulidad impetrada, pues su invocación importa reconocer la validez del contrato de compraventa, pues se está reprochando el cumplimiento tardío de una obligación emanada de ese contrato, lo cual resulta inconciliable con su declaración de nulidad. En cuanto al segundo perjuicio, que hace consistir en haber retenido el Banco Santander Chile del precio que pagó en virtud de la compraventa la cantidad de \$ 13.000.000, que correspondería a las cuotas de un contrato swap que se cobraron anticipadamente, invoca lo estipulado en la cláusula décimo tercera de la escritura pública de 30 de abril de 2015, en la que Inmobiliaria IBO Limitada le confirió mandato al Banco Santander Chile para que impute parte del precio de la compraventa a las deudas directas e indirectas que la actora tenía con el Banco, señalando que si la demandante tiene alguna discrepancia en cuanto a la forma en que el Banco Santander Chile ejecutó este mandato, ello debe ser discutido y resuelto en la sede que corresponde, esto es, en un juicio de rendición de cuentas, pero en caso alguno la actora puede pretender impugnar el desempeño del mandatario con ocasión de las restituciones que deban efectuarse las partes a raíz de una hipotética declaración de nulidad del contrato.

En cuanto a la acción de cobro de pesos deducida en el segundo otrosí de la demanda, solicitó su rechazo, en síntesis, porque en el contrato de compraventa de que dan cuenta las cláusulas octava y siguientes de la escritura pública de 30 de abril de 2015, el predio se vendió como especie o cuerpo cierto, por lo que las partes no tienen derecho a pedir rebaja o aumento del precio en función de la cabida; porque el precio no se fijó en una determinada suma por metro cuadrado del terreno sino que se acordó una cantidad única por la totalidad del predio y, por último, porque la superficie aproximada que a título ilustrativo se señala en el contrato guarda correspondencia con la cabida real del inmueble.

Que, con fecha 20 de junio de 2019, la parte demandante evacuó la réplica, aseverando respecto de la demanda de cumplimiento de contrato, luego de referir una serie de hechos que a su juicio estarían reconocidos en autos por la parte demandada, que estamos en el ámbito de la responsabilidad contractual, por lo que la culpa se presume conforme a lo dispuesto en el artículo 1547 inciso tercero, por ello, es el Banco demandado el que debe acreditar su diligencia o la exclusión de responsabilidad por el caso fortuito o fuerza mayor que alega.



**Foja: 1**

Alegó, en relación a esto último, que la existencia de la inscripción de la expropiación, no fue un hecho imprevisto imposible de prever, pues bastaba ver el título, ni tampoco insuperable, pues no se efectuó ningún acto, hecho, gestión de algún tipo, tendiente a inscribir la compraventa, salvo claro, reconocer la expropiación, que se sabía que no era tal, en cuanto afectaba otro predio y no el vendido.

Agregó que la expropiación fue inscrita el año 2010, por ello su representada simple y llanamente no podía conocerla, y que el Banco la conoció, si, al serle rechazada la inscripción conservatoria, que supone intentó en el año 2015.

Respecto de los dos actos de autoridad invocados por el demandado, el del Fisco que expropia, verificado en la actuación de un tribunal, afirma que jamás se compareció, contra cuya resolución jamás se recurrió, o reclamo de alguna manera que hubiera un error, y que por ello, en nada obsta a la desidia manifiesta de la demandada que nada hizo por corregir dicha actuación y respecto del constituido por la negativa del Conservador de Bienes Raíces de inscribir la compraventa, por hallarse inscrita la expropiación, califica los actos realizados por el Banco Santander como una secuencia de actos descoordinados, carentes de sentido en cuanto dan cuenta de falsedades, y en definitiva, inútiles, sin que se hiciera lo realmente necesario, según el conocimiento que la contraria tiene, de que no hubo expropiación.

Añadió que reconocido que efectivamente hubo una inscripción de una expropiación, en el Conservador de Bienes Raíces, después de adquirir el Banco Santander la propiedad, nada hizo, no ejerció ningún derecho en sede administrativa, judicial, o de cualquier otro tipo.

