

Osorno, veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro.

VISTO:

En estos antecedentes digitales del ingreso civil, rol **C 469 2024**, caratulados “*Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada/ Vicuña*”, en el folio 1, comparece doña Paula Daniela Catalán Pérez, RUN 15.952.731-K, Abogado, domiciliada en calle Eleuterio Ramírez N° 952, 4° piso, Oficina 1, Osorno, en representación, de **Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada**, persona jurídica del giro de su denominación, RUT 77.418.320-5, representada legalmente por don Jorge Enrique Del Rio Riquelme RUN 8.870.238-7, domiciliado en Ruta 215, Fundo La Mosqueta, km. 43,5, Entre Lagos, Comuna de Puyehue, deduciendo demanda de Rescisión de Contrato, por Lesión Enorme en procedimiento ordinario en contra de doña **Elizabeth Carolina Vicuña Cortes**, chilena, factor de comercio, RUN 18.852.058-8, domiciliada, para estos efectos en calle General Lagos N°468, Entre Lagos, comuna de Puyehue, solicitando al Tribunal que rescinda, por lesión enorme, el Contrato de Compraventa celebrado entre su representado y la demandada, por escritura pública, de fecha 11 de Febrero del año 2022, Repertorio N° 323-2022, suscrita en la Primera Notaría de Osorno; y, deje sin efecto, la inscripción de dominio practicada a su nombre a Fojas 3500, bajo el N° 2948 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022, todo ello en virtud de los siguientes antecedentes: **1.-** La Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada era dueña de derechos en el resto de retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos, comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, que tiene el número 92 en el plano archivado bajo el número 37, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 1972. **2.-** Consta también, de esta misma documentación que, posteriormente, con fecha 11 de febrero del año 2022. don Jorge Enrique Del Rio Riquelme en representación de la Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada vendió a la demandada, doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, ya individualizada, la propiedad ubicada en calle Bernardo O’Higgins N° 150, de la ciudad de Entre Lagos, comuna de Puyehue, individualizada en el numeral anterior, según escritura pública de compraventa Repertorio N° 323-2022, suscrita ante Viviana Loreto Kramm Vasquez, Notaria Público Interina de la Primera Notaria de Osorno, El dominio se inscribió a favor de la demandada a fojas 3500, bajo el N° 2948 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022. **3.-** En la Cláusula Tercera Escritura Pública que da cuenta del contrato de compraventa “se deja establecido que: *“El precio de esta compraventa, es la suma única de veinte millones de pesos, los cuales fueron pagados con anterioridad al presente instrumento, en distintas cuotas y en dinero efectivo. En efecto, la Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada a través de su representante legal, don Jorge Enrique Del Rio Riquelme declara aceptar la forma de pago convenido , declarando que el precio de la venta ha sido íntegramente pagado, renunciando con pleno conocimiento de los hechos y al derecho, al ejercicio de cualquier acción civil, penal, policía local, laboral, resolución de contrato, lesión enorme, nulidad del contrato o de otra índole, otorgándole la mayor satisfacción y consentimiento a la celebración del presente instrumento”*. **4.-** Sin embargo, del Informe de Tasación realizador por el Constructor Civil, don Miguel Carvajal Arias, que se acompaña a esta demanda, el inmueble vendido tiene un valor de tasación comercial ascendente a 5.313 Unidades de Fomento,



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

Código: LXDXPEYWXP

que, hoy en día equivalen a \$ 195.162.642.- **5.-** No obstante, como lo consigna la escritura pública de compraventa y la Inscripción de Dominio practicada a favor de la compradora, el precio pagado, por la totalidad de estos derechos, sólo alcanza a \$ 20.000.000.- Ello representa un porcentaje no superior a 10,2 % del valor mínimo que debió haber recibido la vendedora, como precio, considerando solo la Tasación Comercial. Fundamentos De Derecho. 1. Previo análisis doctrinarios, señala que efectivamente concurren la totalidad de los requisitos que la ley exige para hacer procedente la declaración de nulidad o rescisión del Contrato de Compraventa celebrado entre la demandante, la Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada, debidamente representada por don Jorge Enrique Del Rio Riquelme, y la demandada, doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, por Escritura Pública de Compraventa de fecha 11 de Febrero de 2022, Repertorio N° 323-2022, suscrita ante Viviana Loreto Kramm Vásquez, Notaria Público Interina de la Primera Notaria de Osorno, como son: **a).** Que la compraventa sea susceptible de rescindirse por causa de lesión. **b).** Que la lesión tenga carácter de enorme. **c).** Que la cosa no haya perecido por caso fortuito en poder del comprador. **d).** Que la cosa no haya sido enajenada por el comprador. **e).** Que la acción rescisoria se entable oportunamente. Por lo tanto, en mérito de lo expuesto; documentos que se acompañan; disposiciones legales citadas y lo dispuesto en los Artículos 1.881 y siguientes; 1682 y siguientes; 1.887 y 889 y siguientes, todos del Código Civil y 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta Demanda en Procedimiento Ordinario de Rescisión o Nulidad de Contrato, por Lesión Enorme y Reivindicación, en contra de doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, ya individualizada y acogerla en todas sus partes, declarar: **1.-** Nulo el Contrato de Compraventa, celebrado, entre la demandante y la demandada, por Escritura Pública de fecha 11 de Febrero de 2022, Repertorio N° 323-2022, suscrita ante Viviana Loreto Kramm Vásquez, Notaria Público Interina de la Primera Notaria de Osorno. **2.** Que se deje sin efecto la Inscripción de Dominio a que dicha escritura dio origen, practicada a favor de doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, a Fojas 3500, bajo el N° 2948, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022. **3.** Que doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, deberá restituir materialmente a la demandante, la Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada el inmueble referido, dentro del plazo de tercero día de ejecutoriada que sea la sentencia definitiva que así lo establezca bajo apercibimiento de ser lanzada con la fuerza pública, si así no lo hiciere y fuere necesario. **4.-** Que la demandada deberá ser condenada al pago de las costas.

