

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Río Bueno
CAUSA ROL : C-287-2021
CARATULADO : BIELEFELDT/SOLÍS

Río Bueno, treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro

VISTOS:

A folio 1, con fecha 12 agosto 2021, comparece doña **Carmen Patricia Bielefeld Redlich**, profesora, domiciliada en Avenida Balmaceda N° 862, de la ciudad y comuna de Río Bueno, representada convencionalmente por don **Álvaro Barra Tejada**, abogado, con domicilio en calle San Carlos N° 171, oficina 316, de la ciudad y comuna de Valdivia, quien deduce demanda de rescisión por nulidad relativa del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero de 2021, celebrado en la Notaría de esta ciudad, en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña **Julieta Hortencia Solís Bielefeldt**, técnico en enfermería, domiciliada en calle Joaquín Prieto N° 1.128, de la ciudad y comuna de Río Bueno.

Al efecto, expone que, doña Carmen Patricia Bielefeldt Redlich, con fecha 18 de febrero de 2021 en la Notaría de Río Bueno, celebró un contrato de compraventa mediante el cual enajenó el cien por ciento de su patrimonio, consistente en cinco lotes de terrenos del proyecto de parcelación "Contra Coronel", de la comuna de Río Bueno, los cuales sumaban originalmente 10 hectáreas aproximadamente. En dicho lugar, reside además actualmente, el cónyuge y padre de la demandada, don Patricio Solís.

Explica que, el referido instrumento público que vendió el Lote Uno, Lote Dos, Lote Tres, Lote Cuatro, y Lote Seis a su hija, doña Julieta Hortencia Solís Bielefeldt, en las siguientes condiciones: a) que el precio del Lote Uno en la suma única y total de \$20.000.000 que supuestamente la compradora pagó en dinero en efectivo con anterioridad a la suscripción del contrato, b) por el Lote Dos supuestamente se pagó la suma de \$5.000.000 que la compradora pagó en dinero en efectivo con anterioridad a la suscripción del contrato, c) por el Lote Tres supuestamente se pagó la suma de \$5.000.000 que la compradora pagó en dinero en efectivo con anterioridad a la suscripción del contrato; d) por el Lote Cuatro supuestamente se pagó la suma de \$5.000.000 que la compradora pagó en dinero en efectivo con anterioridad a la suscripción del contrato, y e) por el Lote Seis supuestamente se pagó la suma de \$5.000.000 que la compradora pagó en dinero en efectivo con anterioridad a la



Foja: 1

suscripción del contrato. Dichas ventas, totalizan por todo su patrimonio, la suma total de \$40.000.000 de pesos, lo que, a todas luces dado el avalúo, calidad y extensión de los terrenos, es un precio miserable.

Añade que, ¿cómo es que aceptó estas condiciones?; señala que, la demandada, su hija, consiguió que su madre le vendiera todo su patrimonio mediante fuerza moral, puesto que días antes de la celebración del contrato referido, se encontraba hospitalizada en estado de coma por un accidente cerebro vascular de hemianopsia heminegligencia izquierda, lo que la impactó de manera significativa en el desempeño de sus actividades de la vida diaria e instrumentales.

Explica que, en ese momento la demandada tuvo acceso al teléfono móvil, atendido su estado grave de salud. La demandada lo revisó completamente, tuvo acceso a sus fotografías y videos personales. Es en ese contexto, que la demandada encuentra un video de carácter sexual, sustrayéndolo y guardándolo. Al tiempo que recupera el conocimiento, la demandada la empieza a chantajear amenazándola que le mostrará el video a su padre y cónyuge don Patricio Solís y, le señala que éste al verse engañado seguro la matará. Es así como la convence de que le entregue todos sus bienes, aprovechándose del vulnerable y grave estado de salud del que venía saliendo y en que aún se encuentra su madre, bajo amenaza de contarle todo a su padre.

Hace presente que, ante tales presiones y en estado de shock por su enfermedad, el chantaje de su hija y, por el miedo a que su marido se enterase de la infidelidad que era explícita en aquel video, no le queda más que ceder a la extorsión de su propia hija y termina celebrando el contrato de compraventa referido previamente, bajo fuerza moral, y sin recibir las sumas de dinero allí señaladas.

Relata que, al enterarse de aquel contrato y sin saber nada del video, don Patricio Solís Torres, su cónyuge, encara a su hija y le pregunta ¿hija porque dejaste en la calle a tu madre y a mí?, frente a lo cual responde porque se lo merecen, si supieras lo que te hizo no la defenderías tanto, palabras que quedaron grabadas en la memoria de don Patricio, quien siempre pensó que se aprovechó del estado vulnerable de salud de doña Carmen Bielefeldt.

Agrega que, por ello, que le propuso ayudarla a empezar un juicio, para anular dichas ventas, en principio, atendiendo el vulnerable estado de salud de su cónyuge, incapaz de manifestar su voluntad razonablemente.

Señala que, al enterarse de la ayuda ofrecida por su padre, la demandada doña Julieta Solís, y a fin de evitar que este la apoye y, ya habiendo obtenido lo querido, es decir apropiándose a través de la extorsión de todo el patrimonio de su madre, decide enviarle por whatsapp el video de contenido sexual y que probaba la infidelidad a su padre, a fin de que éste odie a su madre y le quite todo su apoyo, lo que en los primeros



Foja: 1

días sin duda consiguió, y derivó en la separación de hecho del matrimonio Solís Bielefeldt hasta la fecha.

Explica que, sin embargo, don Patricio luego de procesar lo ocurrido y no pudiendo tolerar el abuso de parte de su hija -la demandada-, decide igualmente apoyar en todo a su ex señora, a fin de que ésta consiga recuperar sus bienes y que su hija repare el abuso cometido con sus progenitores. Que, así las cosas, don Patricio Solís y la demandante se dirigen a la PDI de La Unión a fin de efectuar la correspondiente denuncia penal, por lo que se le solicitan los teléfonos a fin de periciarlos, cabe hacer presente, que lo relatado se encuentra actualmente en investigación por el Ministerio Público en causa RUC N° 2100550749.

Añade que, es del caso que resulta urgente la intervención del Tribunal a fin de que la demandada no enajene todo el patrimonio, puesto que de la documental que se acompaña se aprecia que ya procedió a enajenar el Lote Dos, Lote Tres y Cuatro, en una acción de blanqueamiento de la ilicitud de su actuar.

Hace presente que, siendo adulta mayor, hoy sigue enferma, desahuseada como esposa y madre, y además sin patrimonio alguno, producto del doloso actuar de su propia hija.

En cuanto a los fundamentos de derecho, alega en primer lugar en cuanto a la voluntad, resulta necesario tener presente que los requisitos generales de todo acto jurídico, son voluntad exenta de vicios, objeto (lícito), causa (Lícita), y el cumplimiento de la respectiva solemnidad si la ley lo requiere.

La voluntad en los actos jurídicos bilaterales se denomina consentimiento, que no es más que el acuerdo de voluntades destinados a producir efectos jurídicos. Dicha voluntad, debe ser seria, es decir, que provenga de una persona capaz y con el fin de producir efectos jurídicos; y expresada o exteriorizada

En cuanto a la fuerza. La doctrina la ha definido como aquella presión física o moral que se ejerce sobre un individuo, provocándole un temor que lo conduce a celebrar un acto jurídico que de otra forma no habría celebrado. Es importante en cuanto a este concepto, que como vicio que verdaderamente lo constituye no es la presión física, sino que el temor o miedo que se produce como consecuencia de esa presión.

Que así también el artículo 1456 señala que la fuerza vicia el consentimiento cuando es capaz de producir una impresión fuerte de una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo, y condición. Se mira como una fuerza de este género, todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta a ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes de un mal irreparable y grave.

Hace presente que, la fuerza debe ser injusta o ilegítima, es decir, que la presión que se ejerce sea contraria a la ley; debe ser grave según lo dispuesto en el artículo 1456



Foja: 1

del Código Civil, y debe ser determinante, es decir, que se dirija de manera previa a obtener la manifestación de voluntad, de manera tal que de no haber mediado la presión en que consiste la fuerza, dicha manifestación de voluntad no se hubiera realizado; debe ser actual, la fuerza debe ejercerse coetáneamente con el momento que se produce la manifestación de voluntad, no interesa que el daño amenazado sea futuro, pero la coacción debe hacerse al momento de la manifestación volitiva.

En cuanto a la sanción de la fuerza como vicio. Señala que, tratándose de un acto jurídico bilateral en que uno de los contratantes manifestó su voluntad o el consentimiento movido por la fuerza moral o psicológica ejercida en su contra con este fin, el acto jurídico será susceptible de declararse nulo; En este caso, se trata de nulidad relativa según lo dispuesto en el artículo 1682 del Código Civil.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de rescisión del contrato de compraventa celebrado con fecha 18 de febrero de 2021 en la Notaría de esta ciudad, en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña Julieta Hortencia Solís Bielefeldt, ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

a) Que, el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública repertorio número 229/2021, de fecha 18 de febrero de 2021 otorgada en la Notaría de esta ciudad, es nula por adolecer de nulidad relativa, declarar su rescisión y que se ordene retrotraer a las partes al estado anterior a la celebración del contrato;

b) Que, se ordene la cancelación de las inscripciones dominicales a favor de la demandada que rolan a fojas 469 número 459, fojas 472 vuelta número 463, fojas 472 número 462, fojas 470 número 460 y fojas 471 número 461, todas del Registro de Propiedad del conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021;

c) Que se condena en costas a la demandada.

Primer otrosí: Comparece doña Carmen Patricia Bielefeldt Redlich, representada por su abogado don Álvaro Barra Tejada, con domicilio en calle San Carlos N° 171, oficina 316, de la ciudad y comuna de Valdivia, en representación de doña Carmen Patricia Bielefeldt Redlich, ya individualiza, quien deduce en forma subsidiaria, demanda de Nulidad Absoluta por Causa Ilícita en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña Julieta Hortensia Solís Bielefeldt, técnico en enfermería, domiciliada en calle Joaquín Prieto N° 1.128, de la ciudad y comuna de Río Bueno.

Señala que, por economía procesal da por reproducidos íntegramente los hechos descritos en lo principal de esta presentación, y que sean pertinentes para la acción que ahora se endereza, agregando lo siguientes antecedentes.

Hace presente que, el inmueble se encuentra en la localidad Contra Coronel de la comuna de Río Bueno, sector donde se venden las parcelas de 0,5 hectáreas a más de \$35.000.000 de pesos, por lo que el avalúo comercial del lote uno es de \$490.000.000 y



Foja: 1

solo se pagaron supuestamente \$20.000.000 y el avalúo comercial del lote seis es de \$35.000.000 y solo se pagaron supuestamente \$5.000.000, sumas muy inferiores al justo precio de las propiedades.

Añade que, como consta en los documentos que se acompañan la demandada en menos de tres meses ha vendido 3 de los inmuebles que adquirió por compra a su madre, y los ha vendido por sumas sobre los \$35.000.000, por lo que ha sido un negocio suculento para la demandada.

Señala que, la causa por la cual accedió a celebrar el contrato referido no versa en el precio recibido, el que jamás en realidad existió ni se pagó como contraprestación, sino en la fuerza moral mediante extorsión que ejerció su hija, la compradora, para que accediera a la transferencia de todo su patrimonio.

En cuanto al derecho, es necesario precisar que la nulidad es una sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto según su especie y la calidad o estado de las partes, es un verdadero castigo civil establecido por el legislador que consiste en el desconocimiento de los efectos jurídicos del acto. Nuestro Código Civil, trata la nulidad en su Título XX del Libro IV, específicamente el artículo 1681 que dispone que «es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato» y, complementando lo anterior, el artículo 1682 amplía, en cierto modo, el campo de aplicación de la nulidad al establecer que es también causa de nulidad el hecho de tener un acto o contrato objeto o causa ilícita.

