

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción  
CAUSA ROL : C-2770-2018  
CARATULADO : OJEDA/GARCÉS

Concepción, doce de Agosto de dos mil diecinueve.

**VISTOS.**

A folio 1, con fecha 19 de junio de 2018, y su rectificación de folio 2, comparece **RAMON HECTOR OJEDA MORAGA**, ingeniero, con domicilio en Avenida Padre Hurtado N°430, Depto. 605, Concepción, e interpone demanda de rescisión por lesión enorme en contra de **LUIS OSVALDO GARCÉS HENRIQUEZ**, ingeniero, domiciliado en Manuel Covarrubias N°3773, comuna de Ñuñoa, Santiago, y solicita se rescinda el contrato de compraventa y usufructo de fecha 02 de octubre de 2017 por lesión enorme y se ordene dejar sin efecto la inscripción de fs. 5590 N° 5250 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2017, con costas.

Funda su pretensión en que su cónyuge fallecida con 30 de diciembre de 1998 adquirió mediante escritura pública celebrada ante Notario de Concepción don Mario Patricio Aburto Contardo, de Inmobiliaria e Inversiones Stela Ltda., los inmuebles denominados departamento N°901, que corresponde al Lote 29, de una superficie útil de 134,56 metros cuadrados y una superficie total de 161,32 metros cuadrados, del estacionamiento 25 que corresponde al Lote 58, de una superficie útil y total de 16,52 metros cuadrados; estacionamiento 26 que corresponde al lote 59, de una superficie útil y total de 16, 52 metros cuadrados y la bodega 34 que corresponde al Lote 85, de una superficie útil y total de 4, 75 metros cuadrados, todos del edificio Don Bernardo ubicado en calle O'Higgins N°1544 de la ciudad de Concepción e inscrito a su nombre a fojas 622 vuelta, bajo el N° 431, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 1998.

Indica que con fecha 02 de octubre de 2017, su cónyuge fallecida, celebró con el demandado, su hijo, mediante escritura pública, contrato de compraventa y usufructo, sobre el referido inmueble, y el precio fue la suma de \$70.000.000.- supuestamente pagados de contado.

Expone que el inmueble rola hoy inscrito a nombre del demandado a fs. 5590 vuelta, bajo el N° 5250, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2017.



Al respecto, sostiene que el justo precio al 02 de octubre de 2017 respecto del departamento, los estacionamientos y la bodega, supera con creces la suma de \$185.000.000.

Agrega que el usufructo se extinguió al fallecer su cónyuge.

En cuanto al derecho, señala que el artículo 1888 del Código Civil dispone que el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme. Además indica que el artículo 1889 del mismo cuerpo legal, en virtud del cual 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.

Cita además el artículo 1890 y 806 del Código Civil, y jurisprudencia (E. Corte suprema, Causa rol 27485-2014).

Por lo anterior, solicita se declare que se rescinde el contrato de compraventa y usufructo de fecha 02 de octubre de 2017 por lesión enorme, y se deje sin efecto la inscripción de fs. 5590 N° 5250 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2017, con costas.

A folio 12, con fecha 29 de agosto de 2018, don Marcelo Samuel Abarca Sáez, con domicilio en Diagonal Pedro Aguirre Cerda 1025, oficina 21, Concepción, en representación de Luis Osvaldo Garcés Henríquez, contesta la demanda solicitando su rechazo, con costas.

Señala que efectivamente su representado es dueño exclusivo de la propiedad ubicada en O'Higgins 1544, Edificio don Bernardo, departamento N°901, Concepción, propiedad que adquirió por compra que hizo a Ana Rosa Henríquez Vidal, por la suma de \$70.000.000.- cantidad que se pagó al contado en el mismo acto de la celebración de la compraventa.

Manifiesta que doña Ana Rosa Henríquez Vidal sufrió una insuficiencia respiratoria con fecha 25 de octubre de 2017, permaneciendo en el hospital de Chillán 35 días, luego, fue trasladada al hospital Regional de Concepción, estando internada 40 días en dicho recinto hospitalario, y el demandante nunca la visitó, no preguntó por su salud a sus familiares directos, ni realizó acto alguno que demostrara una mínima preocupación por su mujer.



Agrega que con fecha 11 de enero de 2018 fue trasladada a la Residencia del Adulto Mayor ACALIS Montahue, permaneciendo en dicha residencia hasta su fallecimiento.

En cuanto a la aseveración de la demandante relativa a que él habría financiado íntegramente la adquisición del inmueble sub lite, lo niega rotundamente, e indica que éste fue pagado por su madre quien era profesora y Directora de un colegio en la comuna de San Pedro de la Paz.

Cita fallo de la I. Corte Suprema en causa Rol N° 3162 del año 2001, en recurso de Casación en la forma que establece lo que debe entenderse por "*justo precio*".

En relación al justo precio del inmueble, sostiene que no es efectivo que el valor actual de la propiedad sub lite sea de \$185.000.000.-, siendo éste muy inferior al señalado por las características del inmueble, el momento comercial del país, especialmente en Concepción, el valor del metro cuadrado del sector, sin perjuicio de los factores propios de la compraventa cuya rescisión se demanda.