En el folio 5, consta la notificación personal de la demanda y su proveído.

En el folio 11, don Polo Guillermo Barrientos Toledo, Abogado, en representación convencional de doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, contesta la demanda.

En el folio 13, consta el trámite de réplica.

En el folio 16, consta el trámite de réplica.

En el folio 18, consta acta de audiencia de conciliación, la cual no se produce atendida la inasistencia de la demandante.

En el folio 20, se recibe la causa a prueba, siendo las partes debidamente notificadas mediante correo electrónico.



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

Código: LXDYPEYWX

En el folio 36, la demandante revoca patrocinio y poder y confiere uno nuevo.

En el folio 51, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que doña Paula Daniela Catalán Pérez, en representación, de la Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada, representada legalmente por don Jorge Enrique Del Rio Riquelme, dedujo demanda de Rescisión de Contrato, por Lesión Enorme, en contra de doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, todos ya individualizados, solicitando al Tribunal que rescinda, por lesión enorme, el Contrato de Compraventa celebrado entre su representado y la demandada, por escritura pública, de fecha 11 de Febrero del año 2022, y se deje sin efecto la Inscripción practicada a favor de doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, a Fojas 3500, bajo el N° 2948, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022, ordenando que doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, deberá restituir materialmente a la demandante, la Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada el inmueble referido, dentro del plazo de tercero día de ejecutoriada que sea la sentencia definitiva que así lo establezca bajo apercibimiento de ser lanzada con la fuerza pública y por ultimo que la demandada deberá ser condenada al pago de las costas; todo en virtud de los argumentos de hecho y derecho señalados en lo expositivo de la presente sentencia.

SEGUNDO: Que don Polo Guillermo Barrientos Toledo, Abogado, en representación convencional de la parte demandada doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes contestó la demanda solicitando se rechazo, con costas, todo ello en atención a los siguientes fundamentos: Efectivamente su representada suscribió con la parte demandante, un contrato de cesión de derechos sobre el inmueble objeto del presente juicio, en virtud de dicho contrato, su representada adquirió el 100% de los derechos que le correspondían a la parte demandante sobre la propiedad indicada. El valor de la cesión de derechos del inmueble descrito anteriormente fue de \$20.000.000, monto que fue libre y espontáneamente decidido por las partes. Que el estado actual de la propiedad ubicada en el resto de retazo de terreno singularizado anteriormente se encuentra en un estado deplorable de conservación, con sus materiales en mal estado producto del tiempo y con muestras evidentes de que dicho inmueble no vale el precio que reclama la demandante. Consideraciones de Derecho: El legislador civil establece una serie de requisitos copulativos sin los cuales la acción de rescisión no tiene cabida (arts. 1889, 1891, 1893 y 1896), se centró en el artículo 1889 del Código Civil. Las pretensiones de la parte demandante carecen de sustento alguno, toda vez que los documentos fundantes acompañados con la presentación de la demanda, no resultan idóneos, pudiendo tan solo ser la expresión de la libertad de contratar de que están dotadas las partes, y atendido que el justo precio que no ha sido definido por nuestro legislador y que bajo esta circunstancia el único monto objetivamente determinado es el de su avalúo fiscal en la época de celebración del contrato, esto es el que corresponde al primer semestre del año 2022, por un monto de \$ 36.575.751, por lo que al realizar la operación aritmética de dividir esta suma en 2, da por resultado que el 50% correspondería a \$18.287.875; por lo que en ningún caso podría existir lesión enorme, ya que el precio de la cesión de derechos fue por el monto de \$20.000.000, monto que no es inferior a la mitad



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

Código: LXDYPEYWXP

de su justo precio. Por lo tanto, en virtud de los fundamentos descritos, normas citadas y demás normas pertinentes, solicitó tener por contestada la demanda de nulidad relativa por lesión enorme, con expresa condenación en costas.

