

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Villarrica
CAUSA ROL : C-645-2022
CARATULADO : RAMOS/RAMOS

Villarrica, treinta y uno de Julio de dos mil veinticuatro

Vistos:

Comparece don Edmundo Figueroa y don Christian Águila abogados, en representación de doña María Angélica Ramos Inzunza quien viene en deducir en contra de doña Alejandra Edita Ramos Conejeros demanda de nulidad absoluta de compraventa, solicitando se declare nulo el contrato de venta celebrado por escritura pública de la Notaría de Villarrica de don Francisco Muñoz Flores de fecha 8 de octubre del año 2020, repertorio 3107, por falta de objeto, procediendo a cancelar la inscripción practicada a fs., 3567 n° 2780 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica del año 2020, todo con expresa condena en costas.

Señala el actor que su representada celebró con su sobrina y demandada de autos, contrato de venta a través de escritura pública de fecha 8 de octubre del año 2020 sobre el inmueble ubicado en calle Colo Colo número 995 de Villarrica, por la suma de \$6.000.000, precio que jamás recibió. Del inmueble vendido tampoco se tomó posesión.

Así al no pagarse el precio, la compraventa sería nula de nulidad absoluta por falta de objeto para con la vendedora y demandante, ante la ausencia de un elemento esencial del contrato.

En subsidio deduce acción de nulidad relativa por error en el contrato de venta solicitando se declare que el contrato celebrado por escritura pública de la Notaría de Villarrica de don Francisco Muñoz Flores de fecha 8 de



Foja: 1

octubre del año 2020, repertorio 3107 sea declarado nulo por error del artículo 1453 del Código Civil y en consecuencia se cancele la inscripción practicada a fojas 3567 número 2780 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica del año 2020, con expresa condena en costas

Indica el actor que no ha existido consentimiento en el contrato celebrado incurriendo en error en virtud del dolo del que fue objeto, ya que su intención era haber otorgado un poder a su sobrina para cuestiones administrativas relativas al cobro de su pensión y no el de despojarse de su único bien inmueble, considerando sobre todo su edad. Así la demandante concurrió a la Notaría de esta comuna para suscribir un poder y no una compraventa, acción última que se logró abusando de la confianza y parentesco, edad y afectos que mantenía la demandante hacia su contraria, configurando así la hipótesis del artículo 1453 del Código Civil, conocida como error impediendo u obstáculo.

En subsidio deduce acción de rescisión por lesión enorme en contra de la demandada, solicitando se declare que el contrato de compraventa celebrado con el demandado a través de escritura pública de la Notaría de Villarrica de don Francisco Muñoz Flores de fecha 8 de octubre del año 2020, repertorio 3107, se rescinda por lesión enorme para la vendedora y en consecuencia se procede a cancelar la inscripción de fojas 3567 número 2780 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica del año 2020, todo ello con expresa condena en costas.

En cuanto a esto, el actor da por reproducido los argumentos señalados anteriormente indicando además que la lesión procedería en atención al valor del inmueble fijado en \$6.000.000, presentando una tasación mucho mayor si se mira el avalúo fiscal de la propiedad; \$16.144.550, además de concurrir otras características que no harían creíble la venta bajo el precio estipulado como lo son ubicación del inmueble, servicios cercanos a la propiedad, dimensiones de la propiedad (100 mts²) además de contar con un almacén para la venta de provisiones.



Foja: 1

2.- **A folio** 19 Comparece don Gonzalo Sanhueza Téllez, Abogado, en presentación de doña Alejandra Edita Ramos Conejeros. solicitando se rechace la demanda de nulidad absoluta de contrato de venta, con costas.

Par ello indica que, celebró compraventa mediante escritura pública repertorio 3107 suscrita en la Notaría de esta comuna por la cual adquirió el inmueble ubicado en calle Colo Colo número 995 de Villarrica, en la suma de \$6.000.000 pagados al contado y en dinero efectivo, para luego inscribirla en el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, a fojas 3567 número 2780 del Registro de Propiedad del año 2020.

A dicho negocio le antecedió el efectuado por la demandante y la madre de esta (abuela de la demandada) doña Elba Inzulza Uribe quien vendió la propiedad de autos a doña doña María Angélica Ramos, en la suma de \$5.300.000.