Hace presente que, este tema el profesor Arturo Alessandri Besa señala que «la nulidad absoluta, como su nombre lo indica, es una sanción destinada a condenar todo lo que ha sido ejecutado con menosprecio del interés general. Es una sanción cuyo fin es castigar todo aquello que sea ilícito, todo lo que vaya contra la moral, contra las buenas costumbres, y sobre todo del orden público, de la misma ley: no le importa al legislador que el acto o contrato no perjudique a ninguno de los contratantes, que no los lesione en su patrimonio, porque basta que ese acto o contrato afecte de algún modo el orden público para que sea atacable por la vía de la nulidad».

El mismo autor sostiene que «es un interés social que la ley tiene en mira al establecer la nulidad absoluta como sanción para los actos y contratos que afecten al orden público, más que en un interés simplemente particular y patrimonial de las personas que ejecutan el acto o celebran el contrato, como es el caso de la nulidad relativa, que se concede a las personas con el objeto de que protejan su patrimonio que ha sido lesionado por un acto jurídico irregular (Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tomo I, Tercera Edición Actualizada, Editorial Jurídica de Chile).

El profesor Víctor Vial del Río sostiene que «tanto la doctrina como la jurisprudencia coinciden en que el interés requerido es un interés pecuniario, esto es,



Foja: 1

susceptible de ser apreciado en dinero y en que dicho interés debe existir al momento de solicitarse la declaración de nulidad». «El interés consiste en obtener la invalidez del acto que perjudica en su patrimonio a quien alega la nulidad» (Víctor Vial del Río, Actos Jurídicos y Personas, Volumen Primero: Teoría General del Acto Jurídico, Ediciones Universidad Católica de Chile, Segunda Edición).

En el mismo sentido el profesor Arturo Alessandri Besa afirma que «tanto los autores como la jurisprudencia están de acuerdo en que el artículo 1683 del Código Civil se refiere a las personas que tienen un interés pecuniario o patrimonial en la declaración de nulidad, o sea, la nulidad puede ser alegada por cualquiera persona a quien aproveche su declaración». El autor entiende que «el interés pecuniario consiste en el beneficio que la declaración de nulidad ha de producir para el interesado en alegarla, beneficio que se traduce en quedar liberado de las obligaciones que le imponía el contrato que se anula o en un incremento a su patrimonio» (Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y La Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tomo I, Capítulo III, Editorial Jurídica de Chile, Tercera Edición Actualizada).

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de nulidad absoluta del referido contrato de compraventa celebrado con fecha 18 de febrero de 2021 en la Notaría de esta ciudad, en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña Julieta Hortencia Solís Bielefeldt, ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

a) Que, el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública repertorio número 229/2021, de fecha 18 de febrero de 2021 otorgada en la Notaría de esta ciudad, es nulo absolutamente, declarar su nulidad y que se ordene retrotraer a las partes al estado anterior a la celebración del contrato;

b) Se ordene la cancelación de las inscripciones dominicales a favor de la demandada que rolan a fojas 469 número 459, fojas 472 vuelta número 463, fojas 472 número 462, fojas 470 número 460 y fojas 471 número 461, todas del Registro de Propiedad del conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021;

c) Que se condena en costas a la demandada.

Segundo otrosí: Comparece doña Carmen Patricia Bielefeldt Redlich, asistida por su abogado, don Álvaro Barra Tejada, ambos ya individualizados, quien interpone en forma subsidiaria, demanda de rescisión por lesión enorme en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña Julieta Hortencia Solís Bielefeldt, ya individualizada.

Hace presente que, por economía procesal da por reproducidos íntegramente los hechos descritos en lo principal de esta presentación, y que sean pertinentes para la acción que ahora se endereza, sin embargo, agrega los hechos.



Foja: 1

Expone que, hasta el mes de enero de 2020 era dueña de los siguientes predios rústicos: a) Lote Uno del plano de subdivisión del saldo o resto de un retazo de terreno de la subdivisión de la Parcela número 8 del proyecto de parcelación "Contra Coronel", ubicado en la comuna de Río Bueno, lote de una superficie de 7,40 hectáreas, el que fue vendido a la demandada en la suma de \$20.000.000, según escritura pública de compraventa otorgada en la Notaría de Río Bueno con fecha 18 de febrero de 2021; y b) Lote Seis del plano de subdivisión del saldo o resto de un retazo de terreno de la subdivisión de la Parcela número 8 del proyecto de parcelación "Contra Coronel", ubicado en la comuna de Río Bueno, lote de una superficie de 0,50 hectáreas, el que fue vendido a la demandada en la suma de \$5.000.000, según escritura pública de compraventa otorgada en la Notaría de Río Bueno con fecha 18 de febrero de 2021.

Explica que, con la demandada son madre e hija y que la demandada si bien es la compradora consiguió el otorgamiento del contrato compraventa por la fuerza moral, no es menos cierto que el precio que supuestamente pagó la demandada es absolutamente irreal y no dice relación con el valor real de aquellos inmuebles.

Hace presente que, el inmueble se encuentra en la localidad Contra Coronel, sector donde se venden las parcelas de 0,5 hectáreas a más de \$35.000.000, por lo que el avalúo comercial del lote uno es de \$490.000.000 y solo se pagaron supuestamente \$20.000.000 y el avalúo comercial del lote seis es de \$35.000.000 y solo se pagaron supuestamente \$5.000.000, sumas muy inferiores al justo precio de las propiedades.

Aduce que, como consta en los documentos que se acompañan la demandada en menos de tres meses ha vendido 3 de los inmuebles que adquirió por compra a su madre, y los ha vendido por sumas sobre los \$35.000.000, por lo que ha sido un negocio suculento para la demandada.

En cuanto al derecho, el artículo 1793 del Código Civil señala "La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta a comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio." por su parte disponen el artículo 1888 del Código Civil "El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme" y agrega en el 1889 "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."

Hace presente que, se entiende por lesión el perjuicio pecuniario que de un contrato conmutativo puede resultar para una de las partes. Pero no basta que haya lesión, sino que ésta debe ser enorme, es decir, debe existir una desproporción grave en las prestaciones de las partes.



Foja: 1

En cuanto a los requisitos para que opere la lesión enorme, señala: 1) Que hay lesión enorme en los términos del art. 1889 del CC. El vendedor sufre lesión enorme, “cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende”

Hace presente que, el justo precio que debe tomarse en cuenta para determinar si hay o no lesión enorme, es aquél que tenía la cosa al tiempo del contrato, y puesto que ésta sólo tiene cabida, en lo que se refiere a la compraventa, tratándose de la venta de bienes inmuebles, habrá que estar al justo precio que tenía la cosa al tiempo de otorgar la escritura pública respectiva. Entiende por justo precio el que corresponde al valor comercial de la cosa, determinado por la ley de la oferta y la demanda.

2) Debe tratarse de aquellas ventas en que la ley admite lesión enorme: art. 1891. Se excluye la venta de bienes muebles, por razones históricas, también se excluyen las que se efectúan por el ministerio de la justicia, la venta de derechos hereditarios, en el contrato de promesa.

3) Que la cosa no se haya perdido (pericido) en poder del comprador: art. 1893, 1º.

4) Que la cosa no haya sido enajenada por el comprador: art. 1893, 2º.

En este punto añade que, se acredita con las inscripciones de dominio a favor de la demandada con certificación de vigencia otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, por lo que la cosa sigue estando en su poder.

Aduce que, en este punto, en cuanto al momento en que se entiende consumada la enajenación, previenen las sentencias de la Corte de Concepción de octubre de 1878 y de la Corte de Santiago de diciembre de 1883, que para que se extinga la acción rescisoria por la enajenación que de la cosa comprada hace el comprador a un tercero es preciso que el título de esa enajenación, el contrato de compraventa, se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces; antes de esa inscripción no hay traslación de dominio de los bienes raíces y la acción rescisoria subsiste.

5) Que la acción rescisoria se entable oportunamente art. 1896.

La jurisprudencia, ratificando el claro tenor de la ley, ha señalado que la acción debe ejecutarse dentro de 4 años, contados desde la fecha del respectivo contrato, y no contados desde la fecha de la inscripción en el Registro del Conservador, porque el contrato es una cosa y la tradición otra (Corte de Talca, enero de 1896). Para estos efectos, será indiferente que hubiere precedido a la compraventa un contrato de promesa. Los 4 años se contarán desde la fecha de la compraventa (Corte de Santiago, diciembre de 1883). Concluye que, fecha del contrato será la de la escritura pública que lo contiene. Por lo que como puede apreciar se ejercita la acción dentro de plazo.

Previas citas legales, solicita se sirva tener por deducida acción rescisoria por lesión enorme en procedimiento ordinario de mayor cuantía en contra de doña Julieta



Foja: 1

Hortencia Solís Bielefeldt, ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

1) La rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero de 2021, celebrado en la Notaría de Río Bueno y que las partes sean restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubieren celebrado el contrato rescindido;

2) Que en virtud de la declaración anterior se le condene a la demandada a restituir los inmuebles que recaen antes singularizados o al pago del saldo de precio necesario para completar el justo precio de lo vendido.

3) Todo con intereses y frutos percibidos por la demandada; y

4) Que se condene en costas a la demandada.

A folio 9, con fecha 4 de octubre 2021, comparece doña **Julieta Hortencia Solís Bielefeldt**, representada convencionalmente por don **Álvaro Medina Villanueva**, abogado, quien viene en contestar la demanda principal, solicitando su rechazo total y con costas.

Señala que, niega tajantemente haber ejercido o realizado cualquier y todo acto o conducta que implique fuerza sobre la demandante para obligarla a contratar viciando su consentimiento, jamás la chantajeó o amenazó como se señala en la demanda, el contrato de compraventa se suscribió conforme a derecho, sin existir vicio alguno al respecto y contando con su plena voluntad y consentimiento, a más de haber recibido el precio conforme y así declararlo en la misma escritura.- En este mismo sentido, y como respaldo de validez del acto o contrato suscrito, hay que señalar que los estándares con que opera la Notaría en la cual se otorgó la escritura pública de compraventa que se pretende dejar sin efecto, esto es, la Notaría de Río Bueno de doña María Lidia Díaz Díaz, son del más alto nivel y dan absoluta seguridad a los instrumentos que en dicha Notaría se firman, porque de hecho, la Notario personalmente toma la firma en todos los instrumentos otorgados en su Notaría, y en el caso de las compraventas, siempre pregunta a los comparecientes si el precio está pagado, y en caso de no estarlo, previo a la firma, hace contar el dinero al vendedor o vendedora cuando se trata de efectivo, pregunta si esta todo bien, y si nota que algún contratante tiene problemas de entendimiento, le hace preguntas al respecto y si no se contestan adecuadamente lisa y llanamente no autoriza el contrato, y en general se preocupa personalmente que el desarrollo del acto jurídico sea correcto, proceder que el abogado demandante bien conoce.- Y sin perjuicio de todo lo anterior, y a mayor abundamiento, las compraventas se leen en voz alta y en forma completa por la matricera o encargada de escrituras de dicha Notaría a los contratantes, y una vez terminada la lectura, dicha funcionaria también pregunta si está todo bien, si se entendió o hay que cambiar algo, previo a llamar a la Notario para la toma de firma.-



Foja: 1

Añade que, le sorprende esta acción y todas las imprecisiones y falsedades en el desarrollo de los hechos expresados en el texto de la demanda; a este respecto, señala que, es falso que la demandante le haya transferido todo su patrimonio a la demandada, pues cuenta con al menos dos inmuebles más en la ciudad de Río Bueno y uno en el sector rural Contra Coronel de Río Bueno; Es falso que la demandante haya estado en coma por un accidente cerebro vascular, es falso que se haya apoderado de un video sexual de la demandante, y que la haya amenazado con divulgarlo y se lo haya enviado a su cónyuge don Patricio Solis.-

Señala que, es falso que don Patricio Solis resida en el predio de su propiedad, el reside en Balmaceda N°862 de Río Bueno y es falso que la demandante viva en calle Balmaceda N°862 de Río Bueno, ya que ella tiene una nueva relación con un Sr. Cea y vive con él en el sector Trafún comuna de Río Bueno, y precisamente por ello su relato no es lógico y demuestra la falsedad en sus dichos porque ella inició una nueva relación dejando a su cónyuge por un tercero por su propia voluntad, decisión personal que en su fuero interno solo ella sabe porque tomó, pero a su vez, demuestra que el supuesto temor a su marido y que precisamente es el chantaje invocado, no lo es tal, y que por lo demás nunca ocurrió. A su vez omite en su relato, señalar que hizo con el precio pagado y que reconoce haber recibido.