En cuanto a los perjuicios, señaló que la demandada, al cuestionar la invocación de las ganancias de terceros para la determinación del lucro cesante, olvida que se los utiliza como parámetro de comparación, y en ese sentido, son indisputables; que si el Banco hubiere hecho dueño a su representada del inmueble, éste lo hubiera tenido consigo, al margen del otro contrato –cuya nulidad se pide- y lo hubiera podido explotar, obteniendo de él al menos lo que otras empresas obtuvieron.

Reconoce que efectivamente su representada suponía que compraba y luego vendía, y por eso efectivamente no esperaba explotar el inmueble. Pero si se le hubiere entregado la propiedad, y siendo el segundo acto nulo, como se alega, entonces no resulta aceptable lo alegado por la contraria al respecto.

En cuanto a la contestación de la demanda conjunta de nulidad de contrato de compraventa, insistió en que la cabida del predio fue determinante para la celebración del contrato pues el precio se fijó conforme a la cabida; alegó que no hubo ni hay confirmación tácita del acto nulo y que el vicio de nulidad subsistía al extenderse las escrituras públicas de septiembre y diciembre del año 2015.

En cuanto a los perjuicios que reclama en la acción de nulidad, reconoce que, en caso de declararse la nulidad del contrato, ha de restituirse las cosas a la situación previa, el inmueble retorna a su representada (de cumplir la contraria con su entrega, por supuesto) y se debe restituir el precio recibido.



**Foja: 1**

Sobre la contestación de la demanda subsidiaria de pago de saldo de precio de contrato de compraventa (segundo contrato), señaló que el que el precio haya sido fijado por el total el predio, o como sostiene su representada por metros cuadrado, será materia de prueba, reiteró que nos encontramos ante un contrato, no una ley, por lo que la regla de interpretación del artículo 1560 es del todo aplicable, no la de interpretación de la ley del artículo 19, ambos del Código Civil.

Finalizó afirmando que procurará acreditar la real intención de los contratantes, manifestados en diversos actos y documentos.

Que, con fecha 8 de julio de 2019, la parte demandada evacuó la dúplica, reiterando todas las consideraciones de hecho y derecho que expuso en la contestación de la demanda.

Además, haciéndose cargo de afirmaciones vertidas por la actora en su escrito de réplica, insistió, en relación a la primera demanda, la de cumplimiento de contrato de compraventa, en que el motivo que impidió la inscripción de la propiedad del inmueble a nombre de Inmobiliaria IBO Limitada en el respectivo Conservador de Bienes Raíces fue una expropiación en favor del Fisco, que con fecha 25 de mayo de 2010 se anotó al margen de la inscripción de dominio que obraba en su favor y en que tanto el decreto de expropiación como la gestión judicial donde se tramitó aquella, son anteriores a la fecha en que compró el predio consistente en la Parcela Forestal N° 278-A, ubicada en el Fundo Las Mercedes, lado Oriente, comuna de Vitacura; en que resultan absurdos los reproches que en el escrito de réplica se le formulan, en cuanto a no haber comparecido en el procedimiento judicial de expropiación ni haber impugnado la resolución del Tribunal que conoció dicha gestión, puesto que ¿Bajo qué título podría haber comparecido el Banco Santander Chile impugnando las resoluciones que se dictaron en dicho proceso, si en esos instantes no tenía ningún derecho sobre el inmueble en cuestión?, imputación tan absurda como cuando la demandante sugirió que fue el Banco Santander Chile quien percibió la indemnización que se pagó a resultas de la expropiación; y en que independientemente de que por los motivos que indicó en su contestación a la demanda, ajenos a su voluntad, no fue posible inscribir el dominio a nombre de la compradora, no advierte cuál es el perjuicio real y concreto que este incumplimiento le ha acarreado a la demandante, toda vez que la intención de la actora no era conservar el inmueble para explotarlo, sino que desprenderse inmediatamente de su dominio, y por eso el mismo día 30 de abril de 2015 se lo vende al Banco Santander Chile.