En lo que a la compraventa suscrita entre las partes se refiere, la demandada señala que, lo sostenido por su contraria contraviene la cláusula tercera del contrato, en el que figura el pago en dinero efectivo a satisfacción de la vendedora, olvidando también que según el artículo 1700 del Código Civil el instrumento público hace plena fe contra el declarante respecto de la verdad de sus dichos.

Resalta además que, la existencia de un parentesco de tercer grado entre las partes no representa impedimento legal alguno como para no hacer creíble la venta celebrada, como indica la demandante, lo que solo demuestra especulación. De igual forma refuta la tesis de no haber hecho posesión de la propiedad, ya que según la actora mantuvo comunicación permanente con su tía y demandante, concurriendo en varias oportunidades al inmueble, además de efectuar pagos de contribuciones y remodelaciones a una vivienda totalmente deteriorada.

Explica que, primitivamente el inmueble era habitado por Elva Insulza y doña María Angélica Ramos quien la cuidaba, la que posteriormente fallece quedando desde ese momento doña



Foja: 1

Elva Insulza bajo la protección de la demandada y sus hijos, ello hasta que por requerimiento de la asistente social del Municipio es retirada del domicilio por no presentar condiciones aptas para un adulto mayor. De igual forma refiere que se encargó de los cuidados de doña María Angélica Ramos, asistiéndola en exámenes y visitas al médico.

Continúa indicando que, el relato de la demandante supone la concurrir a una notaría firmando de manera casi ciega la escritura, sin que fuera leída por la actora o por algún tercero o siquiera se le explicara la misma, cuestión casi inverosímil y que no guarda relación con la persona de doña María Angélica Ramos, quien era dinámica, inteligente y astuta, y que siempre llevó sus negocios, según considera la actora, lo que evidencia la ausencia de elementos para considerar la nulidad pretendida, haciendo plenamente aplicable el artículo 1683 del Código Civil que niega la acción de nulidad para aquel que sabía o debió saber el vicio que invalidaba. A mayor abundamiento la demandante en su lecho de muerte firmó un mandato para demandar, luego de haber realizado el negocio que se cuestiona en autos.

Luego el actor alude a la teoría de los actos propios y los requisitos de existencia y validez del acto jurídico los que se habrían cumplido en el contrato celebrado.

Posteriormente el demandado se refiere a los instrumentos públicos y su valor probatorio, teniéndose como prueba privilegiada en el campo de los negocios jurídicos y que solo se podría desvirtuar en la medida que se impugne formalmente y se demuestre el motivo de la objeción, sin perjuicio de ello, la demandante no está objetando la autenticidad de la escritura pública.

En un otrosí de la demanda viene en contestar la demanda de nulidad por error en el contrato de compraventa, solicitando el rechazo de esta.

Respecto de esta el actor considera que se encontraría basada en meras especulaciones, como tampoco emanar de la demandante quien falleció el 15 de agosto de 2022 (otorgando



Foja: 1

mandato judicial sólo 20 días antes de su muerte), sino de quien pudiera ostentar la calidad de heredero.

Con todo la demandada acusa la falta de congruencia de su contraria quien la acción anterior señaló haber celebrado el contrato de compraventa pero que no fue satisfecho el precio y ahora lo que señala es que no existió consentimiento para celebrar el contrato de venta, sino que, lo pretendido era entregar un poder para trámites administrativos, luego en una tercera acción deducida el demandante indica que si existió el contrato de compraventa.

En cuanto a la acción deducida declara la demandada que la señora María Angélica Ramos desde ya sus 60 años que asistía a retirar su pensión (los problemas más graves de su enfermedad solo se manifestaron en sus últimos 3 meses de vida), aclarando que en tiempos de pandemia, fue la demandada quien la acompañó para abrir una cuenta rut en la que posteriormente se le comenzó a depositar su pensión, esto, demostraría lo poco práctico de los hechos propuestos por el demandante para sostener su acción, ya que los pagos de la pensión se hacían en la cuenta rut dispuesta para el efecto.

De esta forma no existiría vicio en el contrato celebrado, por el contrario la demandada expone haber tenido gran afecto por la demandante, en razón de ello, permitió que continuara ocupando la propiedad, asumiendo también gastos de ella.

En cuanto al dolo que se le imputa, agrega la actora que este debe ser determinante y obra de una de las partes, cuestión que deberá demostrar su contraria

Por otro lado aclara que, de existir el error obstáculo generado por la acción dolosa, este acarrearía la nulidad absoluta y no relativa como lo solicita la demandante.