TERCERO: Que a folio 11, el abogado de la demandante formula su réplica respecto de la demanda señalando que, la demandada no desvirtúa ni con hechos, ni legalmente la realidad de los hechos que ocurrieron y que fueron detallados en la demanda. La lesión enorme no simplemente atiende al guarismo, sino al hecho cierto que el “precio” recibido por su cliente, invita a un evidente desequilibrio en las prestaciones, porque el vendedor recibe menos de la mitad del justo precio del objeto del contrato, generándose un enriquecimiento injusto a favor del comprador, situación que repudiada por nuestro ordenamiento jurídico. Indica que cuando se habla de “valor normal, común y corriente o de mercado”, no es otra cosa que la “tasación comercial”. Por lo que esto hace caer todo el alegato de la contraria, que se aferra convenientemente a la añeja idea de que el justo precio vendría dado por el avalúo fiscal. Precisamente cuando se alega “lesión enorme”, se sabe que es una de las pocas excepciones al principio de autonomía de la voluntad, porque lo que busca impedir es precisamente que se genere un enriquecimiento injusto; esto por medio de un vicio objetivo, que no ataca la voluntad como lo son el error, la fuerza y el dolo, sino ataca una cuestión mucho más fina y objetiva, que es sencillamente la desproporción en las prestaciones y las consecuencias que ello trae.

CUARTO: Que a folio 11, el abogado de la demandada formula su réplica reiterando todas las argumentaciones fácticas y jurídicas que expuso esta parte al momento de contestar la demanda.

QUINTO: Que para acreditar su acción, la demandante acompañó en los folios 1 y 24, la siguiente prueba:

1.- Copia autorizada de Inscripción de Dominio de los derechos que recaen sobre el inmueble ubicado en calle Bernardo O'Higgins N° 150, de la ciudad de Entre Lagos, comuna de Puyehue, a nombre de la demandada, doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, practicada a Fojas 3500, bajo el N° 2948, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2022.

2.- Copia autorizada de la escritura pública de compraventa, de fecha 11 de Febrero de 2022, Repertorio N° 323-2022, suscrita en la Primera Notaria de Osorno.

3.- Informe de Tasación realizador por el Constructor Civil, don Miguel Carvajal Arias, con fecha 29 de diciembre de 2023.

SEXTO: Que para acreditar su acción, la parte demandante también acompañó en los folios 46 y 48, informe pericial emitido por don Paulo Eduardo Arce Moreno, Arquitecto, perito tasador de la nómina de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia, con la finalidad de poder determinar el justo precio del inmueble objeto de estos antecedentes al momento de la celebración de la compraventa que se pretende rescindir, concluyendo que *“el valor de la propiedad al 11 de febrero de 2022 es de UF 7.258, monto que, al valor de la UF en esa fecha, equivale a \$227.259.665.-”*

SÉPTIMO: Que la demandada acompañó en los folios 1 y 28, la siguiente documental:

1. Certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos internos correspondiente al avalúo del primer semestre del año 2022.



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

Código: LXDXPEYWXP

2. Copia autorizada de la Escritura de Contrato de Compraventa, de fecha 11 de febrero de 2022, Repertorio N°323-2022, suscrita entre las partes, ante doña Viviana Loreto Kramm Vásquez, Notaria Pública Interina de la Primera Notaría de Osorno.

3. Copia de contrato de compraventa de los derechos que poseía la demandada sobre el inmueble, de fecha 7 de febrero de 2024, Repertorio N° 722-2024, suscrito ante don Abdallah Fernández Atuez, Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Osorno, en el cual la demandada vende, cede y transfiere al comprador don Umit Leblebici Tazbaz, la totalidad de los derechos de su propiedad.

4. Set de 7 fotografías que dan cuenta del estado en que se encuentra actualmente el inmueble.

5. Certificado de Avalúo Fiscal correspondiente al primer semestre del año 2022.

OCTAVO: Que de la prueba rendida por las partes, se tienen por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que el 11 de febrero de 2022, se suscribió entre doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes y Sociedad Comercial Supermercados Sol Cordillera Limitada, un contrato de compraventa derechos en el resto del retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos. Comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, N° 92, en el plano archivado N° 37, al final del Registro de Propiedad de 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, por un monto de \$20.000.000.-, ello se desprende la escritura pública Repertorio 232-2022 de la Notaría Viviana Loreto Kramm Vásquez de Osorno (Interina), acompañada por la demandante en folio 1, el que por ser una copia no objetada de un instrumento público tiene el valor de instrumento público en juicio y según lo prevenido en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil constituye plena prueba.

2.- Que el 25 de mayo de 2022, el referido título de compraventa, se inscribió a fojas 3500 N° 2948 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 2022, ello consta del certificado de dominio acompañado por la demandante en folio 1, el que por ser una copia no objetada de un instrumento público tiene el valor de instrumento público en juicio y según lo prevenido en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil constituye plena prueba.

