

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 2º Juzgado de Letras de Iquique
CAUSA ROL	: C-1794-2021
CARATULADO	: HERRERA/SOTO

Iquique, quince de Septiembre de dos mil veintidós

VISTO:

A folio 1, comparece **JOSE´ MARCELO JADUE SEPULVEDA**, abogado, en representación de doña **ANA BELÉN HERRERA SOTO**, ambos domiciliados en calle Valentín Letelier N° 1373, Of. N° 908 de la Torre C, de la comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, quien interpone acción civil de Resolución de Contrato con Indemnización de perjuicios, en contra de **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**, con domicilio en Avenida La Tirana No 2.913 de la comuna y ciudad de Iquique y/o en calle Pampa Baja No 2.994 de la comuna y ciudad de La Serena.

Expone que demanda la resolución del contrato suscrito entre doña Ana Belén Herrera Soto y el comprador Juan Carlos Soto Espina, que consta de la escritura pública de Compraventa celebrada con fecha 28 de Febrero de 2019, ante el Notario Público de Iquique don Abner Bernabe´Poza Matus, Repertorio No 620-2019.

Refiere que consta de la cláusula TERCERA de la escritura de Compraventa, que las partes contratantes dieron cuenta de la existencia de una “Hipoteca constituida en favor del Banco de Chile la que se encuentra inscrita a fs 1.928 vuelta No 2.930 del Registro de Hipotecas del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Iquique”, indicándose en la misma cláusula, que “...la parte compradora declara conocer y aceptar, haciéndose total responsable por el saldo insoluto de dicha deuda hipotecaria.....”. La cual nunca ha sido pagada ni abonada por el comprador.



Invoca el artículo 1489 del Código Civil, indicando que demanda la resolución del Contrato de Compraventa celebrado entre la Srta. Ana Belén Herrera Soto y el comprador Juan Carlos Soto Espina, por incumplimiento de la obligación contractual de “hacerse responsable por el saldo insoluto de la deuda hipotecaria”, pues no ha cumplido con aquello.

Agrega que el demandando se encuentra en la imposibilidad de enervar la acción que se deduce porque, estando en mora de cumplir desde siempre, esta acción ya ha sido interpuesta.

En cuanto a los perjuicios personales y comerciales ocasionados a la vendedora, como consecuencia del incumplimiento de la obligación contractual, hace especial reserva de su acción para la etapa de ejecución del fallo, ello con el propósito de circunscribir esta Litis a la resolución del Contrato.

Menciona que el demandado podría invocar en su defensa la renuncia a las acciones resolutorias que las partes del contrato estipularon en su cláusula cuarta, pero refiere que dicha estipulación adolece de vicios en su consentimiento, que acarrean la nulidad relativa de la misma.

Añade que se encuentra tramitando una Querella Criminal por el delito de estafa y que la víctima de dicho delito sería la madre de la demandante, interpuesta ante el Juzgado de Garantía de Iquique (causa RUC No 20010008774-0 ; RIT No 898-2020), en donde se investigan distintas actuaciones y conductas dolosas e ilícitas por parte del allí imputado Juan Carlos Soto Espina, entre las cuales se encuentran precisamente la suscripción de la escritura de Compraventa a la que ha hecho referencia precedentemente.

Argumenta que el artículo 1445 del Código Civil dispone que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, se requiere que consienta en esa declaración y que su



consentimiento no adolezca de vicio y el artículo 1.560 del mismo cuerpo legal lo refrenda.

Indica que haciendo un análisis de los antecedentes y documentos, aparece que no existe obligación alguna de parte de la vendedora, porque las declaraciones que ella hizo en la escritura de compraventa adolecen de los siguientes “vicios del consentimiento”: el error esencial (substancial) el cual describe brevemente y que en el caso sub-lite, consiste en que la vendedora creyó que entregaba el inmueble para garantizar el pago de unos cheques, y tarde se percató que lo había vendido, existiendo una disconformidad del pensamiento con la realidad; error substancial que trae consigo la nulidad relativa del Contrato, según lo dispone el artículo 1.454 del Código Civil; la fuerza, pues señala que la vendedora fue forzada a la suscripción de la compraventa, como consecuencia de ver el sufrimiento de su madre por sus angustias financieras, y las conductas del demandado quien le exigía la transferencia de la propiedad; y el dolo, el que sostiene acreditará en la etapa procesal correspondiente, en cuanto el demandado actuó con éste, para obtener la suscripción del contrato, toda vez que el precio de la compraventa ascendería a la suma del 15% de su valor comercial, que el demandado nunca pagó.

Transcribe el artículo 1469 del Código Civil, reiterando que por ello, la supuesta estipulación de renuncia, no tiene valor legal.

Arguye que el consentimiento no viciado, es esencial para la validez del acto jurídico, y que los vicios que denuncia afectarían la eficacia del contrato, por cuanto no existiría voluntad que genere el contrato, ya que esta no fue libre ni espontanea. Y dicho vicios de la voluntad en relación con la estipulación a la renuncia de los gananciales, acarrearían la nulidad relativa del contrato de compraventa, de acuerdo con la regla final del artículo 1.682 del Código Civil, lo que corrobora el inciso segundo del artículo 1.691 del mismo cuerpo legal.



Por todo lo expuesto, solicita tener por interpuesta demanda ordinaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de Juan Carlos Soto Espina, ya individualizado, y, en definitiva declarar resuelto el Contrato de Compraventa celebrado por escritura pública con fecha 28 de Febrero de 2019 ante el Notario Público de Iquique, don Abner Bernabé Poza Matus bajo el Repertorio N° 620-2019, declarando en definitiva la resolución de dicho acto jurídico, comunicándolo así al Sr. Conservador de Bienes Raíces de Iquique, y declarar también la nulidad de las estipulaciones de dicho contrato por adolecer de vicios en el consentimiento, todo ello con expresa condenación en costas.