Respecto a la acción de nulidad relativa que se deduce en el primer otrosí del libelo pretensor, reiteró que dicha acción carece del más mínimo fundamento, toda vez que tratándose de la venta de un predio rústico, si la cabida real es mayor o menor a la declarada en el contrato, las consecuencias jurídicas que se derivan de tal circunstancia aparecen reguladas en el artículo 1832 del Código Civil, y entre ellas no está prevista la nulidad de la compraventa.

Finalmente, en lo que respecta a la acción de cobro de pesos deducida en el segundo otrosí del libelo pretensor, ante las débiles argumentaciones que contiene el escrito de réplica, se remitió a lo que expuso en su contestación de la demanda.

Que, con fecha 15 de octubre de 2019, se llamó a las partes a conciliación, sin resultados.



**Foja: 1**

Que, con fecha 12 de noviembre de 2019, se recibió la causa a prueba.

Que, con fecha ..... de diciembre de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO**

**EN CUANTO A LAS TACHAS**

**PRIMERO:** Que, con fecha 9 de enero de 2020 (folio 74), la parte demandada tachó al testigo Hernán Emilio Morales Leiva por las causales de los N°s.4 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada, la primera, en que el testigo presta servicios habituales retribuidos a la demandante y, la segunda, por determinar dicha circunstancia, su falta de imparcialidad necesaria para declarar en este juicio, pues, afirma, lo hará en favor de la persona o empresa a la que presta servicios; tacha que será rechazada pues el testigo ha manifestado que es contador de la empresa demandante, prestando servicios en forma habitual en virtud de un vínculo comercial, circunstancia que excluye la dependencia requerida para configurar la primera causal invocada y, además, respecto de la segunda, por no desprenderse de sus dichos un interés directo o indirecto de carácter pecuniario en el presente juicio.

**SEGUNDO:** Que, con fecha 2 de enero de 2020 (folio 89), la parte demandada tachó al testigo Claudio William Pérez Sira, por las causales de los N°s.5 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada, la primera, en que el testigo ha señalado ser trabajador del Holding al que pertenece la empresa demandante, el que es controlado por el mismo representante de la actora del proceso, constituyéndose en una unidad económica que ciertamente la configura y, la segunda, basada en que actualmente el testigo se encuentre demandado ejecutivamente por el Banco Santander, embargándole bienes en dicho juicio ejecutivo que se encuentra en plena tramitación, lo que hace suponer entonces que el testigo tiene una enemistad contra su acreedor, demandado en el presente proceso; tacha que será rechazada pues el testigo no ha reconocido ser dependiente laboralmente de la parte que lo presenta en juicio, Inmobiliaria IBO Limitada, y, en cuanto a la segunda causal, porque la judicialización del cobro de un crédito, no supone necesariamente, como se afirma, enemistad entre los litigantes.

**TERCERO:** Que, con fecha 11 de enero de 2022 (folio 189), la parte demandada tachó al testigo Thomas Peter Hughes Montealegre por la causal del N°7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que aquel libremente ha señalado que mantiene una relación de amistad con el representante legal de la empresa demandante de este proceso; tacha que será rechazada por cuanto de los dichos del testigo no se desprende el carácter íntimo de la amistad que reconoce respecto de ese representante, necesario para configurar legalmente dicha causal.

**EN CUANTO A LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**

**CUARTO:** Que no existe controversia sustancial y pertinente en autos respecto de la existencia, partes, estipulaciones, modalidades y estado del contrato de compraventa contenido en las cláusulas primera a séptima de la escritura pública de fecha 30 de abril de 2015; de que, con anterioridad, con fecha 25 de mayo de 2010, se anotó al margen de la inscripción de dominio



**Foja: 1**

del Banco Santander de la Parcela 278-A, ubicado en Placilla de Peñuelas, Valparaíso, de fojas 3140 vuelta, número 5234, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, del año 2009, una expropiación que efectuó el Fisco de Chile, inscrita a Fojas 1469 Número 2448 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; de que el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso negó la inscripción de la compraventa referida, por la existencia de esa expropiación; ni en cuanto a que a la fecha se encuentra incumplida la obligación del vendedor, Banco Santander Chile, de entregar jurídicamente el inmueble objeto de aquel, mediante su inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, a nombre de la compradora Inmobiliaria IBO Limitada.