En cuanto a los fundamentos de derecho, el art. 1456 del Código Civil dispone: “La fuerza no vicia el consentimiento, sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave.

Añade que, el temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento”.-

A este respecto nuestra jurisprudencia ha establecido que para que la fuerza tenga el alcance de viciar el consentimiento debe reunir tres condiciones: 1) ser causa determinante del acto o contrato en que el consentimiento se presta; 2) ser injusta; y 3) ser grave.- (C. Suprema, 1 septiembre 1944 R. t. 42. Sec 1º p. 286)

En cuanto a la causa determinante del contrato hay que tener presente que la persona que se obliga, persigue un fin de orden económico y lo hace con la mira de llegar a alcanzarlo, incluso en los contratos a título gratuito; inclusive puede ser la mera liberalidad. El acto de voluntad se compone de dos elementos: el consentimiento, que es el hecho de convenir una obligación o simplemente de efectuar una promesa, y la consideración del fin que se espera lograr por medio de esa obligación o promesa. El fin es la verdadera causa de la obligación y sólo se advierte la falta de éste en los llamados actos abstractos que no requieren sino el consentimiento para generar la obligación, con prescindencia absoluta de la causa, como ocurre con la fianza y las garantías reales



Foja: 1

otorgadas por un tercero. El concepto causa, asimilado al fin perseguido por el contratante, es lo que se denomina causa final.

Afirma que, nada tiene que ver con la causa eficiente, constituida por las fuentes generadoras de las obligaciones; también es distinta de la causa ocasional, representada por los móviles personales y variables de los contratantes. La causa final es, entonces, la razón o interés jurídico que induce a obligarse y cuyas características filosóficas son ser primera en el orden de la intención y última en el orden de la ejecución. En los contratos bilaterales se aprecia con mayor fuerza y nitidez este concepto, toda vez que, si un contratante se obliga, no sólo lo hace para obtener que el otro se obligue por su parte, pues ambas obligaciones correlativas constituyen un primer paso destinado a preparar el resultado definitivo, que es la ejecución de las prestaciones prometidas. En el contrato de compraventa lo que determina a una persona a vender una cosa no es la promesa del comprador de pagar el precio convenido, sino el interés de tener a su disposición el dinero y, por su parte, el comprador, si consiente en el pago del precio, es con el fin de adquirir la posesión pacífica y útil de la cosa vendida. Luego, en un contrato bilateral, la causa que determina a cada parte a obligarse es la intención de obtener la ejecución de la prestación que le ha sido prometida en cambio, esto es, en el caso de autos, la contra prestación es el dinero que constituye el precio de la compraventa, que por cierto se da por pagado, esa es la causa del contrato discutido, el precio que se recibió y éste va a depender de la mayor o menor necesidad de los contratantes, pues parece curioso alegar fuerza en este contexto, pero omitir referirse al precio pagado como finalidad o causa del contrato.-

Explica que, para que la fuerza sea injusta significa que el autor de la amenaza no está actuando dentro de su derecho Que la fuerza sea grave significa que debe infundir a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes a un mal irreparable y grave. Los términos irreparable y grave son copulativos, es decir que el mal grave que se divisa debe ser irreparable.- (C. Santiago, 21 enero 1982 R. t. 79. Sec 2ª p. 1

Hace presente que, aplicando estos conceptos y definiciones al relato efectuado por la accionante, más allá de que son falsos y que los niega absolutamente, resulta bastante cuestionable la situación que ella misma describe, porque la supuesta amenaza es de mostrarle a su cónyuge un video sexual consentido que había grabado con un tercero, con la consecuente agresión que ello podía traer, lo que significa infidelidad cometida voluntariamente por ella y causal de divorcio culposo, pero resulta que en los hechos dejó al marido e inició una nueva relación con un tercero, es decir, el supuesto mal irreparable y grave , no lo es tal, porque dejó a su cónyuge para iniciar una nueva relación, cuestión que omite en su relato, voluntariamente y por decisión propia sin ninguna consecuencia o temor por su vida o una agresión , de manera que tal supuesta amenaza no tiene la gravedad necesaria para viciar el consentimiento, porque los mismos actos de la actora lo demuestran y contradicen tal vicio, porque reiteramos, dejó a su



Foja: 1

cónyuge para iniciar una nueva relación con un tercero con el que actualmente vive en el sector Trafún comuna de Río Bueno, ello ya desde principios de año.-

En cuanto al sano juicio, nuestra jurisprudencia ha señalado: “El sano juicio de una persona constituye un estándar jurídico, es decir la fuerza solo vicia el consentimiento cuando es capaz de producir miedo o temor en una persona de juicio normal y no en alguien psíquicamente enfermo”.- (C. Santiago 21 enero 1982 R. t 79, secc. 2ª, p. 2). Este concepto no deja de ser importante por cuanto si lo analizamos en el contexto general, en la actualidad, el temor reverencial al marido es algo del pasado, si la supuesta amenaza es el miedo a la reacción del marido por un supuesto video sexual, la normalidad de las mujeres han escuchado y se han informado de los actos constitutivos de violencia intrafamiliar, y tienen todo un abanico de posibilidades para resguardarse y ser amparadas en dicho ámbito , de manera que no parece lógico y normal, acceder a un supuesto chantaje por miedo a la reacción del marido, más aún cuando en los hechos lo dejó por un tercero con el cual mantiene una relación y vive.- En este mismo sentido el temor reverencial definido en el art. 1.456.- inc. 2do. no vicia el consentimiento como lo expresa nuestra jurisprudencia:

“La circunstancia de que el firmante de una escritura haya tenido su ánimo sugestionado por el interés de no desagradar a su padre y de salvarse de una situación delicada, no constituye fuerza ni dolo que anule el contrato.”(C. Santiago 28 marzo 1914 G. 1914 1er. Sem. N°199 p. 536)

Explica que, para determinar si existió o no fuerza en la celebración de un contrato, en qué consistió, si fue capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, si es grave, injusta y cuáles son las condiciones de la víctima de la fuerza, son cuestiones de hecho que deben probarse por quien la invoca.-

En el caso en concreto, señala que, jamás ejerció fuerza, violencia, amenaza, extorsión o chantaje alguno en contra de la accionante, el contrato es plenamente válido, el precio se pagó, así fue declarado y no existe vicio de consentimiento; ahora si la demandante se arrepintió del negocio que hizo o lo considera un mal negocio o ahora tiene una oferta o proyección mejor, esa es otra cosa.-

En cuanto al precio, explica que, a pesar de que no se ha alegado su falta de pago como causal de nulidad, se ha hecho mención muy escueta a que no se habría pagado, y a este respecto señala que en la escritura de compraventa misma, la accionante declara libre y voluntariamente haber recibido la totalidad del precio a su entera satisfacción, esta es una declaración dispositiva porque se refiere al precio mismo, el cual es de la esencia del contrato de compraventa y hace plena prueba de conformidad al artículo 1700 del Código Civil, y es más, aún cuando se considere la declaración de encontrarse pagado el precio a satisfacción por el vendedor, una declaración meramente enunciativa, igualmente hace plena prueba por disposición del art. 1706 en relación al art. 1700 ambos del Código Civil.-



Foja: 1

Señala que, es más, y en este mismo sentido, hay que tener presente lo dispuesto en el art. 1876 del Código Civil, que establece expresamente que la declaración de haberse pagado el precio en una escritura no admite prueba en contrario; en el caso de autos; Si se dio, en escritura pública, por pagado el precio de venta del bien raíz, no es admisible prueba alguna para destruir esa declaración, a menos que la escritura sea falsificada, situación que no ha sido alegada por la contraria.-

Agrega que, la razón de la inadmisibilidad de prueba, respecto de tal declaración, está muy clara, es la certeza jurídica y el mérito probatorio de un instrumento público en sí mismo, como lo ha expresado nuestra Excma. Corte Suprema:

“Razón de la inadmisibilidad de pruebas en contra de la declaración de haberse pagado el precio. Si fuera admisible prueba de cualquiera especie para anular la declaración de haberse pagado el precio, se llegaría a la situación insostenible y contraria a los principios que consagran el mérito probatorio de un instrumento público, cuya fe quedaría sujeta a ulteriores y eventuales contingencias, ya que esa prueba no tan sólo podría ser la confesión o reconocimiento de la parte afectada, sino también la que se produce por cualquiera de los otros medios establecidos por la ley”. C. Suprema, 26 marzo 1936. G. 1936, 1er sem., Nº 10, p. 93. R., t. 33, sec. 1ª, p. 237.

Añade que, en los hechos, lo que se pretende es la rescisión de un contrato de compraventa por vicio de consentimiento, consistente en fuerza, pero no se alega la falta de precio, ni existe en la parte petitoria solicitud alguna al respecto, el vicio alegado consistiría en que mediante amenaza constitutiva de fuerza, la demandada consiguió la venta de los predios expresados en el contrato, en el precio señalado, de manera que el pago del precio señalado en el contrato no es materia de discusión como vicio del consentimiento y en el evento de accederse a la pretensión, debe considerarse en las restituciones.-

Señala que, en la parte petitoria, la accionante solicita se declara nulo el contrato de compraventa suscrito con la demandada, y a su vez, y en petición separada, solicita se cancelen las inscripciones de dominio que ella misma cita, a su nombre, y que también acompaña como documentos a su presentación, petición que afecta directamente derechos de terceros, ya que como consta de los mismos documentos que la actora acompañó, existen varias inscripciones de dominio a su nombre que ya se encuentran canceladas por transferencias a terceros, de manera que pretender la cancelación de inscripciones de dominio que ya se encuentran canceladas no es una petición a la cual el tribunal pudiere acceder, más aún cuando se afectaría derechos de terceros que no son parte en este juicio y que tampoco han sido emplazados válidamente, atenta contra el efecto relativo de las sentencias y pretende afectar derechos de terceros que no son parte en este juicio.-

Previas citas legales, solicita tener por contestada la demanda principal deducida en autos, en los términos expuestos y en definitiva rechazarla en todas sus partes, con



Foja: 1

costas, por carecer de fundamento; o en subsidio, en el evento improbable de ser acogida la acción deducida, disponer la restitución de los diferentes precios pagados de conformidad al art. 1687 del Código Civil.-

A folio 13, con fecha 25 de octubre 2021, comparece doña Julieta Hortencia Solis Bielefeldt, representada por su abogado don Álvaro Medina Villanueva, ya individualizados, quien viene en contestar la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por causa ilícita, solicitando su rechazo total y con costas.