En un otrosí viene en contestar la demanda subsidiaria de lesión enorme, solicitando el rechazo de ella, con costas.

Reitera el actor que en esta acción su contraria reconoce nuevamente la existencia del contrato de



Foja: 1

compraventa, además del pago del precio que cuestiona en sus acciones anteriores.

Posteriormente refiere que el valor de la compra guarda relación con el estado de la propiedad y capacidad económica de ambas partes, además añade que, la demandante continuó utilizando la propiedad en su negocio particular ubicado en la planta baja hasta el último de sus días.

3.- A folio 23 se evacuó el trámite de réplica por la demandante:

Señala que el artículo 1700 del Código Civil en el que se ampara la contraria, no presentaría una presunción de derecho, y una plena prueba puede ser impugnada por otra plena prueba, debiendo el Juez apreciar ambas.

Luego agrega que corresponderá a la contraria probar la disponibilidad de fondos y pago a la vendedora, sin que se pueda asilar en la mera literalidad de la cláusula tercera.

En cuanto a la nulidad relativa, indica que la contraría yerra al citar el artículo 1683 del Código Civil, ya que este solo se limita la nulidad absoluta.

Sobre la lesión enorme, declara el demandante que este no se ajusta al precio justo y el precio de compra de la demandante tampoco resulta ser un parámetro para determinar la existencia del vicio acusado.

4. A folio 26 se evacuó el trámite de dúplica por la demandada, quien acusó la displicencia de su contraria al señalar que es el actor quien debe probar lo que a su juicio ya estaría acreditado a través de la escritura pública que hace plena fe, de manera que, quien debe probar es el demandante no siendo suficiente la mera elucubración.

En cuanto a la capacidad económica del actor, este refiere que cuenta con antecedentes financieros, tributables y contractuales para acreditar recursos suficientes.



Foja: 1

5.- **A folio 34** Consta acta de audiencia de conciliación y cuyo llamado se tuvo por frustrado.

6.- **A folio 39** Se recibió la causa a prueba

7.- **A folio 88** se citó a oír sentencia.

8.- **A folio 89** se decretó medida para mejor resolver.

9.- **A folio 112** se tuvo por cumplida la medida para mejor resolver.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

En cuanto a las tachas de la demandada

PRIMERO: Que, la demandada ejerció tacha en contra del testigo don René Rodríguez García, Sebastián Rodríguez Puali y Daniel Ávila, en virtud de la causal establecida en el artículo 358 n°6 del Código de Procedimiento Civil al carecer de imparcialidad por tener algún tipo de interés, esto luego de haber declarado el primero de los mencionados que, en una oportunidad habló con la demandante para ver alguna posibilidad de adquirir la propiedad, mientras que el segundo manifestó su intención de ayudar a la demandante y a don Jorge. Por su parte el tercero testigo indicó que conocía al hijo de la demandante (hijo no biológico), con quien compartió, además de trabajar al día de hoy en maderas doble R.

SEGUNDO: Que, el interés que debe tener el testigo a propósito de la tacha invocada debe ser de carácter económico según postula de forma unánime la jurisprudencia nacional, cuestión que, no se sigue del resultado del pleito para los testigos tachados, el que solo busca se anule el contrato de venta, cuestión que no comprende algún provecho para el testigo. razón por la que será desestimada la tacha deducida.

En cuanto a las tachas de la demandante

TERCERO: Que, la demandante procedió a tachar a los testigos don Jaime Henríquez Chavez y don Narciso Oliva, conforme a lo establecido en el artículo 358 n°6 del Código de Procedimiento Civil, por carecer este de imparcialidad, al



Foja: 1

manifestar su interés en torno a que la demandada gane el juicio.

CUARTO: Que, tal como se expuso en considerando anteriores el interés que exige la tacha invocada dice relación con uno de carácter económico y el que no se ve configurado en la presente incidencia, de forma que, será desestimado.

En cuanto al fondo

QUINTO: Que, la demandante acompañó los siguientes medios de prueba:

Documental

1.- Copia de avalúo fiscal respecto de la propiedad rol 172-8 de la comuna de Villarrica, extendido el 06 de diciembre de 2023 por el Servicio de Impuestos Internos. folio 47.