**QUINTO:** Que el incumplimiento del Banco Santander, en cuanto vendedor, de su obligación de entregar jurídicamente el inmueble objeto de la compraventa referida en el numeral anterior, mediante su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, se presume culpable, pues nos encontramos en el ámbito de la responsabilidad contractual, de manera que conforme a lo dispuesto en el artículo 1547 del Código Civil, a dicha entidad bancaria, incumbió desvirtuar dicha presunción simplemente legal, acreditando haber empleado para la ejecución de dicha obligación, aquel cuidado que aun las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios, toda vez que la actora le imputa culpa lata o grave en dicho incumplimiento.

**SEXTO:** Que para tal efecto la parte demandada la parte demandada acompañó en el folio 48, 1) Copia de Ebook, extraído de la página web del Poder Judicial, de la causa Rol V 93-2018 del 3º Juzgado Civil de Valparaíso, iniciada con motivo de reclamo interpuesto por el Banco Santander Chile en contra del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso y 2) Copia de Ebook, extraído de la página web del Poder Judicial, de la causa Rol V 14-2019 del 5º Juzgado Civil de Valparaíso, iniciada con motivo de reclamo interpuesto por el Banco Santander Chile en contra del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; en el folio 49, 3) Copia de contrato de compraventa celebrado entre el Banco Santander Chile y Delfrío Frigorífico de Valparaíso S.A., mediante escritura pública de 29 de octubre de 2009 otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, 4) Copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el Banco Santander Chile e Inmobiliaria IBO Limitada, mediante escritura pública de 29 de octubre de 2009 otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, 5) Copia de inscripción de dominio a nombre del Banco Santander Chile, de Fojas 3140 vuelta Número 5234 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, respecto de la Parcela Forestal N° 278-A, ubicada en el Fundo Las Mercedes, lado Oriente, hoy Avenida Bernardo O'Higgins N° 80, comuna de Valparaíso, en cuyo margen aparece anotada la inscripción de la expropiación a favor del Fisco de Chile respecto del lote 27-2, 6) Copia de inscripción de expropiación en favor del Fisco de Chile, ordenada por Decreto Supremo N° 388 de 19 de marzo de 2001 del Ministerio de Obras Públicas, de Fojas 1469 Número 2448 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, respecto del Lote 27-2, 7) Copia de Decreto N° 388 de 19 de marzo de 2001, del Ministerio de Obras Públicas, que ordena la expropiación del lote 27-2, 8) Copia de Oficio Ordinario N° 000163, de 24 de enero de 2019, del Abogado Procurador Fiscal de Valparaíso del