Al Segundo otrosí y en subsidio de lo peticionado a lo principal, interpone demanda de nulidad del contrato de compraventa que consta en la escritura pública de fecha 28 de Febrero de 2019 otorgada ante el Sr. Notario Público don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio No 620-2019, por estar viciada de Lesión Enorme.

Funda lo anterior en que la cláusula cuarta del citado contrato indica: *“CUARTO: El precio de la presente compraventa asciende a la suma única y total de treinta millones de pesos, los que la parte compradora paga a la parte vendedora, al contado en dinero en efectivo en este acto, monto que la parte vendedora declara recibir a su entera y total satisfacción, sin reclamos posteriores. “;* que por ello de resultar cierto y verdadero que el comprador pagó dicha suma de dinero (lo que se investiga en sede criminal), resulta entonces evidente que la vendedora sufrió lesión enorme, pues el precio que ella habría recibido, es a todas luces evidentemente inferior a la mitad del justo precio del inmueble que vendiera; así reza el texto y tenor del artículo 1889 del Código Civil.

Señala que la sanción de la lesión enorme varía y tiende a evitar el perjuicio de la parte lesionada, y no conduce necesariamente a la



anulación del acto, pues la parte beneficiada con la lesión, puede purgarla completando la prestación deficiente en forma legal.

Reitera que “La acción rescisoria de la lesión es, pues, de una naturaleza especial. Por eso la Corte de Apelaciones de Santiago ha declarado que la acción rescisoria por lesión enorme no se rige por los artículos 1.682 y siguientes del Título XX del Libro IV del Código Civil, sino por las disposiciones del Párrafo 13 del Título XXIII del mismo Libro IV.”, porque no nace de ningún vicio proveniente de la incapacidad de los contratantes, de error o de dolo.

La lesión constituye en nuestro Derecho un vicio objetivo, ya que para sancionarlo basta con demostrar la desproporción de las prestaciones señaladas en la ley.

Reitera lo relativo a que a su juicio, la renuncia contractual a las acciones resolutorias contenida en la cláusula cuarta del contrato materia de autos, no vale, por adolecer de ilegalidad.

Finaliza indicando que conforme a lo dispuesto en el artículo 1896 del Código Civil, la acción rescisoria por lesión enorme se encuentra aún vigente porque expira en cuatro años.

A folio 16, comparece **JORGE VARGAS MARTINEZ**, abogado, domiciliado en Patricio Lynch 91, dpto. 503, Iquique, en representación de don **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**, domiciliado en Pampa Baja 2994 de la ciudad de la Serena, contestando la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, interpuesta en contra de su representado, solicitando su rechazo con costas.

Realiza un resumen de la demanda presentada en contra de su representado respecto de sus capítulos uno y dos.

Expresa que en cuanto a los hechos, las partes celebraron un contrato de compraventa, el 28 de Febrero de 2019, en el cual la actora vende al demandado un inmueble ubicado en la ciudad y comuna de Iquique en la suma de \$30.000.000, de calle Los



Algarrobos 2980, pagado al contado, estipulándose obligaciones en las cláusula tercera y cuarta, que fundarían la acción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios.

Hace presente que sólo aceptará los hechos que en definitiva resulten acreditados, desconociendo todos aquellos que no resulten probados debidamente.

Argumenta que las cláusulas Tercera y Cuarta del contrato existen, pero no de la manera en que lo interpreta la actora, ya que primero le da pleno valor en cuanto a lo señalado en ella y, a continuación indica que “ *el demandado DEBIA PAGAR LA DEUDA HIPOTECARIA*”, lo que es audaz y temerario afirmar, ya que usa una palabra totalmente diferente, como es pagar. Y en segundo lugar y también interpretando en forma antojadiza, señala que la cláusula cuarta sobre renuncia de la acción resolutoria no puede impetrarla el demandado, por cuanto no es válida y acarrea su nulidad relativa por los vicios del consentimiento de que adolece.

Expresa que le corresponderá a la actora probar que efectivamente pagó parcialmente o totalmente la deuda hipotecaria como pretende hacer responsable al demandado usando lo establecido en la cláusula tercera del contrato de compraventa, para así establecer la existencia de la mora en que éste habría incurrido, sin perjuicio de que su parte no comparte el uso que le da al término “hacerse responsable por el saldo insoluto de dicha deuda hipotecaria”, pues ello también fue parte del contrato de compraventa cuando ella adquirió el inmueble en cuestión y no podía desconocer lo firmado, como tampoco la cláusula cuarta del contrato de 6 de Febrero del 2017, celebrado ante el Notario Público de Iquique, don Abner Poza Matus, cuando le compró a la empresa Importadora y Exportadora Johnny Motors International Limitada.

Arguye que además, le corresponderá acreditar también los supuestos vicios del consentimiento de que adolece la referida



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

Código: VXRXXBTCXYJ

cláusula del contrato de compraventa que celebró con el demandado y que causan la nulidad relativa de la misma y, por consiguiente, del contrato en sí y los perjuicios que ello le habría originado.

Al Primer Otrosí contesta la demanda subsidiaria, solicitando el rechazo de la misma, exponiendo que aceptará aquellos hechos que en definitiva resulten legalmente acreditados en autos, desconociendo todos aquellos que no resulten probados y que corresponderá a la actora acreditar el precio que pagó por la adquisición del inmueble que ella vendió, la forma de pago y la efectividad que se hizo responsable de la deuda hipotecaria que afectaba al mismo, y de qué manera resulta perjudicada, con el justo precio del inmueble que posteriormente vendió al demandado.

A folio 20, la parte demandante evacuó el trámite de la réplica.