3.- Que al 11 de febrero de 2022, fecha de suscripción del contrato de compraventa señalado en el punto 1, el avalúo fiscal del inmueble objeto del señalado contrato era de \$36.575751.-, ello consta del certificado de avalúo fiscal acompañado por la demandada en folio 11, el que por ser una copia no objetada de un instrumento público tiene el valor de instrumento público en juicio y según lo prevenido en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil constituye plena prueba.

4.- Que el 7 de febrero de 2024, se suscribió entre doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes y don Umit Leblebici Tazbaz un contrato de compraventa de derechos en el resto del retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos. Comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, N° 92, en el plano archivado N° 37, al final del Registro de Propiedad de 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno en la suma de \$40.000.000.-. Este hecho se acredita mediante la escritura pública de compraventa, Repertorio N° 722-2024, de la Notaría Abdallah Fernández Atuez acompañada por la demandada en folio 28, el que por ser una copia no objetada de un instrumento público tiene el valor de



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

Código: LXDYPEYWX

instrumento público en juicio y según lo prevenido en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil constituye plena prueba.

NOVENO: Que el Profesor Ramón Meza Barros señala que la lesión enorme *“es el perjuicio pecuniario que las partes sufren como consecuencia de las prestaciones recíprocas de un contrato conmutativo”* (Meza Barros, Ramón. “Manual de Derecho Civil”. De las Fuentes de las Obligaciones. Editorial Jurídica de Chile. Santiago 1966. Tomo I, pág. 181-182); por su parte la jurisprudencia la ha entendido como *“el perjuicio pecuniario que se sigue para las partes como resultado del rompimiento de la equivalencia en las dos prestaciones esenciales derivadas del contrato de compraventa”* (Corte Suprema Rol 10.173 2010).

DÉCIMO: Que el principio de la autonomía de la voluntad de las partes es un principio básico de nuestro derecho contractual, se entiende incorporado en todas las relaciones entre los particulares, y es la libertad de que gozan los particulares para pactar los contratos que les plazcan, y de determinar su contenido y efectos; y garantiza a éstas en primer lugar, la libertad para pactar las convenciones que estimen pertinentes, determinado su contenido con específicas limitaciones previstas por el legislador, y para ello nuestra legislación ha consagrado ésta figura de la lesión enorme, que tanto la jurisprudencia de nuestros tribunales como la doctrina han definido, «se entiende que hay lesión enorme cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa o cuando éste es inferior a la mitad del precio que paga por ella el comprador, así se desprende de lo previsto en el artículo 1889 del Código Civil; así para que una venta sea rescindible por lesión enorme deben reunirse una serie de requisitos: “1) que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889 del Código Civil ; 2) que la venta en que ésta incida sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme, artículo 1891 del Código Civil; 3) que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador, artículo 1893 del Código Civil; 4) que la cosa no haya perecido fortuitamente en poder del comprador, artículo 1893 del Código Civil; y 5) que la acción se entable dentro del plazo legal que contempla el artículo 1896 del Código Civil.”, entonces, para que pueda rescindirse la venta por esta causa es menester la concurrencia simultánea de esos cinco requisitos, si uno falta, no puede ser rescindida, ni aun cuando el vendedor o comprador sufra lesión enorme; no es su sola existencia la que da margen a esta acción; se requiere, además, que la lesión se produzca en una de las ventas en que se admite y que concurren las otras exigencias legales». (Alessandri Rodríguez, Arturo «De la Compraventa y Promesa de Venta», Tomo II, Volumen 2, página 748). (...); institución que limita la libertad contractual, de forma excepcional y restringida respecto de ciertos negocios jurídicos, a objeto de reparar el equilibrio en las prestaciones en ciertas desproporciones significativamente importantes para el derecho. De esta manera el legislador ha concebido esta institución no como un vicio de la voluntad, sino como un causal objetiva basada en un desequilibrio aritmético que autoriza al perjudicado a demandar la nulidad, rescisión, o la rebaja de la prestación excesiva y el consecuente restablecimiento del equilibrio según el caso; de esta manera, la lesión enorme tiene aplicación restringida solo a los casos en que el Código Civil se refiere en forma expresa a ella y en la medida que exista una desproporción prestacional matemática, pudiendo encontrarla regulada respecto de los siguientes casos: i) La compraventa de bienes raíces



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

Código: LXDXPEYWXP

ii) La permuta, iii) La partición, iv) La aceptación de una asignación hereditaria, v) El mutuo con intereses, vi) La anticresis, vii) La hipoteca, viii) El censo, ix) La cláusula penal, xi) y el depósito irregular.