**Foja: 1**

Consejo de Defensa del Estado, donde se comunica que no se accede a lo solicitado por el Banco Santander Chile, en el sentido de alzar la anotación marginal que consta en la inscripción de Fojas 3140 vuelta Número 5234 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, referente a la expropiación del Lote 27-2, 9) Copia de reclamo presentada por el Banco Santander Chile en la causa Rol V 93-2018 del 3° Juzgado Civil de Valparaíso, por la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de inscribir el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre el Banco Santander Chile y Delfrío Frigorífico de Valparaíso S.A., mediante escritura pública de 30 de abril de 2015 otorgado en la Notaría de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yávar, 10) Copia de reclamo presentada por el Banco Santander Chile en la causa Rol V 14-2019 del 5° Juzgado Civil de Valparaíso, por la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de inscribir los contratos de compraventa celebrados mediante escritura pública de 30 de abril de 2015 otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar, y de cancelar la anotación marginal de Fojas 3140 vuelta Número 5234 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, que da cuenta de la expropiación antes referida, 11) Copia de oficio respuesta del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, presentado en la causa Rol V 93-2018 del 3° Juzgado Civil de Valparaíso, 12) Copia de oficio respuesta del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, presentado en la causa Rol V 14-2019 del 5° Juzgado Civil de Valparaíso, 13) Copia de sentencia dictada con fecha 22 de enero de 2019 por el 3° Juzgado Civil de Valparaíso en la causa Rol V 93-2018, 14) Copia de sentencia dictada con fecha 28 de junio de 2019 por el 5° Juzgado Civil de Valparaíso en la causa Rol V 14-2019, 15) Copia de contratos de compraventa celebrados entre el Banco Santander Chile e Inmobiliaria IBO Limitada mediante escritura pública de 30 de abril de 2015 otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar, 16) Copia de escritura pública de rectificación de contrato de compraventa otorgada con fecha 2 de septiembre de 2015 en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar y 17) Copia de escritura pública de rectificación de contrato de compraventa otorgada con fecha 9 de diciembre de 2015 en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar; y en el folio 150, acompañó nuevamente los documentos señalados en los números 15), 16) y 17) precedentes.

**SEPTIMO:** Que el tenor de dichos instrumentos, en particular, los signados con los números 2), 8), 9), 10), 11), 16) y 17), forman convicción en esta Sentenciadora en cuanto a que, una vez conocida por el Banco Santander la expropiación inscrita con fecha 25 de mayo de 2010, al serle rechazada la inscripción conservatoria de la compraventa que intentó en el año 2015, según afirma la actora, realizó, al contrario de lo sostenido por la actora, varias gestiones y diligencias orientadas a soslayar el obstáculo que le impedía cumplir su obligación de transferir la propiedad vendida mediante la inscripción del título, a saber, la anotación de la expropiación parcial en favor del Fisco, de manera que se tendrá por acreditado en autos que el Banco Santander empleó en el cumplimiento de dicha obligación, no solo la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios, sino la que aun las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en ellos.

Esta última circunstancia, resulta corroborada por el tenor del Oficio 306 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, agregado en el folio 124.



Foja: 1

**OCTAVO:** Que en razón de lo anterior y no existiendo otros antecedentes en autos, que permitan tener por cierto que el retardo en la entrega jurídica de la Parcela 278-A, ubicado en Placilla de Peñuelas, Valparaíso, a la compradora Inmobiliaria IBO Limitada, se debe a la culpa lata o grave que le atribuye al Banco Santander, se rechazará la demanda de cumplimiento de cumplimiento de contrato de compraventa e indemnización de perjuicios.

### **EN CUANTO A LA ACCIÓN DE NULIDAD RELATIVA E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**

**NOVENO:** Que tampoco existe controversia en autos respecto del texto de las cláusulas octava a décimo sexta de la escritura pública de fecha 30 de abril de 2015, que dan cuenta del contrato de compraventa objeto de la declaración de nulidad pretendida por la actora, ni de la cláusula primera de dicho instrumento, en particular, del texto de esta última que, luego de identificar el inmueble objeto de la compraventa indicando sus deslindes, señala que este tiene “una superficie aproximada de diez mil coma cero cero metros cuadrados”; así como del texto de la cláusula octava que expresa que “INMOBILIARIA IBO LIMITADA, debidamente representada vende, cede y transfiere a BANCO SANTANDER- CHILE para quien compran, aceptan y adquieren sus representantes individualizados en la comparecencia, el inmueble individualizado en la cláusula primera” y del texto de la cláusula décima que, a su vez, señala “FORMA EN QUE SE EFECTÚA LA VENTA.- La venta se hace ad-corpus, es decir, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra actualmente la propiedad vendida, el cual es conocido y aceptado por la compradora, con todo lo construido y edificado en ella, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, libre de todo litigio, prohibición, embargo y gravamen”.