Señala que, la accionante utiliza la expresión: “Por economía procesal doy por reproducidos íntegramente los hechos descritos en lo principal de esta presentación, y que sean pertinentes para la acción que ahora se endereza, sin embargo agrego los siguientes:” Esto es, no desarrolla los hechos sino que se remite a los ya expresados en la acción principal que es de rescisión por nulidad relativa, pero no a todos sino solo a los pertinentes para fundar esta acción, es decir, desarrolla su demanda sin precisar o establecer en forma clara cuales son los hechos en que se funda la nulidad absoluta y/o cuales son los hechos que conllevan la causa ilícita, y de qué manera ha operado para llegar a la conclusión de que el contrato que se pretende dejar sin efecto es nulo absolutamente, contrato que tampoco se especifica en modo alguno en el texto de la demanda, ni a que bienes afecta, ni su inscripción de dominio, ni nada al respecto; en este sentido señala que por esta sola omisión la acción aparece sin sustento, sin causa de pedir y por ende debe ser rechazada, ya que los hechos deben expresarlos en forma clara las partes y no quedar supeditados al ejercicio intelectual del sentenciador para que los extraiga de una acción principal, que para el caso de conocer la subsidiaria forzosamente debe ser rechazada, pudiendo elegir tales o cuales y desechar otros a su arbitrio, y no solo el tribunal, sino que también la parte demandada debe hacer un ejercicio intelectual que no le corresponde, el cual es, extraer de la demanda principal, que se refiere a una nulidad relativa, los hechos pertinentes para fundar una nulidad absoluta por causa ilícita y así poder desarrollar una contestación pertinente a lo discutido.-

Explica que, tomando los hechos expresados en la demanda principal, niega tajantemente haber ejercido o realizado cualquier y todo acto o conducta que implique fuerza sobre la demandante para obligarla a contratar viciando su consentimiento, jamás la chantajeó o amenazó como se señala en la demanda, el contrato de compraventa se suscribió conforme a derecho, sin existir vicio alguno al respecto y contando con su plena voluntad y consentimiento, a más de haber recibido el precio conforme y así declararlo en la misma escritura.- En este mismo sentido, y como respaldo de validez del acto o contrato suscrito, hay que señalar que los estándares con que opera la Notaría en la cual se otorgó la escritura pública de compraventa que se pretende dejar sin efecto, esto es, la Notaría de Río Bueno de doña María Lidia Diaz Diaz, son del más alto nivel y dan absoluta seguridad a los instrumentos que en dicha Notaría se firman, porque de hecho, la Notario personalmente toma la firma en todos los instrumentos otorgados en su



Foja: 1

Notaría, y en el caso de las compraventas, siempre pregunta a los comparecientes si el precio está pagado, y en caso de no estarlo, previo a la firma, hace contar el dinero al vendedor o vendedora cuando se trata de efectivo, pregunta si esta todo bien, y si nota que algún contratante tiene problemas de entendimiento, le hace preguntas al respecto y si no se contestan adecuadamente, lisa y llanamente no autoriza el contrato, y en general se preocupa personalmente que el desarrollo del acto jurídico sea correcto, proceder que el abogado demandante bien conoce.- Y sin perjuicio de todo lo anterior, y a mayor abundamiento, las compraventas se leen en voz alta y en forma completa por la matricera o encargada de escrituras de dicha Notaría a los contratantes, y una vez terminada la lectura, dicha funcionaria también pregunta si está todo bien, si se entendió o hay que cambiar algo, previo a llamar a la Notario para la toma de firma.-

Explica que, le sorprende esta acción y todas las imprecisiones y falsedades en el desarrollo de los hechos expresados en el texto de la demanda; a este respecto cabe señalar que es falso que la demandante le haya transferido todo su patrimonio a la demandada, pues cuenta con al menos dos inmuebles más en la ciudad de Río Bueno y uno en el sector rural Contra Coronel de Río Bueno; Es falso que la demandante haya estado en coma por un accidente cerebro vascular, es falso se haya apoderado de un video sexual de la demandante, y que la haya amenazado con divulgarlo y se lo haya enviado a su cónyuge don Patricio Solís.-

Hace presente que, es falso que don Patricio Solís resida en el predio de su propiedad, el reside en Balmaceda N°862 de Río Bueno y es falso que la demandante viva en calle Balmaceda N°862 de Río Bueno, ya que ella tiene una nueva relación con un Sr. Cea y vive con él en el sector Trafún comuna de Río Bueno, y precisamente por ello su relato no es lógico y demuestra la falsedad en sus dichos porque ella inició una nueva relación dejando a su cónyuge por un tercero por su propia voluntad, decisión personal que en su fuero interno solo ella sabe porque tomó, pero a su vez, demuestra que el supuesto temor a su marido y que precisamente es el chantaje invocado, no lo es tal, y que por lo demás nunca ocurrió.-

A su vez omite en su relato, señalar que hizo con el precio pagado y que reconoce haber recibido.-

En cuanto al derecho, el art. 1682 inc. 1ro. del Código Civil dispone: “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas”.

Por otra parte, el art. 1.467 del mismo cuerpo legal expresa que se entiende por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbre o al orden público.-



Foja: 1

En cuanto a la causa determinante del contrato hay que tener presente que la persona que se obliga persigue un fin de orden económico y lo hace con la mira de llegar a alcanzarlo, incluso en los contratos a título gratuito; inclusive puede ser la mera liberalidad. El acto de voluntad se compone de dos elementos: el consentimiento, que es el hecho de convenir una obligación o simplemente de efectuar una promesa, y la consideración del fin que se espera lograr por medio de esa obligación o promesa. El fin es la verdadera causa de la obligación y sólo se advierte la falta de éste en los llamados actos abstractos que no requieren sino el consentimiento para generar la obligación, con prescindencia absoluta de la causa, como ocurre con la fianza y las garantías reales otorgadas por un tercero. El concepto causa, asimilado al fin perseguido por el contratante, es lo que se denomina causa final.

Explica que, nada tiene que ver con la causa eficiente, constituida por las fuentes generadoras de las obligaciones; también es distinta de la causa ocasional, representada por los móviles personales y variables de los contratantes. La causa final es, entonces, la razón o interés jurídico que induce a obligarse y cuyas características filosóficas son ser primera en el orden de la intención y última en el orden de la ejecución. En los contratos bilaterales se aprecia con mayor fuerza y nitidez este concepto, toda vez que, si un contratante se obliga, no sólo lo hace para obtener que el otro se obligue por su parte, pues ambas obligaciones correlativas constituyen un primer paso destinado a preparar el resultado definitivo, que es la ejecución de las prestaciones prometidas. En el contrato de compraventa lo que determina a una persona a vender una cosa no es la promesa del comprador de pagar el precio convenido, sino el interés de tener a su disposición el dinero y, por su parte, el comprador, si consiente en el pago del precio, es con el fin de adquirir la posesión pacífica y útil de la cosa vendida. Luego, en un contrato bilateral, la causa que determina a cada parte a obligarse es la intención de obtener la ejecución de la prestación que le ha sido prometida en cambio, esto es, en el caso de autos, la contra prestación es el dinero que constituye el precio de la compraventa, que por cierto se da por pagado, esa es la causa del contrato discutido, el precio que se recibió y éste va a depender de la mayor o menor necesidad de los contratantes, pues parece curioso alegar fuerza en este contexto, pero omitir referirse al precio pagado como finalidad o causa del contrato.-

Señala que, la causa ilícita la funda a su vez la accionante en el hecho de una supuesta fuerza moral que ejerció la demandada para obligar a la demandante y a este respecto: El art. 1456 del Código Civil dispone: "La fuerza no vicia el consentimiento, sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave.

Añade que, el temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento".- A su vez, nuestra jurisprudencia ha establecido que para que la fuerza tenga el alcance



Foja: 1

de viciar el consentimiento debe reunir tres condiciones: 1) ser causa determinante del acto o contrato en que el consentimiento se presta; 2) ser injusta; y 3) ser grave.- (C. Suprema, 1 septiembre 1944 R. t. 42. Sec 1º p. 286)

Explica que, la fuerza sea injusta significa que el autor de la amenaza no está actuando dentro de su derecho Que la fuerza sea grave significa que debe infundir a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes a un mal irreparable y grave. Los términos irreparable y grave son copulativos, es decir que el mal grave que se divisa debe ser irreparable.- (C. Santiago, 21 enero 1982 R. t. 79. Sec 2ª p. 1).

Señala que, aplicando estos conceptos y definiciones al relato efectuado por la accionante, más allá de que son falsos y los niega absolutamente, resulta bastante cuestionable la situación que ella misma describe, porque la supuesta amenaza es de mostrarle a su cónyuge un video sexual consentido que había grabado con un tercero, con la consecuente agresión que ello podía traer, lo que significa infidelidad cometida voluntariamente por ella y causal de divorcio culposo, pero resulta que en los hechos dejó al marido e inició una nueva relación con un tercero, es decir, el supuesto mal irreparable y grave , no lo es tal, porque dejó a su cónyuge para iniciar una nueva relación, cuestión que omite en su relato, voluntariamente y por decisión propia sin ninguna consecuencia o temor por su vida o una agresión , de manera que tal supuesta amenaza no tiene la gravedad necesaria para viciar el consentimiento, porque los mismos actos de la actora lo demuestran y contradicen tal vicio, porque dejó a su cónyuge para iniciar una nueva relación con un tercero con el que actualmente vive en el sector Trafún comuna de Río Bueno, ello ya desde principios de año.-

En cuanto al sano juicio, señala que, nuestra jurisprudencia ha señalado: “El sano juicio de una persona constituye un estándar jurídico, es decir la fuerza solo vicia el consentimiento cuando es capaz de producir miedo o temor en una persona de juicio normal y no en alguien psíquicamente enfermo”.- (C. Santiago 21 enero 1982 R. t 79, secc. 2ª, p. 2)

Explica que, este concepto no deja de ser importante por cuanto si lo analizamos en el contexto general, en la actualidad, el temor reverencial al marido es algo del pasado, si la supuesta amenaza es el miedo a la reacción del marido por un supuesto video sexual, la normalidad de las mujeres han escuchado y se han informado de los actos constitutivos de violencia intrafamiliar, y tienen todo un abanico de posibilidades para resguardarse y ser amparadas en dicho ámbito , de manera que no parece lógico y normal, acceder a un supuesto chantaje por miedo a la reacción del marido, más aún cuando en los hechos lo dejó por un tercero con el cual mantiene una relación y vive.- En este mismo sentido el temor reverencial definido en el art. 1.456.- inc. 2do. no vicia el consentimiento como lo expresa nuestra jurisprudencia: “La circunstancia de que el firmante de una escritura haya tenido su ánimo sugestionado por le interés de no



Foja: 1

desagradar a su padre y de salvarse de una situación delicada, no constituye fuerza ni dolo que anule el contrato.”(C. Santiago 28 marzo 1914 G. 1914 1er. Sem. N°199 p. 536). Ahora bien, determinar si existió o no fuerza en la celebración de un contrato, en qué consistió, si fue capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, si es grave, injusta y cuáles son las condiciones de la víctima de la fuerza, son cuestiones de hecho que deben probarse por quien la invoca.-

Hace presente que, en concreto, jamás ejerció fuerza, violencia, amenaza, extorsión o chantaje alguno en contra de la accionante, el contrato es plenamente válido, el precio se pagó, así fue declarado y no existe vicio de consentimiento; ahora si la demandante se arrepintió del negocio que hizo o lo considera un mal negocio o ahora tiene una oferta o proyección mejor, esa es otra cosa.-

Previas citas legales, solicita tener por contestada la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por causa ilícita deducida en autos, en los términos expuestos y en definitiva rechazarla en todas sus partes, con costas, por carecer de fundamento.-

En el otrosí: Contesta demanda la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme, solicitando su rechazo total y con costas.