UNDÉCIMO: Que el onus probandi, o simplemente *“la carga de la prueba”*, jurídicamente, es el conjunto de reglas que permite determinar en un caso concreto, quien debe probar un hecho que se alega en juicio, la regla del onus probandi respecto de las obligaciones en nuestro derecho civil, está establecida en el artículo 1698 inciso 1º del Código Civil: *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción, al que alega aquellas o éstas”*, es decir, quien alega un hecho, debe probarlo; esta norma es de derecho común, lo que quiere decir que se aplica a todo tipo de juicios o procedimientos, y que por el contrario, sólo si existe una norma especial referida al onus probandi aplicable a algún de procedimiento, podrá dejarse de lado lo establecido por el artículo 1698 del Código Civil; y no existiendo una norma especial que altere la carga probatoria establecida por el artículo 1698 del Código Civil, corresponde al demandante probar: 1) que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889 del Código Civil ; 2) que la venta en que ésta incida sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme, artículo 1891 del Código Civil; 3) que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador, artículo 1893 del Código Civil; 4) que la cosa no haya perecido fortuitamente en poder del comprador, artículo 1893 del Código Civil; y 5) que la acción se entable dentro del plazo legal que contempla el artículo 1896 del Código Civil.

DUODÉCIMO: Que el contrato que se impugna en estos antecedentes y cuya resciliación se solicita por contener lesión enorme, fundada según sus dichos en la desproporción matemática y económica objetiva de la suma pagada por la demandada (\$20.000.000.-) versus la suma del valor del inmueble que asciende a \$195.162.642.- según Informe de Tasación realizado por el Constructor Civil, don Miguel Carvajal Arias, acompañada en folio 1 por la demandante, encontrándose en presencia de una desproporción objetiva gigantesca entre ambos valores analizados y el contenido en la escritura de fecha 11 de febrero de 2022, en que doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes vende a Sociedad Comercial Supermercados Sol Cordillera Limitada mediante el contrato de compraventa de los derechos en el resto del retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos, comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, N° 92, en el plano archivado N°37, al final del Registro de Propiedad de 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

DÉCIMO TERCERO: Que así las cosas, según lo prevenido en el considerando vigésimo tercero, corresponde analizar si en estos antecedentes se cumplen los requisitos de la acción de lesión enorme. Para aquello comenzaremos analizando si la venta en que ésta incida sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme, el artículo 1891 del Código Civil dispone que *“No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia.”*, por lo tanto, al no encontrarnos en los casos señalados en el artículo referido, y atendido a que el objeto del contrato de compraventa analizado versa sobre derechos sobre un inmueble determinado en las escritura públicas de compraventa acompañadas por ambas partes a lo largo de juicio, el primer requisito de la acción es aplicable al caso tratado.



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

Código: LXDXPEYWXP

DÉCIMO CUARTO: Que en segundo lugar, se debe analizar que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador de conformidad al artículo 1893 del Código Civil, el cual dispone “*Perdida la cosa en poder del comprador no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato. Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella; pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte.*”; y para realizar el correcto análisis del presente requisito de la acción deducida, debemos retirar la obligación de este Tribunal de remitirse a la prueba rendida y acompañada por las partes en el presente juicio, sin que este Tribunal se encuentre facultado establecer hechos acreditados escapando de dichos antecedentes, por lo tanto, en lo que se refiere al cumplimiento del segundo requisito, debemos señalar que las partes han acompañado dos instrumentos públicos relevantes, el primero de ellos trata del certificado de dominio vigente acompañado por la demandante en folio 1, emitido el 25 de enero de 2024, del cual se extrae que la dueña de los derechos en el resto del retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos. Comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, N° 92, en el plano archivado N° 37, al final del Registro de Propiedad de 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, aquella inscripción logra establecer que la demandada se encuentra en posesión de la cosa y que esta no ha sido enajenada. Por su parte, la demandada acompaña en folio 28 Copia de contrato de compraventa de los derechos sobre el inmueble, de fecha 7 de febrero de 2024, Repertorio N° 722-2024, suscrito ante don Abdallah Fernández Atuez, Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Osorno, en el cual la demandada vende, cede y transfiere al comprador don Umit Leblebici Tazbaz, la totalidad de los derechos de su propiedad, contrato suscrito dos días antes de la notificación de la presente demanda, la cual fue notificada personalmente el día 09 de febrero de 2024, fecha en que se traba la litis.

DÉCIMO QUINTO: Que para poder abordar adecuadamente el segundo requisito de la acción deducida y de conformidad a la prueba acompañada en el presente juicio por las partes, debemos hacer mención a que en Doctrina del Derecho Civil Chileno se ha elaborado la Teoría de la posesión inscrita, en cuya virtud la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces es requisito, garantía y prueba de la posesión de inmuebles, así: 1) La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla. (Artículo 924 del Código Civil); 2) Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (Artículo 925 del Código Civil); 3) Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio (Artículo 724 del Código Civil); 4) Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial. 5) Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no



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

Código: LXDYPEYWX

adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente. (Artículo 728 del Código Civil).