A folio 22, la parte demandada evacuó el trámite de la dúplica

A folio 39, se llevó a cabo el comparendo de estilo, con la asistencia de la parte demandante representada por el abogado don **JOSÉ JADUE SEPÚLVEDA** y con la asistencia de la parte demandada representada por el abogado don **JORGE VARGAS MARTINEZ**, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

A folio 42 y modificada a folio 46, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

A folio 152, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA TACHA OPUESTA POR LA PARTE DEMANDADA EN CONTRA DE LA TESTIGO ROSANA BEATRIZ SOTO MORALES.

PRIMERO: Que la parte demandada deduce tacha en virtud de las inhabilidades contempladas en los N° 1, 5 , 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, respecto al N°1, indica que deduce



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

Código: VXRXXBTCXYJ

tal causal, por ser la testigo pariente legítimo de la parte que la presenta, tal como lo reconoce en su declaración; en cuanto a la causal N° 5 del mismo cuerpo legal, la deduce por ser trabajadora de la parte demandante de la empresa que la testigo representa; en cuanto a la causal N°6, esta es deducida por estimar que sus respuestas carecerían de la imparcialidad necesaria para declarar en estos autos, por tener un interés directo o indirecto en el resultado del juicio y finaliza deduciendo la causal N° 7, por tener la testigo íntima amistad con la parte demandante, atendida su calidad de madre de la misma, y tener enemistad en contra de la parte demandada en atención a haber tenido un juicio laboral pendiente.

SEGUNDO: Que la parte demandante evacua el traslado conferido, solicitando el rechazo íntegro y total, con expresa condena en costas, de todas y cada una de las causales invocadas por la contraria.

En cuanto a la causal del N°1, refiere que si bien es cierto que la testigo ha reconocido el parentesco consanguíneo con la demandante de autos, también es cierto que dicha testigo mediante presentación de la lista de testigos, fue señalada en tal condición por la propia demandada de autos.

Respecto a la causal del N° 5, señala que la testigo no habría reconocido que la demandante tenga la calidad de trabajadora de la empresa que la testigo representa.

En cuanto a la causal del N° 6, expresa que ninguna de las expresiones formuladas por la testigo, hacen desprender que exista un interés directo o indirecto, al amén de haber declarado que la demandante de autos dejó de prestar servicios para la empresa que la testigo representa.

Respecto de la causal del N° 7, indica que de ninguna de las expresiones formuladas por la testigo, se puede desprender que exista una enemistad de la testigo con el demandado de autos, porque si



bien es cierto existió un pleito laboral, este concluyó, entre distintas personas naturales y jurídicas, ajenas a la demandante de autos.

TERCERO: Que, en cuanto a la tachada opuesta en contra de la testigo doña **ROSANA BEATRIZ SOTO MORALES**, fundada en el N° 1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, se debe tener presente que dicho numeral establece que el cónyuge y los parientes legítimos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de la parte que los presenta como testigos, son inhábiles para declarar; que de los mismo dichos de la testigo, ésta reconoce que es la **madre** de la demandante, configurándose de este modo la causal contemplada en el N°1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, motivo suficiente para la tachada opuesta.

Que habiéndose acogido la tachada, por la causal de inhabilidad contemplada en el N° 1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, se omitirá pronunciamiento respecto de las otras causales invocadas.

EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO DEBATIDO

CUARTO: Que a folio 1 comparece **JOSE´MARCELO JADUE SEPULVEDA**, abogado, en representación de doña **ANA BELÉN HERRERA SOTO**, ambos ya individualizados, quien por los motivos señalados en la parte expositiva, interpone acción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**, ya individualizado, solicitando se acoja la misma y se declare resuelto el Contrato de Compraventa celebrado por las partes mediante escritura pública de fecha 28 de Febrero de 2019 ante el Notario Público de Iquique, don Abner Bernabé Poza Matus bajo el Repertorio N° 620-2019, comunicándole este hecho al Sr. Conservador de Bienes Raíces de Iquique, solicitando asimismo se declare la nulidad de las estipulaciones que indica de dicho contrato, por adolecer de vicios en el consentimiento, todo ello con expresa condenación en costas.



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

Código: VXRXXBTCXYJ

En subsidio de lo anterior, deduce demanda de nulidad del contrato de compraventa referido, por estar viciado de Lesión Enorme.

QUINTO: A folio 16, comparece **JORGE VARGAS MARTINEZ**, abogado, en representación de don **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**, ambos ya individualizados, quien contesta la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, solicitando el rechazo de ésta, con costas, por los motivos señalados en la parte expositiva.

Al otrosí de la presentación de folio 16, contesta la demanda subsidiaria de nulidad del contrato de compraventa suscrito por las partes, solicitando su rechazo, con costas, por los motivos señalados en la parte expositiva.

SEXTO: Que la parte demandante a fin de acreditar su pretensión, acompañó los siguientes medios de prueba:

DOCUMENTAL:

1.- Copia de la escritura pública de Compraventa otorgada con fecha 28 de Febrero del año 2019 ante el Notario Público de Iquique don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio N° 620-2019 suscrita por la vendedora doña Ana Belén Herrera Soto y el comprador Juan Carlos Soto Espina.

2.- Copia del Certificado de Dominio vigente de fecha 1° de Abril de 2020, a nombre de Juan Carlos Soto Espina, respecto de la propiedad ubicada en calle los Algarrobos Numero 2980, que corresponde al Lote F tres C raya Cinco del Conjunto Habitacional Bellavista de la comuna de Iquique, inscrita a fs 1841 N° 2302 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Iquique

3.- Copia de la inscripción de dominio, de la propiedad ubicada en calle los Algarrobos Numero 2980, que corresponde al Lote F tres C raya Cinco del Conjunto Habitacional Bellavista de la comuna de Iquique, inscrita a fojas 1841 N° 2302 del Registro de Propiedad del



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

Código: VXRXXBTCXYJ

año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 2019.