2.- Copia de Captura de pantalla correspondiente la ubicación de los predios roles 172-1, 172-2, 172-3, 172-4, 172-6, 172-7, 172-8, 172-9, 172-10, 172-11, 172-12, 172-13, 172-14, 172-16, 172-17, 172-18, de la comuna de Villarrica

3.- Copia de Avalúo fiscal de los predios roles números 172-1, 172-2, 172-3, 172-4, 172-6, 172-7, 172-8, 172-9, 172-10, 172-11, 172-12, 172-13, 172-14, 172-16, 172-17, 172-18, de la comuna de Villarrica.

Testimonial

1.- Comparece don **René Rodríguez García** quien al punto de prueba n°1, declara que la demandante le habría comentado que su mamá le traspasaría la propiedad, luego de eso supo que la demandante enfermó y esto se agravó por una estafa que su sobrina realizó en su contra. En cuanto al precio de la compraventa declara no conocerlo.

Aclara además que, supo que una sobrina la estafó por rumores y comentarios de don Jorge quien vivía con la demandante, esto agravó su estado de salud, según le refirió la mamá de doña Angélica



Foja: 1

2.- Comparece doña **María Valdebenito Cifuentes** quien al punto de prueba n°1, declara que las partes concurren a celebrar el 08 de octubre de 2020 el contrato de compraventa, creyendo la demandante que firmaría un poder para la pensión que tenía y que sería retirada por su sobrina. Agrega que, posteriormente la demandante le comentó afligida que la casa de esta ya no estaba a su nombre sino al de su sobrina, cuestión que mermó su salud. A pesar de los requerimientos la sobrina y demandada no quiso devolver la propiedad. Refiere que el precio de venta fue la suma de \$6.000.000 los que no se pagaron según le comentó la demandante, quien mantuvo siempre la misma situación económica.

Consultada indica que la propiedad está ubicada al lado de maderas doble R, teniendo un valor de \$200.000 aproximadamente por tratarse de un sitio de esquina y que la demandante se encontraba afectada por un cáncer al momento de firmar la venta.

Indica que, conoce la fecha en que se firmó la escritura por ser un hecho que la demandante le comentó en una oportunidad en que la testigo fue a comprar al negocio de la demandante.

Al punto de prueba n°2 señala que, el contrato es nulo porque no se recibió dinero. Aclara también que el valor fijado en el contrato es la suma de \$6.000.000 pero asciende a \$200.000.000 aproximadamente, cuestión que afirma porque tendría una propiedad al lado en mal estado y, que figura con ese valor.

Al punto de prueba n°4, se refiere nuevamente al valor fijado en el contrato y el real,

3.-Comparece don **Sebastián Rodríguez Puali**. quien al punto de prueba n°1 declara que las partes celebraron un contrato de compraventa el año 2020 por un valor inferior al avalúo fiscal y en la que la demandante nunca tuvo la intención de vender, como tampoco recibió el dinero de venta. Repreguntado declara que la propiedad presenta una casa de



Foja: 1

unos 60 a 100 mts² y el valor por m² en la zona sería entre 15 a 20 uf.

Repreguntado indica que, tras la celebración del contrato de venta la precaria situación económica de la demandante, quien tenía 60 años y padecía de cáncer, se mantuvo, solicitando al testigo ayuda en el pago de cuentas básicas.

Contrainterrogado indica que supo del contrato suscrito por dichos de don Jorge Barriga quien le informó la presencia de la sobrina de la demandante en la casa, la que cambió la chapa de la vivienda y sacó algunos muebles, requiriendo don Jorge alguno colchones, siendo en esta instancia, en la que le informa al testigo.

Al punto de prueba n°2, refiere que el contrato no es válido pues no había intención de firmarlo, de igual manera indica que el valor es inferior al avalúo fiscal y comercial. el que en todo caso la Señora Angélica jamás habría recibido.

Repreguntada señala que no conoce alguna cuenta en la que la demandante pudo recibir el dinero, pues siempre trabajó de forma manual.

Al punto de prueba n°3, indica que hubo un error en la compraventa ya que llevaron a la demandante a firmar con otra intención.

4.- Comparece don **Daniel Avila Rodríguez** quien al punto de prueba n°1 declara que las partes suscribieron un contrato de venta por la propiedad ubicada en calle Colo Colo en el año 2020 , el valor fue fijado en \$6.000.000, esto lo sabe por los dichos que le refirió don Jorge.

Al punto de prueba n°4, señala que, el precio fijado fue bajo ya que existe otro terreno cercano sin edificar que están en venta por la suma de \$120.000.000 aproximadamente. Repreguntado señala que el lugar en el que está situado el inmueble es comercial cercano a varias ferreterías y al centro de la ciudad.