DÉCIMO SEXTO: Que respecto a la prueba de la posesión de un bien inmueble debidamente inscrito, la Corte Suprema ha señalado “**QUINTO:** Que, *probar la posesión es demostrar sus elementos en concreto, esto es, en relación con la persona del poseedor y de un bien determinado. Entre nosotros, conforme lo establece el artículo 924 del Código Civil, la prueba de la posesión de los inmuebles inscritos debe administrarse por la respectiva inscripción. En efecto, a la luz de la denominada teoría de la posesión inscrita desarrollada en el Código Civil, la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, constituyendo la inscripción conservatoria una triple función jurídica, pues salvo en lo que hace a las servidumbres y al derecho real de herencia, es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos; permite dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y, finalmente y en lo que interesa al caso que se analiza, es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces, sin desconocer que también en algunos casos juega el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos.*” (Corte Suprema, Rol N° 3527-2022). En este mismo sentido se ha manifestado La Corte Suprema en su sentencia Rol N° 92.042-2021 al señalar lo siguiente “**DUODÉCIMO:** Que, los artículos 686 y siguientes del Código Civil recogen lo que la doctrina denomina como Teoría de la Posesión Inscrita. En este sentido el artículo 724 del cuerpo legal antes citado indica que: “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”. Por su parte, en armonía con lo anterior, el artículo 728 del mismo Código prescribe que: “Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial”. Su inciso segundo señala que: “Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”. Por otra parte, el artículo 924 del Código del ramo dispone que: “La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de la posesión con que se pretende impugnarla”. Lo expresado es coherente con lo que a propósito de la prescripción adquisitiva dispone el artículo 2505 del Código ya citado, en tanto señala que: “Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”. **DÉCIMO TERCERO:** Que, las normas antes citadas, han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones. En efecto, esta disposición es un simple corolario del artículo 728 del mismo texto legal, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos



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

Código: LXDXPEYWXP

por actos de apoderamiento material. Así lo ha reconocido esta Corte en sentencias anteriores rol ingreso números 22.259-2021, 50.406-2020, 22.266-2019, 19.261-2018, 8081-2017, 62.193-2016, 3.804-2005, 1.653- 2004 y 2.530-2004, por mencionar algunas.”

DÉCIMO SÉPTIMO: Que a partir del desarrollo conceptual efectuado en los considerandos precedentes respecto de la Teoría de la posesión inscrita, y los efectos jurídicos de la inscripción de es necesario poder referirnos a la relación entre lo dispuesto en el artículo 1893 del Código Civil, el cual dispone: *“Perdida la cosa en poder del comprador no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato. Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa; salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella; pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte”*, con la consecuencia jurídica de la escritura pública de fecha 7 de febrero de 2024, Repertorio 722-2024, suscrito ante don Abdallah Fernández Atuez, Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Osorno, en el cual la demandada vende, cede y transfiere al comprador don Umit Leblebici Tazbaz, la totalidad de los derechos de su propiedad y que son objeto de estos antecedentes, pues su existencia si bien es un antecedente relevante, no constituye tradición, pues como ya se ha señalado, la tradición de los bienes inmuebles se realiza por medio de una inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, documento que no consta en estos antecedentes, lo que no lleva a concluir que la parte demandada no ha logrado acreditar la tradición del objeto del contrato suscrito con don Umit Leblebici Tazbaz, tercero ajeno al presente juicio; por lo tanto, en atención a los antecedentes probatorios y normativos señalados, se logra dar por establecido el segundo requisito de la acción deducida, atendido a que la cosa sigue en poder del comprador y no ha sido enajenada.

DÉCIMO OCTAVO: Que respecto del tercer requisito de la acción deducida, esto es, que la cosa vendida no ha perecido fortuitamente en poder del comprador según lo dispuesto en el artículo 1893 del Código Civil, citado precedentemente; para ello debemos remitirnos a la prueba aportada por ambas partes, principalmente el Informe de Tasación realizador por el Constructor Civil, don Miguel Carvajal Arias, con fecha 29 de Diciembre de 2023, acompañado en folio 1 y además el informe pericial otorgado en los folios 46 y 48, por don Paulo Eduardo Arce Moreno, Arquitecto, perito tasador de la Jurisdicción de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia, ambos instrumentos que se nutren con las fotografías del inmueble sobre el que recaen los derechos cedidos, acompañadas por la demandada en folio 28, por lo tanto, a partir de los antecedentes acompañados por ambas partes del juicio se logra acreditar el tercer requisito de la acción, y como consecuencia que la cosa vendida no ha perecido fortuitamente en poder del comprador, pues consta de los antecedentes su plena existencia.

DÉCIMO NOVENO: Que en cuarto lugar, corresponde determinar si la acción fue entablada dentro del plazo establecido en el artículo 1896 del Código Civil, el cual dispone *“La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años contados desde la fecha del contrato.”*, de esta forma al acreditar la parte demandante que la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa objeto de estos antecedentes es el 11 de febrero de 2022 y la interposición de la demanda es el 03 de febrero de 2024, cuya notificación de



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

Código: LXDXPEYWXP

efectuó de manera personal el 09 de febrero de 2023, por lo tanto la acción se ha deducido dentro del plazo establecido en artículo 1896 del Código Civil.