Señala que, la accionante funda su libelo en el hecho de que a enero del año 2021 era dueña de un retazo de terreno de 7,4 hás. en el sector Contra Coronel comuna de Río Bueno, el cual vendió en veinte millones según escritura de compraventa otorgada en la Notaría de Río Bueno con fecha 18 de febrero de 2021; y del Lote Seis ubicado en el mismo lugar, de una superficie de 0,5 hás. el cual vendió en cinco millones según escritura de compraventa otorgada en la Notaría de Río Bueno con fecha 18 de febrero de 2021, argumentando que el precio es irreal y no dice relación con el valor real de aquellos inmuebles.-

Hace presente que, no obstante lo anterior, en la parte petitoria de su libelo, solicita la rescisión del contrato de compraventa suscrito con la demandada el 18 de febrero del año 2021 en La Notaría de Río Bueno, sin ningún alcance o limitación, incurriendo en una contradicción o incongruencia evidente, que por su sólo mérito permite desechar la acción deducida ya que el contrato referido versa sobre una serie de lotes que no están comprendidos o siquiera mencionados en los hechos, y que además se encuentran transferidos, de manera que es imposible que Tribunal se pronuncie sobre ellos, art. 1893 inc. 2do. Código Civil.-

Añade que, en la actualidad, de los bienes comprendidos en el contrato cuya rescisión se pretende, sólo el Lote Uno le pertenece, por lo que la discusión deberá versar a su respecto.-

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



Foja: 1

1) que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889;

2) que la venta en que ésta incida sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme, artículo 1891;

3) que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador, artículo 1893;

4) que la cosa no haya perecido fortuitamente en poder del comprador, artículo 1893; y,

5) que la acción se entable dentro del plazo legal que contempla el artículo 1896. (Alessandri Rodríguez, Arturo «De la Compraventa y Promesa de Venta», Tomo II, Volumen 2, página 748). En el presente juicio hay un requisito que no concurre:

Que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889, El fundamento de la demanda radica en que la demandada compró a la demandante en un precio de \$20.000.000.- el 18 de febrero de 2021 y que posteriormente realizó diversas ventas, en sumas superiores al precio que pagó.-

Añade que, analizados los fundamentos antes descritos cabe señalar que es improcedente y carente de sustento legal lo sostenido por el demandante para justificar su tesitura en orden a que la vendedora sufrió lesión enorme, por las razones que expongo: El precio justo se determina a la fecha del contrato de compraventa. No es dable vincularlo con actos o contratos celebrados con fecha posterior a la convención como pretende la demandante. El precio fue fijado de común acuerdo por las partes habida consideración de la tasación fiscal del inmueble, a la cual respecto del Lote Uno que era primitivamente de 10 hectáreas había que descontarle superficie y valor por los diversos lotes ya formados lotes números del dos al seis, inclusive vendidos por la demandante, puesto que es un saldo resto de 7,4 hás. de superficie.-

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

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



Foja: 1

rigor confirmada, según lo declara el Considerando 7°, por la dictada ulteriormente por la Excm. Corte Suprema, en el mes de abril del año 2021: ILTMA. Corte apelaciones de Rancagua: causa rol n° 873- 2019: “considerando quinto: “Que, el legislador no ha definido «justo precio», quedando por ello la determinación de este concepto normativo entregada a las circunstancias particulares de cada caso, para lo cual habrá de estarse al valor normal, común y corriente o de mercado de la cosa al tiempo de celebración del contrato, esto, pues la lesión emerge «de la diferencia existente entre el valor monetario que tiene lo que se ha dado, en comparación del que tiene lo que se ha recibido» (Oscar Luis Infante, «Estudio Crítico de la Jurisprudencia del Párrafo 13° del Título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil. De la Rescisión de la Venta por Lesión Enorme artículos 1888 a 1896»; Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de Chile 1956) (...)

CONSIDERANDO SÉPTIMO: “Que para acreditar el justo precio del inmueble objeto del contrato, el demandante acompaña el certificado de avalúo fiscal Rol 1272 244 correspondiente al segundo semestre del año 2015, que consigna como avalúo del inmueble la suma de \$23.955.567. , vigente a la fecha de la suscripción del contrato antes mencionado. CONSIDERANDO OCTAVO: “Que, si bien, el avalúo fiscal es el valor que el Estado asigna a un inmueble, fijado por una tasación hecha por el Servicio de Impuestos Internos, cuyo objetivo es determinar un Impuesto Territorial, cuyos factores de valorización difieren de aquellos que condicionan la valorización comercial de una propiedad que atienden a variables físicas, económicas y sociales como la media de precio de venta relativa al sector, plusvalía, accesibilidad, tipo de edificación, urbanización, construcción, antigüedad, etc. En cambio, la Tasación o Avalúo Fiscal maneja variables técnicas fijadas por la Dirección de Obras Municipales, tablas de clasificación de terrenos, dependiendo si es predio agrícola o no agrícola, conectividad, servicios básicos, edificación, calidad y materialidad de la vivienda, entre otras. Sin embargo y no obstante las diferencias metodológicas y de objetivos entre ambas valorizaciones, no puede restarse mérito probatorio al certificado de avalúo allegado, para los efectos de fijar el justo precio de un inmueble, toda vez que este instrumento público consigna una estimación del valor del inmueble reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble. En efecto, según la guía para calcular el avalúo fiscal de la página del Servicio de Impuestos Internos, este se realiza considerando entre otros aspectos, el metraje del inmueble, su ubicación, destino, tipo de construcciones, calidad y material de las mismas, etc., por ende, a juicio de esta Corte, ostenta mérito probatorio en cuanto antecedente técnico objetivo que permite valorizar el inmueble sub lite y fijar con la concreción y certeza necesarias su justo precio. CONSIDERANDO NOVENO: Que, en consecuencia, teniendo como justo precio de venta del inmueble sub lite, aquel asignado por el certificado de avalúo fiscal correspondiente al segundo semestre del año 2015, vigente a la época del contrato, por un monto de \$23.955.567. , cifra cuatro veces superior



Foja: 1

al precio de venta fijado en el contrato por \$5.000.000. , se alza como hecho inconcuso que el precio que recibió el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa, conforme lo contemplada el artículo 1889 del Código Civil, y que por ello sufrió lesión enorme.”

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

Por ultimo hace presente que, respecto de los predios que vendió, realizó toda una gestión inmobiliaria, los dotó de agua, luz, cerró, cercó, materializó una servidumbre de tránsito, los limpió, desmalezó, contó murras, etc., de manera que el precio de dichos contratos nada tiene que ver con el valor en que adquirió, pues hay toda una gestión, trabajo y dedicación de ella en torno a mejorar el terreno, y también en la búsqueda de compradores de fuera de la comuna.-

Por otra parte, señala que, respecto del Lote Uno, este tiene la calidad de predio agrícola, proviene de una parcelación CORA, de manera que sus destino y valoración deben ser considerados en dicho contexto y no como un proyecto de subdivisión para crear parcelas de agrado, que tienen fines habitacionales , fin que es distinto al destino o uso del suelo declarado y vigentes respecto del referido Lote uno.-

Previas citas legales, solicita tener por contestada la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme, en los términos expuestos y en definitiva rechazarla en todas



Foja: 1

sus partes, con costas, por carecer de fundamento; o en subsidio para el evento de acoger la demanda, disponer la restitución del precio pagado, ello sin perjuicio del derecho a opción.

A folio 15, con fecha 4 de noviembre 2021, comparece don **Álvaro Barra Tejada**, abogado, por la parte demandante, quien evacua traslado de la réplica ratificando la demanda.

En cuanto a la réplica a la contestación de la acción principal de rescisión por nulidad relativa de contrato de compraventa que se indica.

Señala que, rechaza a la relación de los hechos efectuada por la demanda, y que, rechaza íntegramente la exposición de los hechos realizada por la demandada en su contestación, por resultar falsa y tergiversada respecto de la realidad de los hechos demandados, insistiendo en que ellos ocurrieron tal y como hemos expuesto en lo principal de nuestra demanda, todo lo que será debidamente acreditado en juicio.

Añade que, respecto de los hechos sobre los que hace fe la escritura pública de compraventa suscrita con fecha 18 de febrero de 2021, especialmente el pago del precio, inexistente, como es el caso, señala que, la demanda omite en su relato señalar qué hizo con el precio pagado y que reconoce haber recibido.

Lo anterior, es materialmente falso, atendido jamás recibió en los hechos el pago indicado en la escritura cuya nulidad se demanda. Aquello, no corresponde más que a una declaración hecha bajo fuerza moral ejercida por parte de la demandada contra y que, además, parte de una investigación por el Ministerio Público en causa RUC N° 2100550749.

Explica que, la escritura pública está definida en el artículo 403 del Código Orgánico de Tribunales como "el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades legales que fija esta ley, por el competente notario, e incorporada en su protocolo o registro público".

Señala que, la escritura pública, no hace fe respecto de la veracidad de las declaraciones allí emitidas por los comparecientes, sino solo de que quienes comparecen, efectivamente las emitieron, aunque ellas en realidad, no se correspondan con la realidad material.

Esto, resulta relevante para el caso de marras, por cuanto, respecto de su valor probatorio entre las partes, cabe distinguir entre:

- a) El hecho de haberse otorgado el instrumento, su fecha y,
- b) La verdad de las declaraciones contenidas en él.

El instrumento público hace plena fe entre las partes del hecho de haberse otorgado (art. 1700 del C.C.); y no sólo de ello, sino que "al hecho de haber sido



Foja: 1

realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en los tales instrumentos se exprese" (artículo 17 del C.C.).

El instrumento público también hace plena fe entre las partes en cuanto a su fecha (art. 1700 del C.C.).

Ahora, ¿cuál es la fe del instrumento respecto a la verdad de las declaraciones de las partes? En lo que a ello se refiere es preciso distinguir entre la verdad del hecho de haberse efectuado la declaración y la verdad de lo declarado.

Explica que, a la primera cuestión, o sea al hecho de haberse realmente efectuado las declaraciones de los interesados, el instrumento hace plena prueba, porque él está atestiguado en el propio documento por el atestado del funcionario público. Respecto a la verdad de lo declarado por las partes, es necesario distinguir entre declaraciones dispositivas y declaraciones enunciativas.

Señala que, es declaración dispositiva la que se hace con el fin de expresar el consentimiento, de manifestar la voluntad necesaria para dar vida a un acto jurídico, ya se trate de los actos que crean derechos y obligaciones o de los que las extinguen o modifican. Conforme al artículo 1700 del Código Civil, el instrumento público no hace fe de la verdad de las declaraciones dispositivas que contiene; él no garantiza que la declaración sea sincera; no atestigua que el acto jurídico otorgado no sea simulado. Sin embargo, la ley presume que esas declaraciones son sinceras, porque lo normal es que los actos jurídicos que se otorguen sean reales y no simulados; en consecuencia, quien sostenga que esas declaraciones dispositivas son simuladas, no reales, debe acreditarlo.

Explica que, es en este sentido, y como se probará, jamás recibió pago alguno, sino que actuó y declaró lo que declaró en dicha escritura, bajo fuerza moral, ejercida por su hija.

A mayor abundamiento, sobre los efectos de lo previsto en el artículo 1876 inciso 2 del código civil, cabe prevenir que las escrituras públicas, al igual que todo instrumento público, pueden ser impugnadas por una cualquiera de las siguientes vías: por nulidad, por falsificación o falta de autenticidad y por falsedad de las declaraciones de las partes.

En estricto rigor, tal como lo señala el profesor Víctor Santa Cruz, "la impugnación de la verdad de las declaraciones de las partes no es propiamente una impugnación del instrumento público. La fe pública que ampara al instrumento sólo se refiere a lo declarado por el funcionario, no a lo declarado por las partes. Se puede, pues, alegar la falsedad de lo que las partes refieren sin tocar en lo más mínimo la autenticidad y plena fe del instrumento".