**DECIMO:** Que la parte demandante, alegando que en el presente caso “no se está ante la situación descrita” en los artículos 1831 y siguientes del Código Civil, especialmente el artículo 1833, aseveró que en el contrato referido en el numeral anterior “la intención de las partes fue, derechamente, vender un predio de una cabida precisa y determinada”, por lo que, conforme al “principio rector” contemplado en el artículo 1560 del Código Civil, conocida claramente esa intención hay que estarse más a ella que a lo literalmente declarado en la cláusula décima de esa convención, circunstancia que determinó para ella la carga procesal de acreditar dicho aserto.

**UNDECIMO:** Que con tal fin la parte demandante acompañó en el folio 16, 1) copia de escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de venta, de fecha 29 de octubre del año 2009; 2) copia de escritura de fecha 30 de abril de 2015, que contiene los dos contratos de compraventa que motivan las demandas de autos; 3) copia de escritura pública de fecha 2 de septiembre de 2015, rectificatoria del contrato de compraventa anterior, suscrito por las partes y 4) copia de escritura pública de fecha 9 de diciembre de 2015, rectificatoria del contrato de compraventa anterior, suscrito por las partes; en el folio 38, 5) carta remitida a la actora por Mario Riffo Guerra, en representación de la Sociedad Del Frio Frigoríficos de Valparaíso S.A.; en el folio 39 y 44, 6) Plano confeccionado por el Ingeniero Geomensor don Hugo Morbiducci Millán; en el folio 41, 7) copia de correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2015, enviado por María F. Morales Rojas, ejecutiva del Banco Santander, dirigida a Thomas Hugues, con copia a otras personas, entre ellos Mario Riffo Guerra; en el folio 45, 8) impresión de correos



**Foja: 1**

electrónicos intercambiados entre el representante de la demandante y Fernando Hermosilla Varas, del mes de junio del año 2016.

Adicionalmente, rindió prueba testimonial formada por las declaraciones de Hernán Emilio Morales Leiva, de Carlos Enrique Bascuñan Fernandoy, de Thomas Peter Hughes Montealegre, de Fernando Andrés Hermosilla Varas y de Claudio William Pérez Sira.

**DUODECIMO:** Que dichos antecedentes son insuficientes para formar convicción en esta sentenciadora, en cuanto a que la intención de los contratantes fue distinta a la declarada en la cláusula décima del contrato de compraventa cuya declaración de nulidad persigue la actora, toda vez que el documento signado con el número 1) es anterior al contrato objeto de la acción de nulidad y, a la fecha de su otorgamiento, 29 de octubre de 2009, ni siquiera se había optado por parte de la actora adquirir el inmueble objeto del leasing, para inmediatamente venderlo, por lo que mal puede contener ese instrumento antecedentes respecto de la intención de las partes al celebrar aquel; lo mismo sucede con los documentos signados con los números 3) 4), 6) y 8) pues son posteriores a la celebración de esa compraventa; a su vez, el documento signado con el número 5) solo revela la intención de un tercero de comprar el inmueble aludido y su proposición respecto del precio; y el documento signado con el número 7) solo da cuenta de una propuesta de una funcionaria del Banco demandado a un tercero ajeno al contrato que nos ocupa.

Por otra parte, las declaraciones testimoniales tampoco aportan antecedentes que den verosimilitud a la afirmación de la actora en cuanto a que “la intención de las partes fue, derechamente, vender un predio de una cabida precisa y determinada”, toda vez que en sus declaraciones no aseveran tal circunstancia, ni tampoco refieren datos que permitan inferirla, más aún el testigo Thomas Peter Hughes Montealegre, ante las interrogaciones “Para que diga si recuerda en esa escritura (la del 30 de abril de 2015) entre la empresa Inmobiliaria Ibo y banco Santander Chile, se pactó que la venta se hacía ad-corporis. Esto es en el estado que se encontraba el inmueble” respondió afirmativamente y “Para que diga si ha presenciado o participado en alguna negociación, entre la sociedad Inmobiliaria Ibo y el Banco Santander Chile” respondió “No he participado, porque son entre Ibo y Banco Santander...”.