VIGÉSIMO: Que respecto al último requisito de la acción de lesión enorme, esto es que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889 del Código Civil, el cual dispone *“El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”* Para lo cual, debemos analizar la prueba rendida por las partes que hacen referencia al valor del inmueble al momento de realizarse el contrato de compraventa y poder determinar el justo precio al que hace referencia el artículo 1889 del Código Civil, para ello la parte demandante acompañó en folio 1, Informe de Tasación realizado el Constructor Civil, don Miguel Carvajal Arias, con fecha 29 de diciembre de 2023, el cual establece como valor de tasación del inmueble en \$195.374.949.-. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, a lo largo del procedimiento la parte demandante generó como prueba el informe pericial emitido en folios 46 y 48 por don Paulo Eduardo Arce Moreno, Arquitecto, perito tasador de la Jurisdicción de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia, con la finalidad de poder determinar el justo precio del inmueble objeto de estos antecedentes al momento de la celebración de la compraventa que se pretende rescindir, concluyendo que *“el valor de la propiedad al 11 de febrero de 2022 es de UF 7.258, monto que, al valor de la UF en esa fecha, equivale a \$227.259.665..”*; que a ese respecto la demandada - para establecer el valor del justo precio objeto de la compraventa que se busca rescindir- acompañó únicamente el certificado de avalúo fiscal correspondiente a la fecha en que se suscribió la compraventa, en el que se establece como monto del avalúo fiscal \$36.575.751.-

VIGÉSIMO PRIMERO: Que al existir en este juicio dos tipos de referencia respecto al justo precio de la compraventa analizada, debemos tener en consideración lo señalado por la Corte Suprema al momento de dilucidar el contenido del concepto de justo precio en materia de lesión enorme, de esta forma en sentencia rol 5798-2023 de la Excelentísima Corte Suprema se ha señalado que *“Como el legislador no ha indicado una definición del justo precio, la determinación de este concepto normativo ha quedado entregada a las circunstancias particulares de cada caso en que sea menester su dilucidación, para lo cual habrá de estarse al valor normal, común y corriente o de mercado de la cosa al tiempo de celebración del contrato; esto, pues la lesión emerge de la diferencia existente entre el valor monetario que tiene lo que se ha dado, en comparación del que tiene lo que se ha recibido (Oscar Luis Infante, Estudio Crítico de la Jurisprudencia del Párrafo 13° del Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. Por ende, en el establecimiento de la suma representativa del justo precio, en cada caso particular, tendrá notable significación el material probatorio que los litigantes hayan aportado al pleito, pudiendo valerse el lesionado de cualquiera de los medios de prueba contemplados por la ley para justificar la existencia de la lesión. En este contexto, debe advertirse que el establecimiento de la desproporción que causa la lesión enorme es una cuestión de hecho que corresponde determinar soberanamente a los jueces de la instancia, de acuerdo con los antecedentes del proceso. Por ello se ha resuelto que: En el juicio de rescisión del contrato*



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

Código: LXDYPEYWX

de compraventa de un inmueble por lesión enorme, la determinación del justo precio al momento de la venta es una mera cuestión de hecho y, por lo mismo, privativa de los jueces del grado, que fijan ese justo precio de acuerdo con el mérito de la prueba rendida, en términos tales que permita al juez apreciar dicha circunstancia alejado de toda vacilación y duda. (RDJ, Tomo LXXX, Sección Segunda, página 51)." En este sentido, y de conformidad a los antecedentes probatorios acompañado por ambas partes, especialmente a partir del informe pericial generado a lo largo de juicio, y evacuado en folios 46 y 48, el cual no fue objetado por ninguna de las partes, la lógica, a las máximas de la experiencia y a los conocimientos científicamente afianzados, se logra establecer con certeza que el justo precio de la compraventa al momento de la suscripción de la compraventa es el monto de UF 7.258, monto que, al valor de la UF en esa fecha, equivale a \$227.259.665.-

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que como ya se estableció en el considerando octavo de esta sentencia los siguientes hechos, corresponde exponerlos en orden cronológico: 1) Que el 11 de febrero de 2022 doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes vendió a Sociedad Comercial Supermercados Sol Cordillera Limitada derechos en el resto del retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos. Comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, N° 92, en el plano archivado N° 37, al final del Registro de Propiedad de 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, por un monto de \$20.000.000.- 2) Que el 11 de febrero de 2022, fecha de la suscripción del contrato de compraventa el inmueble señalado en el punto anterior tenía un valor comercial, equivalente a un justo precio, por un monto de \$227.259.665.- 3) Que de conformidad al artículo 1889 del Código Civil la *mitad del justo precio de la cosa que vendida* corresponde al monto de \$113.629.833.- 4) Que entre la cantidad pagada en la compraventa suscrita por las partes el 11 de febrero de 2022, sobre el resto del retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos. Comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, N° 92, en el plano archivado N° 37, al final del Registro de Propiedad de 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno y el valor de la mitad del justo precio referido por el artículo 1889 del Código Civil existe una diferencia de \$ 93.629.833.-, generándose un desequilibrio aritmético en las prestaciones de los suscriptores del contrato de compraventa objeto de estos antecedentes.