Foja: 1

5.- Comparece don **Antonio Ferrer Leiva** quien al punto de prueba n°1 declara que se firmó el contrato de venta entre las parte el 08 de octubre de 2020 el que incide en la propiedad ubicada en calle Colo Colo 995 Villarrica, el precio fue de \$6.000.000 y que según le indicó la demandante la habrían estafado apropiándose su sobrina del inmueble en el que vivía ella junto a su familia.

Referente al precio, declara que según dichos de la demandante este jamás se pagó, encontrándose económicamente mal la demandante debido a su enfermedad.

Al punto de prueba n°2 afirma la nulidad al no haberse recibido el precio. Declara además que la demandante no tenía voluntad de firmar la compraventa sino un poder para cobrar su sueldo.

Al punto de prueba n°3 se refiere nuevamente que el precio no fue pagado.

Al punto de prueba n°4, señala que el precio fijado es muy por debajo del real, tratándose de un inmueble cercano al centro e indicando que una propiedad próxima fue vendida en \$250.000.

Absolución de posiciones

Doña Alejandra Ramos Conejeros declara:

Que es efectivo que es dueña de la propiedad ubicada en calle Colo Colo 995 en Villarrica, como también el hecho de ser sobrina y ahijada de la demandante. Niega haber adquirido la propiedad como regalo o donación, sino que, pagó dinero por esta en efectivo, el que fue entregado en Notaría el 08 de octubre del 2020 pasada las 3 de la tarde, estando presente el abogado y luego el Notario. El monto pagado lo habría tenido guardado y provenía de su trabajo el que ha desempeñado en el servicio público, no efectuando actividad lucrativa al día de hoy. Agrega que en las declaraciones de renta de los años 2017 a 2021 tuvo devoluciones ya que realizó labores a honorarios por más de \$6.000.000, además de



Foja: 1

retirar recurso de la AFP en tiempos que se dio tal posibilidad.

Indica que se encuentra casada con don Gonzalo Sanhueza Tellez, abogado, pero que él no redactó la escritura de venta, no obstante, las acompañó al momento de firmar. Luego de esto refiere que tuvo una relación estrecha con la demandante, acompañándola regularmente a los centros médicos, durante ese tiempo dicha actora nunca le requirió la devolución del inmueble, declara también que la demandante a la fecha de firmar la compraventa se encontraba sana, siendo ella quien leyó el contrato.

La absolvente señala que la propiedad tiene una casa construida pero desconoce el tamaño y colinda con la ferretería Doble R. Este inmueble se encontraba habitado por la demandante en compañía de su madre, teniendo un pequeño almacén, don Jorge Barriga concurría durante el día a la propiedad.

La absolvente reconoce que en el video que se le exhibe figura su tía y demandante.

Otros medios de prueba

Video.

<https://drive.google.com/file/d/1EQ7CDt9drnhsALZnrPuO4HESliYO1dRc/view>

SEXTO: Que, la demandada acompañó los siguientes medios de prueba:

Documental

1.- Copia de informe social emitido por doña Vanessa Mancilla Ruiz de fecha 14 de abril de 2022

2.- Copia de Certificado emitido por doña Olga Isabel Bascur Colipe, quien se identifica en calidad de Contador Auditor.

3.- Set de 2 fotografías de la demandante.



Foja: 1

4.- Copia de fotografía correspondiente a certificado médico extendido por el Dr. John Villarroel Parra. médico cirujano. de fecha 13 de junio de 2022.

5.- Copia de set de 10 fotografías correspondiente a desgastes de materiales.

6.- Copia de set de 10 fotografías correspondiente a piso, paredes, techo entre otros en desgaste.

7.- Copia de set de 10 fotografías correspondiente a piso, paredes, techo muebles entre otros en desgaste.

8.- Copia de set de 10 fotografías correspondiente a piso, paredes, techo, escaleras, puertas entre otros, en desgaste.

9.- Copia de informe hospitalario evacuado por el Hospital Clínico San Francisco de Pucón.