Tratándose de una escritura de compraventa en que se exprese haberse pagado el precio, esta materia tiene especial importancia, dado lo dispuesto en el art. 1876 inc. 2 del C.C.: "Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá



Foja: 1

prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores"

Añade que, sobre el carácter de injusta, grave y determinante de la fuerza moral ejercida, señala que, la demandada en su contestación que el art. 1456 del Código Civil dispone: "La fuerza no vicia el consentimiento, sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave. El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no basta para viciar el consentimiento". -

Señala que, a este respecto nuestra jurisprudencia ha establecido que para que la fuerza tenga el alcance de viciar el consentimiento debe reunir tres condiciones: 1) ser causa determinante del acto o contrato en que el consentimiento se presta; 2) ser injusta; y 3) ser grave. -(C. Suprema, 1 septiembre 1944 R. t. 42. Sec 1º p. 286)

Indica que, aplicando estos conceptos y definiciones al relato efectuado por la accionante, más allá de que son falsos y los niega absolutamente, resulta bastante cuestionable la situación que ella misma describe, porque la supuesta amenaza es de mostrarle a su cónyuge un video sexual consentido que había grabado con un tercero, con la consecuente agresión que ello podía traer, lo que significa infidelidad cometida voluntariamente por ella y causal de divorcio culposo, pero resulta que en los hechos dejó al marido e inició una nueva relación con un tercero, es decir, el supuesto mal irreparable y grave , no lo es tal, porque dejó a su cónyuge para iniciar una nueva relación, cuestión que omite en su relato, voluntariamente y por decisión propia sin ninguna consecuencia o temor por su vida o una agresión, de manera que tal supuesta amenaza no tiene la gravedad necesaria para viciar el consentimiento.

Añade que, dicho relato, resulta torcido y por ende falso, por cuanto la separación de hecho entre con su cónyuge se produce solo una vez que su hija, la demandada, le hace llegar los videos a su padre, rompiendo con ello, claramente y en forma definitiva, la convivencia que habían mantenido por años. Es solo en atención a ello, y no antes, que sin marido ni hija con quienes compartir sus últimos días, dada la enfermedad que le afecta y el agravio cometido, se ve en la necesidad de convivir con quien estaba dispuesta a apoyarla como pareja.

Insiste que, esto ocurre después y no antes de que la demandada, su hija, le enviara tales videos privados a su padre, develando la infidelidad de su madre. Además está decir la violación que tal acción, constituye a la intimidación, reprochable o no que sean los hechos que consten en tal grabación que mantenía en el ámbito íntimo.



Foja: 1

Añade que, tal amenaza reúne todos los elementos de gravedad, ilegalidad o injusticia y de determinación sobre la voluntad, como para configurar fuerza moral, en los términos que se ha expuesto latamente en la demanda, y que la llevaron a enajenar en favor de su hija sus inmuebles, y que su hija transfirió en menos de un año, tratando de limpiar el fraude cometido.

II. En cuanto a la réplica a la contestación de la acción subsidiaria de nulidad absoluta por causa ilícita.

Añade que, la contestación de la demanda subsidiaria de nulidad absoluta por causa ilícita, la demandada no hace más que reiterar los argumentos en la contestación previa de lo principal. En este sentido cabe reiterar todos y cada uno de los argumentos expuestos en el primer otrosí de la demanda, rechazando total y absolutamente las alegaciones sobre la materia vertidas por la demandada en su contestación, en tanto cuanto, ha sido una acción ilegítima de fuerza moral, grave y determinante ejercida por la demandada, como se ha expuesto previamente y, no, el pago de un precio, además inexistente, lo que ha llevado a ceder sus inmuebles a su hija en el contrato cuya nulidad se demanda.

Señala que, la causa por la cual accedió a celebrar el contrato referido, no versa en el precio recibido, el que jamás en realidad existió ni se pagó como contraprestación, sino en la fuerza moral mediante extorsión que ejerció su hija, la compradora, para que accediera a la transferencia de todo su patrimonio.

Reitera que, nuestro Código Civil, trata la nulidad en su Título XX del Libro IV, específicamente el artículo 1681 que dispone que «es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato» y, complementando lo anterior, el artículo 1682 amplía, en cierto modo, el campo de aplicación de la nulidad al establecer que es también causa de nulidad el hecho de tener un acto o contrato objeto o causa ilícita.

Afirma que, sobre este tema el profesor Arturo Alessandri Besa señala que «la nulidad absoluta, como su nombre lo indica, es una sanción destinada a condenar todo lo que ha sido ejecutado con menosprecio del interés general. Es una sanción cuyo fin es castigar todo aquello que sea ilícito, todo lo que vaya contra la moral, contra las buenas costumbres, y sobre todo del orden público, de la misma ley; no le importa al legislador que el acto o contrato no perjudique a ninguno de los contratantes, que no los lesione en su patrimonio, porque basta que ese acto o contrato afecte de algún modo el orden público para que sea atacable por la vía de la nulidad». El mismo autor sostiene que «es un interés social que la ley tiene en mira al establecer la nulidad absoluta como sanción para los actos y contratos que afecten al orden público, más que en un interés simplemente particular y patrimonial de las personas que ejecutan el acto o celebran el contrato, como es el caso de la nulidad relativa, que se concede a las personas con el objeto de que protejan su patrimonio que ha sido lesionado por un acto jurídico irregular



Foja: 1

(Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tomo I, Tercera Edición Actualizada, Editorial Jurídica de Chile).

III.- Réplica a la contestación de acción subsidiaria de rescisión por lesión enorme.

Señala que, como se ha expuesto en la demanda, cabe reiterar que los inmuebles objeto del contrato de compraventa se encuentran en la localidad Contra Coronel de la comuna de Río Bueno, sector donde se venden las parcelas de 0,5 hectáreas a más de \$35.000.000 de pesos, por lo que el avalúo comercial del lote uno es de \$490.000.000 y solo se pagaron supuestamente \$20.000.000 y el avalúo comercial del lote seis es de \$35.000.000 y solo se pagaron supuestamente \$5.000.000, sumas muy inferiores al justo precio de las propiedades. Que, como consta en los documentos que se acompañaron en la demanda, la demandada en menos de tres meses ha vendido 3 de los inmuebles que adquirió por compra a su madre, y los ha vendido por sumas superiores a los \$35.000.000, por lo que ha sido un negocio suculento para la demandada.

Explica que, de allí, que no es real lo que señala la demandada en cuanto a las mejoras realizadas, y gestión de venta, que hubieren significado un alza de precio tal que hubiera más que doblado y hasta triplicado los precios de compra señalados, pero no percibidos efectivamente por la vendedora.

Añade que, a mayor abundamiento, como señala Alessandri Rodríguez, “el origen de esta acción fue el deseo de proteger al vendedor que, urgido por la situación, vendía su propiedad a vil precio. Fue la equidad la que la originó, como se desprende de su propio texto que dice que es humano dar en ese caso acción al vendedor”. Y agrega este autor, que es el abuso de que puede ser víctima una de las partes, lo que se quiere remediar con la lesión. “Es esa violencia moral, por decirlo así, que sufre el vendedor o el comprador, la que motiva la acción rescisoria por lesión enorme”.

Añade que, el justo precio y la lesión enorme. Según Alessandri Rodríguez, se entiende por justo precio, “para los efectos de determinar la lesión enorme, el que, al tiempo de la venta, tenga la cosa en sí misma y que resulta del valor que le asigna la opinión común y general de las personas, pero de ningún modo es tal el que le atribuyen las afecciones individuales”. En otros términos, es el que también se denomina precio de mercado, que no es otro sino el que están dispuestas a pagar las personas interesadas en la adquisición del bien inmueble, al tiempo del contrato. La Excma. Corte Suprema, a su vez, y en la misma inteligencia anterior, ha dicho que “el justo precio de una cosa y al que se refiere el artículo 1888 del Código Civil, es, pues, aquel valor real que la cosa tiene al momento del contrato, que no es otro que el que regula la oferta y la demanda en relación con la valorización actual del dinero y con el interés por adquisición en el común de los terceros, excluido como se ha dicho el valor de afección, por lo que su posible valor intrínseco no tiene influencia decisiva”².



Foja: 1

Así las cosas, ha sido la propia demandada en sus ventas inmediatamente posteriores a la compraventa fraudulenta celebrada con su madre, mediante fuerza moral y sobre los mismos inmuebles, la que, ha expuesto y revelado el verdadero valor comercial de los inmuebles, siendo irrelevante e irrisorio a estos efectos, como es de común conocimiento, el valor de tasación para efectos del pago del impuesto territorial como ha querido argumentar la demandada, sea considerado justo precio.

Previas citas legales, solicita se sirva tener por evacuado el trámite de réplica, y conferir traslado para que la demandada evacue la dúplica.

A folio 18, con fecha 24 de noviembre 2021, se tuvo por evacuado el trámite de la dúplica en rebeldía.

A folio 21, con fecha 5 de enero 2022, se lleva a efecto el comparendo de conciliación decretado para esta audiencia en causa Rol C-278-2021, a través de la plataforma Zoom, con asistencia del abogado de la parte demandante don Álvaro Barra Tejada, y en rebeldía de la parte demandada.

El Tribunal llama a las partes a conciliación y esta no se produce atendida la inasistencia de la parte demandada.

A folio 24, con fecha 29 de marzo 2022, se recibió la causa a prueba, acogiéndose reposición de esta a folio 31.

A folio 85, con fecha 16 septiembre 2024, se citó a las partes oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. Resolviendo la tacha del testigo de la demandante, don Álvaro Raúl Vázquez Burgos, interpuesta por la demandada a folio 45.

PRIMERO: La parte demandada viene en tachar al testigo por el artículo 358 numero 6 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por carecer de imparcialidad necesaria para declarar por tener un interés directo o indirecto en razón de que el testigo se constituyo como fiador según certificado que obra en autos a folio 4, y en el cual se constituye propiamente tal por una fianza de cincuenta millones de pesos, y acredita patrimonio efectivamente a través de un inmueble urbano ubicado en Río Bueno, calle Inés de Suarez nro. 733 por lo que al ser el fiador de la demandante en la eventualidad de que se rechacen las acciones deducidas por ésta el fiador podría verse obligado a responder patrimonialmente y hasta por el monto de su fianza, esto es, cincuenta millones de pesos, de los eventuales perjuicios que en las acciones deducidas pudiere producir a la demandada, de manera que el interés patrimonial del testigo en autos, es un interés directo y evidente porque el curso de la acción no le es ajeno ya que en el caso de rechazarse estas podría verse comprometido su patrimonio por la cantidad por la cual ha suscrito la fianza, por dicha razón, es evidente la causal invocada para la tacha que han expuesto.



Foja: 1

SEGUNDO: Que, la parte demandante, evacua el traslado solicitando el rechazo de la tacha deducida, por los argumentos que expone.

Señala que, en primer lugar y en virtud de lo dispuesto en el artículo 2335 y siguientes del Código Civil, en atención a que la fianza en primer lugar puede ser convencional, legal o judicial, pero la persona del fiador siempre es un tercero ajeno que garantice una obligación del deudor. En este sentido, la misma definición que nos entrega la Ley del fiador, nos hace concluir que es un tercero ajeno al juicio y por tal razón bajo la vía de la tacha del artículo 358 número 6 del Código de Procedimiento Civil, no se le puede cuestionar su imparcialidad, puesto que de las definiciones entregadas previamente queda de manifiesto que es ajeno al juicio y además es un tercero, razones todas por la cual solicita el rechazo de la tacha, con costas.

TERCERO: Que, se acoge, sin costas, la impetrada por la parte demandada, atendido a que conforme al merito del proceso, se acreditó que el testigo tiene un interés directo o al menos indirecto de carácter pecuniario en el resultado del juicio, conforme a que se ha constituido como fiador del demandante, respecto de la medida precautoria solicitada a folio 1.