4.- Copia del Certificado de Dominio vigente, de fecha 31 de Marzo de 2021, a nombre de Juan Carlos Soto Espina, respecto de la propiedad ubicada en calle los Algarrobos Numero 2980, que corresponde al Lote F tres C raya Cinco del Conjunto Habitacional Bellavista de la comuna de Iquique, inscrita a fojas 1841 N° 2302 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Iquique

5.- Copia del certificado de Hipotecas y Gravámenes, Prohibiciones e Interdicciones otorgado con fecha 31 de Marzo de 2021, donde aparece hipoteca inscrita a fojas 1928 vuelta número 2930 del año 2011, a favor del Banco de Chile y la prohibición a fojas 2528 número 4365 del año 2011, a favor del Banco de Chile

6.- Fotocopia de 3 comprobantes de la operación del Banco de Chile y dos comprobantes de pago del Banco de Chile.

7.- Copia de Informe Técnico de Tasación de don Jorge Araya Cadegan, respecto del inmueble de calle Los Algarrobos N°2980 de la ciudad de Iquique.

CONFESIONAL:

Comparece don Juan Carlos Soto Espina, chileno, estadístico, cedula de identidad N°7.070.883-3, con domicilio en Pampa Baja N°2994, La Serena, quien legalmente juramentado expone al tenor del pliego de posiciones, que es efectivo que con fecha 28 de febrero del año 2019, celebró con doña Ana Belén Herrera Soto un contrato de compraventa, respecto del inmueble de calle los Algarrobos N°2980 de la ciudad de Iquique, que dicho contrato contempla una estipulación contractual que individualiza a la hipoteca que gravaba el inmueble sub-lite, la cual era conocida y aceptada por la parte compradora, que además esta última se haría totalmente responsable del saldo de dicha deuda hipotecaria, que nunca ha pagado ni ha hecho abono



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

Código: VXRXXBTCXYJ

alguno a la deuda hipotecaria con el Banco de Chile, por lo que no ha cumplido con lo pactado en la cláusula de la escritura de compraventa, la cual sería de la esencia del contrato de compraventa suscrito, que accedió a otorgar un préstamo en dinero a la Sra. Soto Morales para que ella pagara obligaciones de la sociedad “Importadora y Exportadora Johnny Motors International Limitada”, que doña Ana Belén Herrera Soto ha demandado indemnización de los perjuicios que ha sufrido como consecuencia del incumplimiento del contrato, que la voluntad de la vendedora Sra. Ana Belén Herrera Soto, fue siempre que el inmueble sirviera para garantizar el pago de los préstamos que él le realizaría a la Sra. Rosana Beatriz Soto Morales, que es efectivo que la estipulación contractual de la renuncia de las acciones resolutorias que se contemplan en el contrato de compraventa, es una cuestión que las partes del contrato nunca revisaron ni acordaron.

OTROS:

Informe pericial de tasación comercial del inmueble ubicado en Calle los Algarrobos 2980, que considera el estado de conservación actual del inmueble, comparado con inmuebles de uso de residencial de similares características, superficies, condiciones constructivas y urbanas. Realizado por la perito Arquitecto Perito tasador, doña CATALINA DE LAS NIEVES MEZA ARRIAGADA.

A folio 78 se recibió oficio del Banco de Chile, informando que Importadora y Exportadora Johnny Motors International Limitada Rut 76.062.178-1, es titular del crédito mutuo variable hipotecario N°1079242430400, con garantía general y específica, que la dirección del inmueble objeto del Crédito Mutuo Hipotecario es Los Algarrobos N°2980 Conjunto Habitacional Bellavista, Iquique, indicando que en cuanto a los pagos de los dividendos, no es posible determinar que la Sra. Rosana Beatriz Soto Morales haya realizado los pagos en efectivo o transferencias.



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

Código: VXRXXBTCXYJ

SEPTIMO: Que la parte demandada a fin de acreditar su pretensión, acompañó los siguientes medios de prueba:

DOCUMENTAL

1.- Copia de Certificado de nacimiento de la actora, de 17 de enero del 2022.

2.- Copia de Certificado de matrimonio de Rodemil Bernardino Paredes Vejar con doña Rosana Beatriz Soto Morales, celebrado el 3 de agosto del 2012.

3.- Copia de la escritura pública de compraventa de 6 de Enero del año 2017, repertorio 57-2017, otorgada ante el Notario Público de Iquique, don Abner Poza Matus, por la cual Rosana Beatriz Soto Morales, en representación de Importadora y Exportadora Johnny Motors Internacional Limitada, vende a su hija Ana Belen Herrera Soto, la propiedad de calle Los Algarrobos 2980 de la ciudad de Iquique.

4.- Copia de Certificado de avalúo fiscal de la propiedad ubicada en Los Algarrobos 2980 Loteo Bellavista, por la suma de \$35.689.457.

5.- Copia de demanda de Cobro de Mutuo de dinero, interpuesta por Banco de Chile, en contra de Importadora y Exportadora Johnny Motors Internacional Limitada, representada legalmente por don Rodemil Bernardino Paredes Vejar.