En razón de lo anterior, se tendrá como un hecho cierto de la causa, que la compraventa de la Parcela 278-A, ubicada en Placilla de Peñuelas, Valparaíso, que dan cuenta las cláusulas octava a décimo sexta de la escritura pública de fecha 30 de abril de 2015, se efectuó ad-corporis, es decir, como una especie o cuerpo cierto, tal como se expresó en dicho contrato solemne.

**DECIMO TERCERO:** Que de la circunstancia anotada en el párrafo final del numeral anterior, se sigue que en la especie no existe el error sustancial, que alega la parte demandante viciaría el consentimiento determinando la nulidad relativa de la compraventa aludida en dicho párrafo, toda vez que vendida la Parcela 278-A, ubicada en Placilla de Peñuelas, Valparaíso, como especie o cuerpo cierto, la cabida de la misma no fue determinante ni incidió en la formación del consentimiento que, manifestado formalmente mediante escritura pública, perfeccionó esa compraventa.



Foja: 1

**DECIMO CUARTO:** Que en razón de lo anteriormente expuesto, solo cabe rechazar la demanda de nulidad relativa en todas sus partes.

**EN CUANTO A LA DEMANDA DE COBRO DE PESOS**

**DECIMO QUINTO:** Que como quedó asentado en el párrafo final del numeral décimo segundo, la venta de la Parcela 278-A, ubicada en Placilla de Peñuelas, Valparaíso, que dan cuenta las cláusulas octava a décimo sexta de la escritura pública de fecha 30 de abril de 2015, se efectuó ad-corpus, es decir, como una especie o cuerpo cierto.

**DECIMO SEXTO:** Que consta de la cláusula novena de la segunda compraventa celebrada con fecha 30 de abril de 2015, que el precio pactado en la suma equivalente en moneda nacional a 21.600 unidades de fomento, pagado al contado y en dinero efectivo, el representante de Inmobiliaria IBO Limitada declaró haberlo recibido a su entera y total satisfacción.

Además, consta de las escrituras públicas de fechas 2 de septiembre y 9 de diciembre, ambas del año 2015, que las rectificaciones de que dan cuenta no se refieren a las cláusulas novena y décima de la escritura pública de fecha 30 de abril de 2015, más aún, en la cláusula cuarta de ambas escrituras rectificatorias, los contratantes ratificaron íntegramente todas las demás cláusulas del título rectificado.

**DECIMO SEPTIMO:** Que la circunstancia señalada en el numeral décimo quinto precedente, determina, conforme a lo dispuesto en el artículo 1833 del Código Civil, que a Inmobiliaria IBO Limitada, en su calidad de vendedora en la compraventa referida en el numeral anterior, no le asiste el derecho para pedir aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio, de manera que solo cabe a proceder al rechazo de la demanda subsidiaria, en todas sus partes.

**DECIMO OCTAVO:** Que la restante prueba agregada a los autos, no desvirtúa lo concluido precedentemente.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 686, 1547, 1560, 1680, 1831, 1832 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que no ha lugar a las tachas respecto de los testigos Hernán Emilio Morales Leiva, Claudio William Pérez Sira y Thomas Peter Hughs Montealegre.

II.- Que no ha lugar a la demanda de lo principal del folio 16.

III.- Que no ha lugar a la demanda del primer otrosí del folio 16.

IV.- Que no ha lugar a la demanda del segundo otrosí del folio 16.

V.- Que se condena en costas a la parte demandante.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**Rol 41882-2018**



C-41882-2018

Foja: 1

Dictada por **doña Rommy Muller Ugarte**, Juez Titular del Sexto Juzgado Civil de Santiago.

Autoriza **doña María Elena Moya Gúmera**, Secretaria Subrogante.

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



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

Código: XLRXDSXKRX