Testimonial

1.- Comparece don **Jaime Henríquez Chavez** quien presentado al punto de prueba n°1 declara que se celebró un contrato de venta sobre la propiedad que la demandante adquirió de su madre por \$5.000.000, agrega que fue dicha actora quien le comentó que vendería el inmueble a su sobrina en \$6.000.000 para que la casa quedase dentro de la familia, lo cual sabe ya que era su vecino. Indica que la demandada se iba hacer cargo de la demandante. Todo esto fue escuchado el año 2019 por el testigo, luego del año 2020, fecha en que cree se celebró el contrato, el estado de salud de la demandante empeoró siendo acompañada por la demandada al hospital. Consultado sobre el pago del precio y la forma en que se efectuó, este señala que lo desconoce.

Al punto de prueba n°2 indica que el contrato es válido ya que las partes conversaron antes de hacer el negocio, hecho que le consta ya que él se encontraba con la demandante cuando ésta llamó a la demandada, y cuando llegó la demandante el testigo las dejó solas en una habitación.



Foja: 1

Al punto de prueba n°3 indica que no habría nulidad al estar todo conversado, posterior al contrato la demandante no tuvo queja alguna.

Al punto de prueba n°4, señala que la casa no tiene valor al estar totalmente deteriorada, construida en todo el terreno

2.- Comparece don **Narciso Oliva Ruiz** quien presentado al punto de prueba n°1 declara que la demandante le comentó que había vendido la casa a la demandada por ser la sobrina más cercana y quería que la propiedad quedara en familia, el precio fijado fue de \$6.000.000

Al punto de prueba n°2 afirma que el contrato es válido de acuerdo a lo que le dijo la demandante y que no hubo algún arrepentimiento de parte de esta.

Al punto de prueba n°3 señala que no habría vicio, consultado por el precio indica que la demandante le comentó haber recibido, a ella la vio unos 2 meses antes de que falleciera.

Al punto de prueba n°4, declara desconocer si el precio es justo o no, declarando que el lugar donde se encuentra la propiedad fue rellenado con aserrín ya que pasa un río por ahí.

3.- Comparece don **Aldo Ceballos** quien presentado al punto de prueba n°1 declara al visitar a la demanda para comprar en su negocio esta le comentó que tenía poca mercadería y que la casa fue vendida a su sobrina en \$6.000.000

SÉPTIMO: Que, se agregaron al proceso en virtud de la medida para mejor resolver los siguientes documentos:

1.- Copia de escritura pública de compraventa de fecha 8 de octubre del año 2020 celebrada entre las partes.

2.- Informe de tasación elaborado por el perito don Marco Cariman Perez, Ingeniero Constructor.



Foja: 1

OCTAVO: Que, de los dichos expuestos por la demandante y demandada se pueden establecer las siguientes convenciones probatorias.

1.- Que doña Maria Ramos Inzunza suscribió contrato de compraventa con doña Alejandra Ramos Conejeros en fecha 8 de octubre del año 2020, sobre la propiedad ubicada en calle Colo Colo 995 Villarrica, en calidad de vendedora y compradora respectivamente.

2.- Que, el precio pactado fue la suma de \$6.000.000.-

3.- Que, entre la demandante y demandada existe una relación de parentesco de tía-sobrina respectivamente.

En cuantos a la nulidad absoluta por falta de objeto

NOVENO: Que, en cuanto a la acción deducida en lo principal se dirá que el artículo 1682 del Código Civil, establece la sanción de nulidad absoluta para el evento de existir causa ilícita, objeto ilícito o bien se omita algún requisito o formalidad establecido para el valor del acto o contrato celebrado. Igual sanción refiere a falta o ausencia de objeto o causa, (aunque en este último caso parte de la doctrina también postulado la inexistencia como sanción).

Ahora bien, en lo que dice relación con el objeto, el artículo 1460 del Código Civil, se refiere a él, de la forma siguiente *"Toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer"*. Así, y para el caso del contrato de compraventa, como el señalado en autos, los objetos del mismo estarían dados por la cosa vendida y el precio, el primero corresponde a la causa por la que el comprador paga el precio, mientras que el segundo la causa por la que el vendedor entrega o transfiere la cosa.

Todo lo narrado anteriormente permite fijar los presupuestos de la acción de nulidad; y que se desglosan de la forma siguiente; a.- existencia de un acto o contrato. b. que dicho acto o contrato adolezca de un vicio, susceptible de ser sancionado con nulidad, sea absoluta.



Foja: 1

DÉCIMO: Que, en cuanto a la existencia del contrato, se estará a aquella compraventa aludida en la convención probatoria del considerando octavo, por tratarse de un hecho pacífico.