CONFESIONAL:

Comparece doña Ana Belén Herrera Soto, cedula de identidad N°18.371.999-8, chilena factor de comercio, domiciliada en Tamarugal 2993 de Iquique , quien legalmente juramentada expone al tenor del pliego de posiciones, indicando que es efectivo que celebró un contrato de compraventa respecto de la propiedad de calle Los Algarrobos 2980, con Juan Carlos Soto Espina, el día 28 de febrero del año 2019, y que dicha propiedad había sido adquirida por compraventa celebrada el 06 de enero del año 2017 con Importadora y Exportadora Johnny Motors International Limitada, siendo la representante de la empresa indicada su madre doña Rosana Beatriz Soto Morales, que tiene 28 años, tiene estudios de enseñanza media



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

Código: VXRXXBTCXYJ

completa, y que se encuentra cursando la carrera de comercio exterior en la Universidad Arturo Prat, y que se encuentra con fuero maternal, que es efectivo que en la escritura de compraventa suscrita el 06 de enero del 2017, se incluyó en la cláusula tercera lo siguiente: *“con una hipoteca a favor del Banco de Chile, la cual se encuentra inscrita a fojas 1928 vuelta N°2930 del registro de hipotecas del año 2011 del conservador de Bienes Raíces, que la compradora declara conocer y aceptar, haciéndose total responsable por el saldo insoluto de dicha deuda”*., que en la cláusula cuarta del comentado contrato se incluyó la frase *“Las partes compradora y vendedora renuncian expresamente a las acciones resolutorias de pudieren emanar del presente contrato”*, teniendo pleno conocimiento de lo que estaba firmando.

Agrega que es efectivo que respecto a la escritura de compraventa celebrada el 28 de febrero del 2019, esta contiene en su cláusula tercera la frase *“con una hipoteca a favor del Banco de Chile, la cual se encuentra inscrita a fojas 1928 vuelta N°2930 del registro de hipotecas del año 2011 del conservador de Bienes Raíces, que la compradora declara conocer y aceptar, haciéndose total responsable por el saldo insoluto de dicha deuda hipotecaria”*. Y que en su cláusula cuarta se indica la frase *“Las partes compradora y vendedora renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del presente contrato”*.

Añade que en la celebración de la compraventa de 06 de enero de 2017 y en la celebración de la compraventa de 28 de febrero de 2019, su domicilio era Los Algarrobos 2980 y que vivía ahí junto a su madre doña Rosana Beatriz Soto Morales y don Rodemil Bernanrdino Paredes Vejar.

Expresa que es efectivo que trabajo y actualmente trabaja para la empresa Importadora y Exportadora Johnny Motors, pero que cuando don Juan estaba en la empresa, ella aun no trabajaba ahí.



Finaliza indicando que es efectivo que en la cláusula cuarta de la escritura de compraventa del mes de febrero de 2019, respecto de la propiedad de Los Algarrobos 2980, el precio de venta fue de \$30.000.0000, pero que respecto de la escritura ella nunca tuvo copia de la misma, y nunca leyó la información ahí mencionada y que tampoco habría recibido la suma de \$30.000.000

OTROS

A folio 70 se recibió oficio N°1423-2022, respecto de la causa RUC N°2010008774-0 RIT N°898-2020, en la que se informa que existe una orden de investigar enviada a la BRIDEC de Iquique mediante oficio ordinario N°1609 de fecha 16 de junio de 2021, la cual aún no ha sido informada a la Fiscalía Local de Iquique.

OCTAVO: Que, a fin de establecer el marco legal aplicable al caso concreto, es preciso analizar lo establecido en el artículo 1545 del Código Civil, que prescribe: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

A su vez el artículo 1489 del Código de Bello prevé: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Este último artículo, como puede apreciarse, trata de un elemento de la naturaleza propio de los contratos bilaterales, y el hecho futuro e incierto consiste, precisamente, en que no se cumpla con lo pactado en el contrato.

Una vez ocurrido el incumplimiento, nace para el contratante diligente, es decir, aquel que ha cumplido o está llano a cumplir, el derecho de opción, consistente en dos alternativas: pedir la resolución del contrato a través de la llamada acción resolutoria, o el



cumplimiento del contrato mediante la llamada acción de cumplimiento, en ambos casos se puede pedir además, una indemnización de perjuicios.

NOVENO: En este caso la acción principal impetrada por la actora, es precisamente la **acción resolutoria**, así, para que opere la acción de resolución del contrato prevista en el artículo 1.489 del Código Civil, deben concurrir los siguientes supuestos: 1) que se trate de un contrato bilateral; 2) que las obligaciones estén pendientes de cumplimiento; 3) que no se cumpla por una de las partes lo pactado; 4) el contratante que pide el cumplimiento debe haber cumplido por su parte o debe estar llano a cumplir en tiempo y forma.

DECIMO: Para determinar la procedencia de la pretensión de la actora, se hace necesario verificar la concurrencia copulativa de los presupuestos enunciados en el considerando anterior, los que deben ser acreditados por la parte demandante, toda vez que son los fundamentos necesarios para declarar la resolución del contrato, principio probatorio, este último, que se desprende del artículo 1.698 de nuestro Código Civil.

DECIMO PRIMERO: Que previo a la verificación de los requisitos copulativos ya indicados, es dable señalar que la mayoría de los autores y la jurisprudencia de nuestros tribunales superiores de justicia, es conteste en indicar que un modo de extinguir la acción resolutoria, es la renuncia que de ella hace el vendedor, lo que puede realizar con entera libertad, no sólo porque se trata de un derecho exclusivamente personal y de mero interés individual para él y por consiguiente renunciable, según el artículo 12 del Código Civil, sino también porque el artículo 1487 del mismo Código, faculta al acreedor para que renuncie a la acción resolutoria cuando, como en este caso, ha sido establecida en su beneficio. Renunciada esta acción, no puede ejercitarse y el vendedor, por lo tanto, sólo podrá cobrar el precio. La renuncia de la acción resolutoria puede ser expresa o tácita; es expresa, cuando el vendedor la renuncia por una cláusula del contrato,



por acto posterior, o cuando declara que, en caso de mora, sólo podrá pedir el precio y no la resolución; y es tácita, cuando se deduce de actos ejecutados por el vendedor que manifiestan su intención de no ejercitar esa acción. Para que esta renuncia exista, es menester que los actos ejecutados por el vendedor sean tales, que no den lugar a duda de que esa ha sido su intención, pues las renunciaciones de los derechos no se presumen. De ahí que en la duda debe optarse por su subsistencia.