II. En cuanto al fondo:

CUARTO: Que, se fijaron como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, *1.- Efectividad de que la actora era dueña de los inmuebles que se individualiza en la demanda. 2.- Efectividad que el contrato de compraventa suscrito entre la actora y la demandada de autos de con fecha 18 de febrero de 2021 en la Notaría de Río Bueno, adolece de algún vicio. 3° Parámetros para determinar el justiprecio de los inmuebles de marras a la fecha de s enajenación”.*

QUINTO: Que, la parte demandante, se valió de las siguientes probanzas:

I. Documental, a folio 1, 40.

1.- Certificado de nacimiento de la demandada;

2.- Certificado de matrimonio de la demandante;

3.- Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandante de fojas 82 vuelta número 164 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 1988;

4.- Copia autorizada de contrato de compraventa suscrito por escritura pública de fecha 18 de febrero de 2021, Repertorio N° 229/2021, otorgado en la Notaría de Río Bueno de doña María Lidia Díaz Díaz;

5.- Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 469 número 459 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, con certificación de vigencia;



Foja: 1

6.- Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 472 vuelta número 463 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, con certificación de vigencia;

7.- Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 471 número 461 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, donde consta su enajenación en nota marginal;

8.- Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 472 número 462 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, donde consta su enajenación en nota marginal;

9.- Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 470 número 460 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, donde consta su enajenación en nota marginal;

10.- Certificado médico emitido por el Dr. Luis Felipe Suarez Hernández que da cuenta del estado de salud de la demandante;

11.- Informe emitido por la terapeuta ocupacional Vanessa Vásquez Leal que da cuenta del estado de salud de la demandante;

12.- Informe kinésico emitido por el kinesiólogo Camilo Ojeda R. que da cuenta del estado de salud de la demandante; y

13.- Epicrisis de la demandante Carmen Patricia Bilefeldt Redlich otorgado por la Clínica Alemana de Osorno; y

14.- Denuncia de mi representada ante el Ministerio Público en causa RUC N° 2100550749

15.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 979 vuelta N° 963 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, donde consta que la demandada vendió el Lote Cuatro que le compró a mi representada en la suma de \$30.000.000, dentro del mismo año 2021;

16.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 980 vuelta N° 964 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, donde consta que la demandada vendió el Lote Tres que le compró a mi representada en la suma de \$29.500.000, dentro del mismo año 2021;

17.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 1209 N° 1186 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, donde consta que la demandada vendió el Lote Dos que le compró a mi representada en la suma de \$25.000.000, dentro del mismo año 2021; y



Foja: 1

18.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 1345 N° 1322 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, donde consta que la demandada vendió el Lote Seis que le compró a mi representada en la suma de \$32.000.000, dentro del mismo año 2021.-

II. Testimonial: Comparece don Sergio Porgliddt Garces, y don Erico Gonzalo Barrientos Gallardo, quienes previamente juramentados y libres de tachas deponen al tenor de la interlocutoria de prueba.

III. Pericial: Informe pericial de don César Marcelo Cadagán Delgado, Ingeniero Agrónomo, RUT: 12.431.249-3, rolante a folio 66.

SEXTO: Que la parte demandada allego la siguiente prueba.

I. Documental, a folio 46, 47.

1.- Set de tres fotografías que dan cuenta de la utilización del predio en cuestión en crianza y amansado de caballos por parte de don Patricio Solis.-

2.- Certificado N°1851576 Información Técnica de Factibilidad de Suministro de Saesa a nombre de Julieta Solis, que da cuenta de instalación eléctrica en el predio en cuestión.-

3.- Factura N°611 emitida por Luis Gabriel Álvarez Carcamo a doña Julieta Solis por instalación eléctrica. –

4.- Set de cuatro fotografías que dan cuentas de los trabajo de postación de luz eléctrica efectuados por mi representada en el predio en cuestión.-

II. Testimonial: Comparece don Claudio Sebastián Vargas Mancilla, Madelein Angelica Provoste Cereceda, Juan Marcelo Ramírez Matus, quienes previamente juramentados y libres de tachas deponen al tenor de la interlocutoria de prueba.

I. En cuanto a la demanda principal de rescisión por nulidad relativa de contrato de compraventa:

SÉPTIMO: La parte demandante alega que los contratos celebrados con la demandada son nulos, atendido a que el consentimiento se encontraba viciado al haber sido motivado por la fuerza moral o psicológica ejercida en su contra por los motivos que refiere en la demanda.

OCTAVO: La demandada niega los hechos contenidos en la demanda, argumentando que no se cumple los requisitos del artículo 1456 Código Civil, para que la fuerza alegada por la demandante vicie el consentimiento.

NOVENO: El artículo 1456 inciso 1° del Código Civil dispone que: "la fuerza no vicia el consentimiento, sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una



Foja: 1

fuerza de este género todo acto que infunda a una persona un justo temor de verse expuesta ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave". De la disposición transcrita, se puede concluir que la amenaza debe ser verosímil, es decir, que ofrezca posibilidades de realizarse.

Asimismo, la fuerza como vicio del consentimiento se debe analizar en el caso concreto, es decir, respecto de cada persona en particular y sus circunstancias, pues lo que constituye fuerza para uno, bien puede que no lo sea para otro. En este sentido señala el profesor Víctor Vial que "distinta es, por ejemplo, la impresión que produce en una anciana la amenaza de ser golpeada que la impresión que produce la misma amenaza en un hombre fornido, que podría resistir sin esfuerzo el mal con que se pretende intimidarlo". Será injusta la fuerza cuando el procedimiento de que se vale la persona que la ejerce no es aceptado por la ley o el derecho, de manera tal que no será ilegítima la amenaza de ejercer una acción judicial en contra del deudor, por ejemplo, la jurisprudencia se ha negado a anular un negocio concluido bajo la amenaza de entablar un juicio de resolución de contrato. Y finalmente la fuerza debe haberse empleado "con el objeto de obtener el consentimiento".

En este sentido el Máximo Tribunal ha fallado que para que la fuerza sea determinante, el consentimiento obtenido con la amenaza debe ser consecuencia inmediata y directa de ésta, de modo que sin la fuerza la víctima no habría celebrado el acto para el cual se la forzó (Rol 4610- 2010) (considerando 9° de la sentencia de la Corte Suprema)

Además, se debe tener en cuenta que conforme lo establece el artículo 1457 del Código Civil, "para que la fuerza vicie el consentimiento no es necesario que la ejerza aquel que es beneficiado por ella; basta que se haya empleado la fuerza por cualquiera persona con el objeto de obtener el consentimiento", por lo tanto, para el legislador es indiferente que la fuerza provenga de alguna de las partes o de un tercero.

DÉCIMO: Que, dicho lo anterior, corresponde establecer si la actora celebró el contrato cuya nulidad se impetra, bajo amenaza, emanada según lo señalado en el libelo por su hija siendo en este caso beneficiada por esta.

UNDÉCIMO: Que, la prueba rendida, consistente en copia de copia de denuncia ante la Policía de Investigaciones de Chile de fecha 8 de junio 2021, interpuesta por doña Carmen Patricia Bielefeldt, en contra de su hija Julieta Hortensia Solis, a quien se le atribuye el ejercicio de la fuerza moral que la indujo a celebrar los contratos, resulta insuficiente para dar por acreditado que el contrato celebrado por la demandante, lo ha sido mediante el uso de fuerza moral en su contra, resultando esta denuncia una mera declaración de la demandante ante la autoridad policial, hechos que no han tenido otra corroboración.



Foja: 1

La demás prueba rendida consistente en certificado médico, informe terapeuta y kinésico, son instrumentos privados, emanados de terceros ajenos al juicio, que constituyen una declaración anticipada de testigos, que solo adquiere valor de dicha prueba cuando el suscriptor declara ante los estrados justamente como testigo, sin embargo esto no ha ocurrido en autos, por lo que no se otorgará ningún valor probatorio.

En cuanto a la prueba testimonial, los testigos entregan declaraciones genéricas, vagas e imprecisas, sin dar razón de sus dichos respecto a la eventual fuerza moral ejercida por la demandada para celebrar el contrato impugnado.

DUODÉCIMO: Para que la acción interpuesta prospere, resulta esencial acompañar medios probatorios que permitan establecer que la actora al momento de la celebración de los contrato impugnados, tenía su voluntad doblegada o limitada por el actuar de su hija, quien, habría ejercido actos coactivos, de presión o amenaza en su contra con la finalidad de condicionar su voluntad para concurrir a éste con su consentimiento, es decir, acreditar la emoción de actora al momento de su celebración y su estado general en orden a dar cabida al justo temor, pues lo que debe ser acreditado, con la dificultad que ello implica, es la limitación de la voluntad de quien la padece, circunstancia que como se dijo en el motivo anterior, no concurre en la especie, siendo la prueba rendida insuficiente al efecto. Debiendo rechazarse la demanda tal como se dirá en lo resolutive del fallo.

II. Demanda subsidiaria de nulidad absoluta por causa ilícita.

DÉCIMO TERCERO: La demandante, funda su libelo, argumentando que, la causa por la cual accedió a celebrar el contrato referido no versa en el precio el que afirma que no recibió, sino en la fuerza moral mediante extorsión que ejerció la compradora y demandada, para que accediera a la transferencia de todo su patrimonio, siendo este actuar contrario a la moral, contra las buenas costumbres, y sobre todo del orden público.

DÉCIMO CUARTO: La demandada niega los hechos contenidos en la demanda subsidiaria, argumentando que el precio fue pagado tal como indica la escritura y que el contrato fue celebrado con las solemnidades de la Notaria ante ministra de fe, la cual se cerciora que las partes comprendan el contenido del contrato y el precio pagado.

DÉCIMO QUINTO: Que, al respecto, el artículo 1467 del Código Civil, en su inciso 2° dispone que “Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato (...)”. En la especie, la causa del contrato de compraventa son las obligaciones recíprocas que adquieren los contratantes, por una parte, el objeto que se transfiere y, por otra, el precio que se paga por ello. Así, un elemento esencial del contrato de compraventa es el consentimiento de los contratantes sobre la cosa y el precio conjuntamente, pues el artículo 1801 del Código Civil, dispone que “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvo las excepciones siguientes”.



Foja: 1

En el caso de marras, la actora sostiene que el precio estipulado no fue pagado, y que la fuerza moral por extorción ejercida por la compradora supone una causa ilícita; así, el punto de partida lo constituyen los propios contratos, extendidos mediante escrituras públicas no objetadas y que cumplen con los requisitos legales, en los que aparece claramente la manifestación de voluntad de ambas partes en torno a la celebración de las convenciones en los términos que en ellas se expresa.

Por lo anterior, a juicio de este Tribunal, resulta insuficiente tal como se razonó en el considerando undécimo, la prueba documental para dar por acreditada la extorción que indujo a la demandante a realizar dicho contrato, en cuanto no se ha probado la veracidad de las declaraciones contenida en la denuncia la cual constituye un instrumento privado emanado de la misma parte al igual que los certificados médicos acompañados a folio 1, por lo que se le ha restado valor probatorio y la testimonial, no aparece certeramente acreditada la circunstancia que haya celebrado el contrato impugnado bajo amenaza de la demandada pues los testigos presentados como única prueba idónea, entregan declaraciones genéricas, vagas e imprecisas.

Por consiguiente, el contrato celebrado por las partes el 18 de febrero 2021, tiene valor probatorio de instrumento público, y en consecuencia, tratándose de un acto jurídico solemne, la manifestación de voluntad de los contratantes, específicamente del vendedor, se efectuó conforme a las solemnidades establecidas en la ley, concurriendo personalmente las partes a la ejecución del acto jurídico y manifestando ante un ministro de fe pública, su intención de producir los efectos jurídicos propios del acto de que se trata, pactándose expresamente la voluntad en cuanto a la cosa y el precio.

DÉCIMO SEXTO: Por tanto, constando las obligaciones o efectos jurídicos en la escritura materia de autos, se tiene por acreditada la existencia de causa del contrato, sin que la actora haya acompañado prueba suficiente al contrario; por lo demás, de acuerdo al inciso 1° del artículo 1467 del Código Civil, la ley presume que todo acto o contrato tiene causa, por ello no es necesario expresarla; de ahí que correspondía a la actora probar que el acto del cual provienen las obligaciones, carece de ella, o que la causa expresada en el instrumento en el constan el actos es falsa o ilícita, es decir prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público, lo que no ocurrió, siendo de su carga hacerlo, de conformidad al principio probatorio recogido en el artículo 1698 del Código Civil.