UNDÉCIMO: Que, el vicio acusado por la demandante corresponde a la falta de pago del precio de \$6.000.000 fijados en el contrato de venta, lo que se traduciría en la ausencia del objeto para la vendedora.

Para efectos de acreditar tal vicio la demandante rindió el testimonio de 3 testigos, que declararon que el precio de venta no había sido pagado (doña María Valdebenito, Sebastián Rodríguez y don Antonio Ferrer), no obstante ello, dicha declaración fue dada en atención a las palabras que escucharon de la demandante, es decir, se trataría de testigos de oídas. En tanto, la prueba restante consistente en copias de avalúo fiscales de diversos predios, no guarda relación con el hecho que se pretende discutir; si efectivamente se pagó el precio de venta acordado, ni aun el video que se aportó en autos, en el que la referida actora se ve postrada y declarando *"el auto y la casa pasa a hacer de Jorge Antonio Rodríguez Ramírez y no de Alejandro Ramos"*, pues al igual que la documental antes aludida, no se refiere al precio de venta.

Por otro lado, consta en el proceso copia de escritura pública repertorio n°3107-2020 celebrada el 08 de octubre de 2020 correspondiente al contrato de compraventa. En este documento se señaló en la cláusula tercera a propósito del precio, lo siguiente;

"El precio de la compraventa es la cantidad de seis millones de pesos (\$6.000.000), que la compradora paga a la vendedora en este acto, al contado y en dinero en efectivo, a entera y total satisfacción de la parte vendedora".

El instrumento antes citado, reviste el carácter de público por tanto hace plena fe contra el declarante, aun en lo meramente enunciativo tal como disponen los artículos 1700 y 1706 del Código Civil, de manera que, permite concluir que



Foja: 1

la demandante efectivamente recibió la suma de \$6.000.000 en la forma antes señalada, efectuando una declaración, libre y espontánea en tal sentido.

Así las cosas valorando la documental aportada por la demandante, conforme a lo establecido en los artículo 1700 del Código Civil y siendo desestimada la testimonial de la demandada por resultar sus testigos de oídas, no concurriendo antecedentes mayores para efectos de configurar algún tipo de presunción en los términos establecidos en el artículo 383 del Código de Procedimiento Civil, se tendrá por no acreditada la existencia de algún vicio en torno al precio del contrato de venta.

DUODÉCIMO: Que, no estando acreditado el presupuesto principal de la acción ejercida, es que la misma será desestimada.

En cuanto a la nulidad relativa por error en el contrato

DÉCIMO TERCERO: Que, la acción subsidiaria deducida por el demandante supone la existencia de un error impediendo u obstáculo el que conforme a lo establecido en el artículo 1453 del Código Civil, puede recaer sobre dos tipos de elementos del contrato, sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, es decir, sobre la naturaleza jurídica misma del negocio, o sobre el objeto mismo de la convención; la cosa que ha determinado la celebración del acto o contrato. En ambos casos vicia el consentimiento, como la citada normativa lo indica.

DÉCIMO CUARTO: Que no obstante los dichos de la demandante quien ha expuesto que el error de autos estaría en haber celebrado un contrato distinto al pretendido, ya que su intención era otorgar un poder a la demandada y no suscribir una compraventa, habrá de estarse a lo declarado en escritura pública en el que consta tal contrato. En éste se señala en su parte final lo siguiente: *"En comprobante y previa lectura firman las comparecientes, se anotó bajo el repertorio de Escrituras Públicas..."*.



Foja: 1

Tal cita, da a entender que previo a ser suscrita la venta por la parte vendedora y compradora se dio lectura a ella, cumpliendo así la formalidad que el artículo 407 del Código Orgánico de Tribunales que en definitiva tiende a evitar errores como el señalado en autos.

Por otro lado y según se dijo, el artículo 1706 del Código Civil nos indica que el instrumento público hace plena fe entre las partes que lo celebran aún en lo meramente enunciativo, por ende, resulta del todo atingente otorgar dicho valor a aquel fragmento de la escritura pública antes expuesto.

DÉCIMO QUINTO: Que la prueba rendida en esta parte en nada altera lo concluido anteriormente, pues sólo la testimonial rendida se refiere al error denunciado, y como ya se expuso, los testigos presentados a estrado son solo testigos de oídas, quienes no concurriendo a la suscripción del documento.

En atención a lo expuesto es que será desestimada la acción subsidiaria fundada en el error esencial.

En cuanto a la acción de rescisión por lesión enorme.