La determinación de si hay o no renuncia tácita, es una cuestión de hecho que deben resolver los jueces del fondo en uso de sus facultades privativas y, una vez hecha, escapa a la apreciación del tribunal de casación, según lo ha resuelto la Excma. Corte Suprema.

DECIMO SEGUNDO: De los hechos indicados en el considerando anterior, y de la documental aparejada a los autos, valorada de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en relación a los artículos 1700 y siguientes del Código Civil, es posible advertir, que si bien, existe un contrato bilateral de compraventa, otorgado con fecha 28 de Febrero del año 2019 ante el Notario Público de Iquique don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio N° 620-2019, suscrito por la vendedora doña Ana Belén Herrera Soto y el comprador don Juan Carlos Soto Espina, en la cláusula CUARTA del mismo, se lee expresamente lo siguiente: *“Las partes compradora y vendedora renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del presente contrato”*, de lo que aparece que estamos frente a una renuncia expresa de la condición resolutoria, toda vez que esta se encuentra contenida en una cláusula del contrato, resultando innecesario analizar los demás presupuestos de la acción, siendo forzoso desestimar la acción de resolución de contrato impetrada en autos, en la forma que se señalará en la parte resolutive de la sentencia.

DECIMO TERCERO: Que en cuanto a la alegación efectuada por la parte demandante, de ser nulas las estipulaciones del contrato sub-lite, por adolecer de vicios del consentimiento, es menester recordar



que nuestro ordenamiento jurídico consagra, entre otros principios, el de la autonomía de la voluntad, esto es, la libertad de que gozan los particulares para pactar los contratos que les satisfagan y determinar su contenido, efectos y duración.

Sobre este punto el profesor Arturo Alessandri Rodríguez señala que *“En materia contractual, la voluntad es soberana; es ella la que dicta el derecho. El contrato nace del acuerdo de voluntades, y es este acuerdo el que, salvo ciertas restricciones impuestas por razones de orden público o de moral o con el propósito de proteger a los incapaces, determina con entera libertad los efectos que el contrato ha de producir y la extensión y duración del mismo”* (De los Contratos, Editorial Jurídica de Chile, pág. 10).

En el mismo sentido el profesor Jorge López Santa María lo define como *“una doctrina de filosofía jurídica, según la cual toda obligación reposa esencialmente sobre la voluntad de las partes. Esta es, a la vez, la fuente y la medida de los derechos y de las obligaciones que el contrato produce”*. Añade que *“la autonomía de la voluntad no es sólo un principio teórico, sino que inspira permanentemente las soluciones prácticas a problemas concretos del quehacer de los juristas”* (Los Contratos, Parte General, quinta edición, editorial Abeledo Perrot, Legal Publishing, año 2010, pág. 191).

DECIMO CUARTO: Que así, cabe consignar que, tal como se dijera, de la documental rendida, aparece que las partes celebraron un contrato de compraventa, otorgado por escritura pública de fecha 28 de Febrero del año 2019 ante el Notario Público de Iquique don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio N° 620-2019, suscrita por la vendedora doña Ana Belén Herrera Soto y el comprador Juan Carlos Soto Espina, que en su cláusula CUARTA, dispone *“Las partes compradora y vendedora renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieren emanar del presente contrato”*, siendo carga de la parte demandante, según lo dispone el artículo 1698 del Código Civil, probar los vicios del consentimiento alegados, y no habiendo aportado antecedente alguno para probar tales hechos, no queda más



que concluir que la citada cláusula se ajusta a la Ley y no adolece de vicio alguno que afecte su validez, resultando forzoso, también, rechazar la demanda en este acápite como se dirá en lo resolutive de este fallo.

DECIMO QUINTO: Sin perjuicio de lo razonado precedentemente, resulta importante consignar que lo anterior, puede relacionarse, además, con lo dispuesto en el artículo 1683 del Código de Bello, del cual se extrae la materialización de la “doctrina de los actos propios”, de acuerdo a la cual, a nadie le es lícito hacer valer un derecho civil o procesal en contradicción con su anterior conducta jurídica, lo que ha sido establecido por la jurisprudencia de nuestros más altos tribunales, al sostener que *“se impide jurídicamente el que una persona afirme o niegue la existencia de un hecho determinado, en virtud de haber antes ejecutado un acto, hecho una afirmación o formulado una negativa en el sentido precisamente opuesto, pues de acuerdo a este principio, nadie puede contradecir lo dicho o hecho por él mismo, con perjuicio de un tercero. De esta manera, los actos propios encuadran el derecho de los litigantes, de forma que no puedan pretender que cuando han reclamado o negado la aplicación de una determinada regla en beneficio propio, puedan aprovechar instrumentalmente la calidad ya negada precedentemente, con perjuicio de los derechos de su contraparte”* (Sentencia Excma. Corte Suprema Rol N° 2767-2010); razonamiento que reafirma lo ya indicado por esta sentenciadora, en cuanto al rechazo de la acción deducida.

DECIMO SEXTO: Que, en cuanto a la acción ejercida de manera subsidiaria en autos, la rescisión por lesión enorme, se vincula al carácter conmutativo del contrato de compraventa, esto es, que beneficia a ambos contratantes, estimándose sus obligaciones como equivalentes entre sí, por lo que, cuando se produce un desequilibrio en estas contraprestaciones, en lo que a los elementos esenciales cosa y precio, se refiere, debe corregirse esta situación; y el legislador, al efecto ha establecido el instituto de la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme.