VIGÉSIMO TERCERO: Que sin perjuicio de lo señalado anteriormente es importante recordar que el legislador ha concebido la institución de la lesión enorme, no como un vicio de la voluntad, sino como una causal objetiva basada en un desequilibrio aritmético que autoriza al perjudicado a demandar la nulidad, rescisión, o la rebaja de la prestación excesiva y el consecuente restablecimiento del equilibrio según el caso. Por lo mismo, el legislador señala en el artículo 1890 del Código Civil que *"El comprador contra quien se pronuncia la rescisión, podrá a su arbitrio consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato"*.

VIGÉSIMO CUARTO: Que respecto de los argumentos planteados por la parte demandada, que hace referencia a que el valor de la cesión de derechos del inmueble en \$20.000.000.-, fue libre y espontáneamente decidido por las partes, donde siempre estuvieron de acuerdo, tanto al cedente como el



cesionario, respecto de los términos de la cesión de derechos, lo que de igual forma fue reiterado en la notaría en la que las partes suscribieron el respectivo contrato. Al respecto, es necesario hacer referencia a lo señalado en los considerandos anteriores, que indican los requisitos para hacer procedente la lesión enorme, en el cual la voluntad de las partes no implica subsanar el perjuicio aritmético de los montos suscritos en la compraventa, por lo tanto, el argumento planteado, no es contradictorio con los argumentos jurídicos formulados por la demandante.

VIGÉSIMO QUINTO: Que respecto al argumento formulado por la demandada que hace referencia a que el inmueble objeto de la compraventa se encuentra en un estado deplorable de conservación, con sus materiales en mal estado producto del tiempo y con muestras evidentes de que dicho inmueble no vale el precio que reclama la demandante, para lo cual acompaña fotografías del inmueble y un certificado de avalúo de la fecha de la suscripción de la compraventa que se pretende rescindir, sin embargo, dicha prueba debe ser analizada en contraste con la prueba documental rendida por la demandante, en que cobra especial relevancia los informes periciales ya pormenorizados en los considerandos vigésimo y siguientes al momento de evaluar el justo precio del valor de la compraventa suscrita entre las partes, a los cuales nos remitimos; por lo tanto, al haber sido analizado este argumento desde un plano técnico, es que se debe rechazar la pretensión de la demandada de limitar el justo precio a lo dispuesto en el certificado de avalúo fiscal.

VIGÉSIMO SEXTO: Que en consecuencia, corresponde acoger la demanda, en la forma que se dirá en lo resolutivo.

En mérito de lo expuesto y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 1438, 1545, 1836, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1896 del Código Civil; artículos 170, 341, 342, 346 y 384 del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

I.- Que se acoge a la demanda de rescisión por **lesión enorme** interpuesta en el folio 1, por doña Paula Daniela Catalán Pérez, en representación convencional de la Sociedad Supermercados Sol Cordillera Limitada, representada legalmente por don Jorge Enrique Del Rio Riquelme en contra de doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortes, todos ya individualizados, estableciendo para los fines de los artículos 1889 y 1890 del Código Civil como justo precio del inmueble el valor \$113.629.833.-; en consecuencia **se declara:**

a) Nulo el contrato de compraventa celebrado el 11 de febrero de 2022 suscrito por las partes respecto a los derechos en el resto del retazo de terreno, ubicado en Entre Lagos. Comuna de Puyehue, Provincia de Osorno, N° 92, en el plano archivado bajo el número 37, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 1972, y que deslinda: Norte, con sitio del vendedor ocupado en la actualidad por don Bernardino Gallardo, en donde mide setenta metros; Sur, con sitio del vendedor ocupado en la actualidad por Antolín Guzmán, en donde mide setenta metros; Este, con calle Proyectada, en donde mide veinticuatro metros y medio; y Oeste, con camino público de Osorno a Las Termas de Puyehue, donde mide veinticuatro metros y medio. Se excluye un retazo de trece por veinticinco metros enajenado anteriormente por inscripción número 851 de 1972 por \$20.000.000.- (veinte millones de pesos) **b) Cancelada** inscripción de fojas 3500 N°2948 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 2022 en favor de la demandada doña Elizabeth Carolina Vicuña Cortés; **c) La**



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

Código: LXDYPEYWX

restitución material que deberá efectuar la demandada del inmueble libre de personas y enseres, bajo apercibimiento de ser lanzada mediante la fuerza pública; salvo que la parte demandada complete el justo precio señalado precedentemente con una deducción de una décima parte, todo dentro del plazo de treinta días hábiles, contados desde que esta sentencia se encuentre firme y ejecutoriada.

II.- Que no se condena en costas a la parte demandada por haber litigado con motivo plausible.

Transcríbase y notifíquese a los Abogados de las partes mediante correo electrónico.

Rol C 469 2024.-

Dictó Luis Meza Marín; Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.



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

Código: LDXPEYWXP