DÉCIMO SEXTO: Que, la última acción impetrada por la demandante dice relación con la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa sub lite al haberse fijado un valor muy por debajo al precio real de la propiedad, cuestión que es negada por la demandada, quien alude al estado de la propiedad como la capacidad económica de las partes.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, la acción de lesión enorme pretende resguardar la equidad en las prestaciones de cada contratante, evitando así que se explote el estado de necesidad de alguno de ellos o bien salvar la ignorancia de las condiciones de venta. El Código Civil la consagra en su artículo 1889 configurándose cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se enajena. Ahora bien, no se señala que se debe entender por justo precio, sin perjuicio de ello, se ha indicado que



Foja: 1

este correspondería al valor venal o de mercado de aquella cosa vendida, considerando sus características particulares.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en autos se ha agregado informe pericial elaborado por don Marco Cariman Perez, ingeniero Constructor, quien luego de efectuar el análisis de la propiedad, esto es, superficie del terreno, metros cuadrados construidos, materiales utilizados y ejecutar una investigación respecto del valor comercial del metro cuadrado del inmueble según la ubicación del sitio y las ventas realizadas en terrenos aledaños, llega a la conclusión que el valor de la propiedad ubicada en calle Colo Colo número 995, comuna de Villarrica, al día 8 de octubre de 2020, fecha en la que se celebró el contrato de venta, era la suma de \$56.626.966.

Tal documental será valorada conforme a lo dispuesto en el 425 del Código de Procedimiento Civil, teniendo por acreditado el valor de la propiedad sublite, y restando valor a la demás prueba rendida en atención a la calidad que el perito presenta, por sobre la testimonial rendida o documental allegada al proceso.

DÉCIMO NOVENO: Que, teniendo a la vista el precio venal de la propiedad; \$56.626.966 y el precio pagado el día 8 de octubre de 2020 por la demandada: \$6.000.000, se puede establecer con claridad que este último es menor a la mitad del justo precio o valor comercial, constituyendo así una lesión para el vendedor en los términos establecidos en el artículo 1889 del Código Civil.

VIGÉSIMO: Que, en atención a lo expuesto, sólo resta dar lugar a la acción de rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado entre las partes a través de la escritura pública repertorio 3107-2020 celebrada ante el Notario Público don Francisco Muñoz Flores.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, la prueba restante en nada altera las convicciones arribadas y solo se enumera para efectos procesales.



Foja: 1

Y conforme a lo establecido en los artículos 144, 160, 170, 358, 373, 384, 425 426 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 44, 1437, 1453, 1458 1458,1460, 1467, 1683, 1698, 1700 , 1706, 1712, 1889 del Código Civil, 407 del Código Orgánico de tribunales y demás disposiciones pertinentes, se resuelve:

I.- En cuanto a la tacha de testigos:

1.- Se **RECHAZA** la tacha de testigos deducida por la demandada.

2.- Se **RECHAZA** la tacha de testigos deducida por la demandante.

II.- En cuanto a las acciones de fondo deducidas:

3.- Que se **RECHAZA** la acción de nulidad absoluta de compraventa celebrada entre las partes

4.- Que se **RECHAZA** la acción de nulidad relativa por error, respecto del contrato de compraventa celebrado entre las partes.

5.- Que **HA LUGAR** la acción de rescisión de contrato por lesión enorme deducida por doña **MARÍA ANGÉLICA RAMOS INZUNZA**, rut: 7.174.938-k, en contra de doña **ALEJANDRA EDITA RAMOS CONEJEROS**, rut: 13.758.172-8 y en consecuencia se declara que el contrato de compraventa celebrado con el demandado por escritura pública de la Notaría de Villarrica de don Francisco Muñoz Flores de fecha 8 de octubre del año 2020, repertorio 3107, se rescinde por lesión enorme.

6.- Que, en consecuencia, debe cancelarse la inscripción de conservatoria de fojas 3567 número 2780 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica del año 2020.

7.- Que, cada parte soportará sus costas.

Notifíquese, y archívese en su oportunidad

Rol N° C-645-2022.



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

Código: XMKQXPJXLJC

C-645-2022

Foja: 1

Dictada por don **RODRIGO ALARCÓN SOTO**, Juez Titular del
Juzgado de Letras de Villarrica.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162
del C.P.C. en **Villarrica, treinta y uno de Julio de dos mil veinticuatro**



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

Código: XMKQXPJLJC