DECIMO SEPTIMO: Que asimismo, se debe tener presente que, la lesión o perjuicio que justifica la rescisión del contrato de compraventa, proviene de un desajuste entre el precio convencional y el justo precio del bien objeto de la venta. El precio convencional, es aquella cantidad de dinero que las partes de común acuerdo fijan como valor de la cosa al celebrar el contrato. En cambio, el justo precio, es la cantidad de dinero que se considera como equivalente al valor de la cosa vendida.

DECIMO OCTAVO: Que conforme lo precedentemente expuesto, y a la luz de lo dispuesto por el artículo 1889 del Código Civil, la lesión es un perjuicio pecuniario que sigue a las partes, como resultado de una falta de equivalencia en las dos prestaciones esenciales derivadas de un contrato de compraventa, cosa y precio, siendo necesario tener presente, que no cualquier desequilibrio en las prestaciones puede servir de causa para impetrar la rescisión de un contrato de compraventa, de allí que el legislador exija que la lesión deba ser “enorme”, toda vez que las personas capaces y con libre administración de sus bienes, al hacer uso de la autonomía de la voluntad, pueden celebrar toda clase de contratos, fijando sus cláusulas y buscando con ello una razonable ganancia o provecho.

DECIMO NOVENO: Que así, será rescindible un contrato de compraventa por lesión enorme, si se cumplen determinados requisitos, a saber y en lo que se refiere al caso de autos: a) que el vendedor sufra lesión enorme en los términos dispuestos por el legislador en el artículo 1889 del Código Civil, b) que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador, y c) que la acción se entable dentro de plazo.

VIGESIMO: Que, habiéndose interpuesto la acción el 07 de julio de 2021 y notificada el 28 de julio del mismo año, aparece que ésta se ha ejercido dentro del plazo establecido en el artículo 1896 del Código Civil, desde que la época de celebración del contratos sub-lite fue el



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

Código: VXRXXBTCXYJ

28 de febrero de 2019, por lo que, a la data de interposición de la acción, ésta se encuentra dentro de los 4 años que exige el legislador.

VIGESIMO PRIMERO: Que, en cuanto a que el inmueble sub-lite no se haya enajenado por el comprador, también deberá darse por satisfecho tal requisito, por cuanto la propiedad objeto del contrato cuya rescisión se pretende, aún permanece en el patrimonio del comprador, demandado de autos; así se desprende del mérito de la documental rendida, valorada a la luz de lo dispuesto en los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en relación a los artículos 1700 y siguientes del Código Civil, en especial, de la copia de inscripción de dominio, y del certificado de dominio vigente, así como también, de lo expuesto en la contestación de la demanda, ya señalados en los motivos previos.

VIGESIMO SEGUNDO: Que, en lo que se refiere a que el vendedor sufra “lesión enorme”, en los términos dispuestos por el legislador en el artículo 1889 del Código Civil, se debe tener presente que, la lesión o perjuicio que justifica la rescisión de un contrato de venta debe provenir de un desajuste entre el precio fijado por las partes y el justo precio del bien objeto de la venta, el primero, se define como la suma de dinero que los contratantes fijaron como valor de la cosa al contratar; el segundo, es la suma que se considera como equivalente al valor de la cosa vendida. Así este último corresponde al valor real de la cosa al tiempo del contrato, y es el determinado por la oferta y la demanda, o valor de mercado.

VIGESIMO TERCERO: Que, en consecuencia, 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.

VIGESIMO CUARTO: Que, en la especie, la parte demandante fundamenta su demanda de rescisión por lesión enorme, en que el precio pagado por el demandado en virtud del contrato de



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

Código: VXRXXBTCXYJ

compraventa de inmueble celebrado con fecha 28 de Febrero del año 2019, por escritura pública ante el Notario Público de Iquique, don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio N° 620-2019 - suscrita por la vendedora doña Ana Belén Herrera Soto y el comprador don Juan Carlos Soto Espina - adolece de lesión enorme, por cuanto, el precio recibido por dicha venta, sería inferior a la mitad del justo precio del inmueble sobre el cual recae dicha convención, según lo exige el artículo 1889 del Código Civil.

VIGESIMO QUINTO: Que, de la norma antes citada, se desprende que en el caso sub lite, la actora debe acreditar los hechos sustanciales y pertinentes, primeramente, el justo precio del inmueble vendido y, en segundo lugar, que el precio recibido por la venta realizada al demandado es inferior a la mitad de dicho justo precio.

Al efecto, del mérito de las probanzas rendidas en autos, aparece que con fecha 28 de Febrero del año 2019 ante el Notario Público de Iquique don Abner Bernabé Poza Matus, las partes celebraron un contrato de compraventa, Repertorio N° 620-2019, suscrito por la vendedora doña Ana Belén Herrera Soto y por el comprador don Juan Carlos Soto Espina, respecto de la propiedad ubicada en calle Los Algarrobos Número 2980, que corresponde al Lote F tres C raya cinco del Conjunto Habitacional Bellavista de la comuna de Iquique, fijándose como precio la suma de \$30.000.0000 (treinta millones de pesos), pagados por el demandado y , comprador, según consta de la cláusula CUARTA de la citada convención.

VIGESIMO SEXTO: Que, por otro lado, el informe pericial agregado a los autos a folio 136, de 13 de mayo de 2022, realizado por la perito Arquitecto Perito tasador, doña CATALINA DE LAS NIEVES MEZA ARRIAGADA, sobre tasación del inmueble sub-lite, apreciado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, reviste pleno valor probatorio, por cuanto ha permitido ilustrar a este tribunal, sobre el objeto de la pericia,



realizando un análisis detallado de los antecedentes, además de explicar la metodología de valoración utilizada para llegar a sus conclusiones, pasando previamente por todos los antecedentes y/o factores que inciden en la determinación del valor del inmueble vendido, apareciendo en opinión del tribunal, revestido de seriedad y precisión suficiente, por ser explícito en la metodología empleada y fundadas sus aseveraciones, además de hacer una revisión de los valores de mercado, para finalmente avocarse al estudio particular del referido inmueble, con cada una de sus características particulares, llegándose a determinar que el valor o tasación comercial de la propiedad, es la suma de 7.933 Unidades de Fomento, que en base al valor de la unidad al día 28 de febrero de 2019, equivale a la suma referencial de \$218.608.887, respecto del bien bajo el Rol de Avalúo N° 03623-00024.