Debiendo en consecuencia rechazarse la presente demanda subsidiaria, tal como se dirá en lo resolutive del fallo.

III.- Demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, la parte demandante impetra la acción de lesión enorme en contra de la demandada, solicitando la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero de 2021, y que las partes sean restituidas al mismo



Foja: 1

estado en que se hallarían si no hubieren celebrado el contrato rescindido y que se le condene a la demandada a restituir los inmuebles que recaen antes singularizados o al pago del saldo de precio necesario para completar el justo precio de lo vendido, por los argumentos que indica en su libelo.

DÉCIMO OCTAVO: La demandante, contesta la demanda solicitando su rechazo, señalando que la actora ha incurrido en una contradicción atendido a que el contrato versa sobre una serie de lotes no comprendidos ni mencionado en los hechos y que además se encuentran transferidos, de manera que es imposible que Tribunal se pronuncie sobre ellos, en conformidad al artículo 1893 inc. 2do. Código Civil.

DÉCIMO NOVENO: Ahora bien, la Excma. Corte Suprema ha resuelto 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, y así se desprende de lo prevenido en el artículo 1889 del Código Civil» y agrega que, para que una venta sea rescindible por lesión enorme, deben reunirse los siguientes requisitos, a saber: «1) Que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889; 2) Que la venta en que ésta incida sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme (artículo 1891); 3) Que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador (artículo 1893); 4) Que la cosa vendida no haya perecido fortuitamente en poder del comprador (artículo 1893); y 5) Que la acción se entable dentro del plazo legal que contempla el artículo 1896 (Alessandri Rodríguez, 'De la Compraventa y Promesa de Venta', Tomo II, Volumen 2, página 1061)» (Sentencia Excma. Corte Suprema Rol 23.180-2014, de 4 de diciembre de 2014; en igual sentido Sentencia Excma. Corte Suprema Rol 37.855-2017, de 4 de septiembre de 2018).

También ha resuelto que «...si el vendedor recibe un precio inferior al valor de la cosa que vende necesariamente sufre un perjuicio, puesto que se desprende de algo que es superior al valor de lo que recibe por ella. Siendo la compraventa de un bien raíz un contrato conmutativo, cuya característica es que las prestaciones sean equivalentes, el recibir un precio inferior al valor de la cosa vendida acarrea un desequilibrio en ellas...» (Sentencia Excma. Corte Suprema Rol 3386-2004, de 14 de marzo de 2007).

VIGÉSIMO: Que, atendido el tenor de la contestación, no se encuentra controvertido por las partes que la demandante subdividió - un inmueble de 10 hectáreas-, inscrito a su nombre a fojas 82 número 164 del Registro de Propiedad del año 1988 y, por escritura pública otorgada en notaría de Río Bueno con fecha 18 de febrero de 2021, vendió los lotes Lote Uno, Lote Dos, Lote Tres, Lote Cuatro y Lote Seis a la demandada, quien posteriormente vendió los Lote Dos, Lote Tres, Lote Cuatro, y Lote Seis, según consta en las inscripciones de dominio acompañadas a folio 40, por lo que se desprende de acuerdo con la medida precautoria decretada en autos e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno con fecha 30 de agosto 2021, que solo el Lote Uno se encontraría en dominio de la demandada.



Foja: 1

Ello es concordante, además, con la prueba documental aportada por las demandantes, no objetada, consistente en: 1) Copia autorizada de inscripción a fojas 82 número 164 del Registro de Propiedad del año 1988 2) escritura pública otorgada en notaría de Río Bueno con fecha 18 de febrero de 2021 3) Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 469 número 459 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, 4) Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 472 vuelta número 463 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, 5) Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 471 número 461 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, 6) Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 472 número 462 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021, 7) Copia autorizada de Inscripción a favor de la demandada de fojas 470 número 460 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, todas a favor de la demandada.

Asimismo, la demandada enajenó posteriormente los siguientes inmuebles a terceros: 1) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 979 vuelta N° 963 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno.- 2) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 980 vuelta N° 964 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, 3) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 1209 N° 1186 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, 4) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 1345 N° 1322 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno.

VIGÉSIMO PRIMERO: Según lo señalado precedentemente, y lo alegado por la demandada, es un requisito de la presente acción, que la cosa esté en poder del comprador, según el artículo 1893 del Código Civil.

En este caso, solo se encuentra en dominio de la demandada el inmueble inscrito a fojas 469 número 459 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, correspondiente al año 2021 correspondiente al LOTE UNO, habiéndose enajenado todos los demás lotes según lo acreditado en el considerando anterior, a terceros que no han sido emplazados en autos, y que respecto a la actora tampoco ha ejercido el derecho establecido en el inciso segundo del artículo 1893 del Código Civil, respecto a tales inmuebles.

Por lo que se deberá rechazar la demandada en esta parte, tal como se dirá en lo resolutivo del fallo, omitiéndose el análisis de los demás presupuestos de la acción respecto a los inmuebles enajenados a terceros individualizados en el considerando vigésimo.



Foja: 1

VIGÉSIMO SEGUNDO: En consecuencia, se deberá determinar el justiprecio del Lote Uno, en conformidad al artículo 1889 del Código Civil, el cual dispone que «El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende...El justo precio se refiere al tiempo del contrato».

En esta línea, la demandante rindió pericial, consistente en informe pericial de Tasación elaborado por don César Marcelo Cadagán Delgado, que rola a folio 66, el cual señala: *“con fecha 23 de junio del 2023 y de acuerdo con lo analizado en peritaje desarrollado en terreno puedo señalar que la tasación conjunta de los bienes raíces encomendados en la causa e identificados como: Lote Uno, Lote Dos, Lote Tres, Lote Cuatro y Lote Seis. Todos situados en el sector rural de Contra Coronel, perteneciente a la Comuna de Río Bueno, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, materia de análisis pericial es de **\$492.211.000 (Cuatrocientos noventa y dos millones doscientos once mil pesos chilenos). Equivalente a UF13.642 (Trece mil seiscientos cuarenta y dos Unidades de Fomento).** Considerando el valor de la UF emitido a la fecha antes señala por el Banco Central de Chile.*

2. El avalúo individual de cada uno de los bienes raíces encomendados se puede apreciar en el Cuadro N°1: Tasación Consolidados de los Bienes Raíces solicitados. Expresados en pesos y en unidades de fomento según fuente del Banco Central de Chile al 23 de junio del año 2023.

0 El avalúo individual de cada uno de los bienes raíces encomendados se puede apreciar en el Cuadro N°1: Tasación Consolidados de los Bienes Raíces solicitados. Expresados en pesos y en unidades de fomento según fuente del Banco Central de Chile al 23 de junio del año 2023. Se detallan a continuación:

1 a. **Lote Uno:** \$337.070.000 (trescientos treinta y siete millones setenta mil pesos) equivalente a UF 9.342,0 (nueve mil trescientos cuarenta y dos unidades de fomento). (...)

Que, por lo anterior, queda de manifiesto que el peritaje expresa los valores de los predios al 23 de junio del año 2023, por lo que dichos valores no corresponden a la época de la compraventa venta de marras, la cual se celebró entre las partes el 18 de febrero de 2021, sin embargo, los valores fueron establecidos en unidad de medida reajutable en UF, por lo cual, es dable calcular al 18 de febrero 2021 la UF, la cual correspondía \$ 29.214.- pesos, según los indicadores del Servicio de Impuestos Internos.

VIGÉSIMO TERCERO: Al peritaje reseñado el Tribunal le dará valor de plena prueba, de conformidad al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, desde que la conclusión del perito aparece sustentada en parámetros objetivos, consistente en Análisis de la Propiedad, Análisis de Mercado, Tasación del Bien, además de considerar las características del terreno, descripción general del Terreno, aptitudes de suelo, superficie y tipo de suelo, y aptitud predial del Lote, así como las edificaciones que no fueron valoradas debido a su mal estado de conservación, por lo que se tiene por acreditado que



Foja: 1

el valor del justo precio al 18 de febrero 2021, del Lote Uno, corresponde a \$272.917.188.- pesos.

Se debe desestimar la alegación de la demandada, en cuanto a que el justo precio debe determinarse por el certificado de avalúo fiscal, atendido a que la prueba ya ponderada apunta en un sentido diverso. En cuanto a la valoración de la parcelación según su aptitud de predio CORA tampoco existen razones que se desprendan de la prueba que permitan preferir ese valor al consignado en la pericia, la cual aparece adecuadamente fundada. Por lo demás, el informe consideró que el predio tiene aptitud residencial, agrícola, ganadero y silvícola a fin de determinar el avalúo.

En cuanto a la gestión inmobiliaria, que afirma la demandada dotó de agua, luz, cerró, cercó, materializó una servidumbre de tránsito, los limpió, desmalezó, cortó murras a los inmuebles, sin embargo, el informe pericial a fin de tasarlo hace alusión a que el Lote Uno está cercado, resultando a este respecto la prueba testimonial resulta vaga e imprecisa para dar por acreditado que la demandada haya realizado el cerco del lote uno, así como el valor pagado para su construcción.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, estando establecido que el justiprecio del LOTE UNO al momento de la venta de marras en \$ 272.917.188.- pesos y que la demandada pago \$20.000.000, según el contrato acompañado a folio 1, resultando que la demandada pagó mucho menos del justiprecio, puesto que el vendedor no debía recibir menos de \$136.458.594, quedando así establecido que el vendedor sufrió de lesión enorme.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, en cuanto a la indemnización de perjuicios, esta pretensión se desestimará, desde que no se ha recibido prueba alguna tendiente a establecer la naturaleza y monto de los mismos.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, la demás prueba rendida, abona las conclusiones ya vertidas.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 1456,1682, 1687, 1888 y siguientes del Código Civil; y demás normas legales pertinentes, **se resuelve que:**

- I. SE ACOGE, sin costas, la tacha del testigo de la demandante, don Álvaro Raúl Vázquez Burgos, interpuesta por la demandada a folio 45.
- II. SE RECHAZA la demanda principal de rescisión por nulidad relativa de contrato de compraventa, interpuesta a folio uno.
- III. SE RECHAZA la demanda subsidiaria demanda nulidad absoluta por causa ilícita, interpuesta a folio uno.
- IV. SE ACOGE parcialmente la demanda subsidiaria de lesión enorme, impetrada a folio uno, por lo que declara:



Foja: 1

a) La rescisión parcial del contrato celebrado entre las partes, con fecha 18 de febrero de 2021, solo en la parte que respecta al LOTE UNO, inscrito a fojas 469 número 459 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, debiendo las partes ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubieren celebrado el contrato rescindido y se le condena a la demandada a restituir el inmueble antes individualizado.

b) Se otorga a la compradora demandada un plazo de 30 días hábiles contados desde la fecha en que quede firme y ejecutoriada esta sentencia, para enervar la rescisión previamente declarada y completar el justo precio con deducción de una décima parte, es decir, pague la diferencia entre el 90% del justo precio del Lote Uno, debidamente reajustados, bajo apercibimiento de tener por rescindido el contrato singularizado de manera definitiva.

V. SE RECHAZA la demanda en todo lo demás.

VI. Sin costas, por no resultar absolutamente vencida.

Notifíquese personalmente o de conformidad con el artículo 48 del Código de Procedimiento Civil.

Resolvió don **PIERRE MAURICE DE BAEREMAECKER QUIROZ**, Juez Suplente del Juzgado de Letras de Río Bueno.

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



C-287-2021

Foja: 1



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

Código: HNJRXRTTHVY