VIGESIMO SEPTIMO: Que, en consecuencia, encontrándose determinado en autos que el justo precio del inmueble ubicado en calle Los Algarrobos Número 2980, que corresponde al Lote F tres C raya cinco del Conjunto Habitacional Bellavista de la comuna de Iquique, Rol de Avalúo N° 03623-00024, sobre el que recayó el contrato de compraventa, individualizado en el considerando vigésimo quinto, ascendía a la suma referencial de \$218.608.887, siendo la mitad de éste la suma \$109.304.444, y habiéndose pagado por don Juan Carlos Soto Espina la suma de \$30.000.000, se ha configurado una lesión enorme a la actora de autos, en los términos dispuestos por el legislador en el artículo 1889 del Código Civil, toda vez que, ésta existe cuando el precio recibido por el vendedor o pagado por el comprador, es inferior a la mitad del justo precio, y en el caso que nos ocupa, el precio de la venta celebrada es muy inferior a la mitad del justo precio determinado en autos, a través del informe pericial, ya analizado.

VIGESIMO OCTAVO: Que, de acuerdo a lo razonado precedentemente, habiéndose logrado acreditar por la actora, que se



le ha causado lesión enorme con motivo de la venta del inmueble de autos, se declarará la rescisión del citado contrato celebrado por escritura pública de compraventa de fecha 28 de Febrero del año 2019 ante el Notario Público de Iquique don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio N° 620-2019, suscrita por la vendedora doña Ana Belén Herrera Soto y el comprador don Juan Carlos Soto Espina, respectivamente, según se dirá en definitiva, quedándole a salvo al comprador demandado, la posibilidad de consentir en ella o de completar el justo precio, con deducción de una décima parte, como se estipula en el inciso primero del artículo 1890 del Código de Bello.

En efecto, al tenor de la citada disposición, el demandado podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión de su contrato, o a fin de enervar la acción, completar el justo precio con deducción de una décima parte, a partir de los valores señalados en los motivos precedentes.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, las demás probanzas producidas en autos y no analizadas, por su naturaleza y contenido, en nada obstan a la decisión a que se ha arribado.

Que por lo expuesto, normas legales citadas y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 158, 169, 170, del Código de Procedimiento Civil; 12, 1489 y siguientes, 1698, 1700 y 1889 y siguientes del Código Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que **SE ACOGE** la tacha formulada por la parte demandada en contra de la testigo Rosana Beatriz Soto Morales.

II.- Que, **SE RECHAZA** la demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, interpuesta a folio 1 por **JOSE' MARCELO JADUE SEPULVEDA**, abogado, en representación de doña **ANA BELÉN HERRERA SOTO**, en contra de don **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**.

III.- Que, **SE ACOGE**, la demanda subsidiaria de rescisión de contrato por lesión enorme, deducida al segundo otrosí de la



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

Código: VXRXXBTCXYJ

presentación de folio 1 por **JOSE´MARCELO JADUE SEPULVEDA**, abogado, en representación de doña **ANA BELÉN HERRERA SOTO**, en contra de don **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**, todos ya individualizados, y en consecuencia se declara:

A.- Que se rescinde el contrato de compraventa celebrado con fecha 28 de Febrero del año 2019, ante el Notario Público de Iquique don Abner Bernabé Poza Matus, Repertorio N° 620-2019, suscrito por la vendedora doña Ana Belén Herrera Soto y el comprador don Juan Carlos Soto Espina, por vicio de lesión enorme respecto de la vendedora, debiendo el demandado (comprador) restituir el inmueble dentro de tercero día, desde que el fallo se encuentre ejecutoriado, y la actora (vendedora), restituir el valor del precio recibido por el bien inmueble, dentro de igual término, suma que asciende a \$30.000.000 (treinta millones de pesos), la que deberá ser pagada debidamente reajustada de acuerdo con la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor entre la época del contrato - febrero de 2019 - y la del pago efectivo.

B.- Como consecuencia de lo anterior, se ordena la cancelación por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Iquique, de la inscripción de dominio a favor de don **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**, que rola inscrita a fojas 1841 Número 2302 del Registro de Propiedad del año 2019, y de toda anotación, inscripción o subinscripción que existiere, y que se haya practicado conforme a ella, si procediere en derecho, manteniéndose la inscripción anterior a favor de la actora.

C.- Que sin perjuicio de lo anteriormente resuelto y de conformidad al artículo 1890 del Código Civil, el demandado **JUAN CARLOS SOTO ESPINA** podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión del respectivo contrato, o enervarla, completando el justo precio con deducción de una décima parte, a partir de los valores señalados en los motivos Vigésimo Sexto y Vigésimo Séptimo, ejecutoriado que sea el presente fallo.



D.- Que, en el caso de que el demandado **JUAN CARLOS SOTO ESPINA**, consienta en la rescisión del contrato, deberá restituir a la demandante el inmueble materia del contrato de compraventa suscrito con la actora, dentro de tercero día, desde que el fallo se encuentre ejecutoriado, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública.

IV.- Que cada parte pagará sus costas.-

Anótese, regístrese y notifíquese.

RoI N° C-1794-2021.-

Dictada por doña **PATRICIA ALEJANDRA SHAND SCHOLZ**,
Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de Iquique.

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



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

Código: VXRXXBTCXYJ