Indica que por escritura pública de compraventa de fecha 17 de junio de 2015, otorgada ante Notario Público de Concepción, doña Ana Rosa Henríquez Vidal vendió a doña Marta Eugenia Mundaca Solís el estacionamiento 26. Expone que esta venta fue pagada íntegramente por la compradora mediante cheque serie HC 2 0972089, por la suma de \$8.000.000.- del Banco Santander, de fecha 11 de junio de 2015, girado a nombre de doña Ana Rosa Henríquez Vidal.

Refiere que dicha transacción no ha sido regularizada. Sin perjuicio, la transferencia del departamento sub lite, incluyó ambos estacionamientos lo que sólo obedece a la decisión de su representado de asumir dicha gestión, relevando a la vendedora en esta obligación.

De lo anterior concluye que al monto del justo precio deberá descontársele el valor del departamento (sic) en cuestión, que para el año 2015 ascendía a \$8.000.000.

Expresa que, aunque las partes son absolutamente libres para determinar el valor al momento de una venta de los bienes que le pertenecen, el legislador ha establecido como requisito para que exista una lesión enorme, que el valor pagado por el inmueble sea inferior a la mitad de su justo precio.



Señala algunos avisos comerciales de venta de departamento en Concepción, con su ubicación, metraje, algunas características y precios.

Además sostiene que para calcular el justo precio, se debe tener en cuenta el usufructo vitalicio en favor de doña Ana Rosa Henríquez Vidal, lo cual hace que el valor del mismo inmueble baje considerablemente, 30% ó 40% menos que el valor de la propiedad plena, por lo que el precio pagado por su representado, es el justo precio.

Agrega que el legislador establece la existencia de 2 derechos sobre el mismo inmueble, y ambos deben ser valorizados económicamente para la determinación del justo precio de un inmueble.

El demandado también alega que el actor no conocía el estado del departamento cuya rescisión demanda, y sostiene que este inmueble no se encontraba en perfecto estado de conservación, sino que era necesario realizar mantención de cañerías, sellar, pintar y realizar las mantenciones necesarias.

Finalmente afirma que su representado tiene la fuerza económica para pagar \$70.000.000.- al contado, e incluso más, y que las acusaciones que hace el actor en ese sentido son infundadas.

A folio 41, con fecha 28 de septiembre de 2018, el actor evacua el trámite de la réplica reproduciendo los mismos argumentos de hecho y derecho que se expusieron en la demanda.

A folio 43, con fecha 03 de octubre de 2018, el demandado evacuó el trámite de la dúplica, reproduciendo todos los argumentos de hecho y de derecho contenidos en la contestación de la demanda.

A folio 56, con fecha 29 de octubre de 2018, se celebró audiencia de conciliación, no existiendo acuerdo entre las partes.

A folio 58, con fecha 30 de octubre de 2018, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A folio 125 se citó a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**En cuanto al apercibimiento del artículo 349 del Código de Procedimiento Civil:**

1°.- Que con fecha 15 de abril de 2019 a folio 106, el apoderado de la parte demandante solicitó en atención a la inasistencia de la parte demandada a la audiencia de exhibición de documentos, que se hiciera



efectivo el apercibimiento del artículo 349 de Código de Procedimiento Civil; respecto de los siguientes documentos:

a) Cartola de la cuenta corriente o de ahorro del mes de septiembre y octubre de 2017 del banco de que es titular y en la cual consta el giro de los dineros por \$70.000.000.

b) Copia del cheque entregado a la Sra. Rosa Henríquez Vidal, madre del demandado, por la suma de \$70.000.000.

c) Copia del Vale Vista entregado a la Sra. Rosa Henríquez Vidal, madre del demandado, por la suma de \$70.000.000.

2°.- Que, a folio 131 se dejó la resolución del apercibimiento para definitiva.

3°.- Que el apercibimiento tiene por objetivo conforme lo dispuesto en el artículo 277 del Código de Procedimiento Civil, téngase a la demandante por incurso en el apercibimiento solicitado a folio 106, y se declara que ha perdido el derecho de hacer valer posteriormente los documentos cuya exhibición fue solicitada por la parte demandada a folio 22, salvo que la otra parte los haga valer en apoyo de su defensa.

**En cuanto a las tachas de folio 93:**

3°.- Que en diligencia de prueba testimonial efectuada a folio 93, la abogada de la parte demandante tachó al testigo Germán Duhalde Silva, fundada en la causal del artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, esta es, íntima amistad con la persona que lo presenta.

Al respecto indica que el testigo manifestó conocer a don Luis Garcés desde la Universidad, y que ha compartido en eventos con él, además que concurrió a su matrimonio, lo que constituye hechos graves que revelan íntima amistad con la parte que lo presenta, razón por la cual su declaración no resulta imparcial y, por tanto, es un testigo inhábil para declarar.

4°.- Que conferido el traslado de las tachas, la parte que presenta al testigo tachado, no se opone.

5°.- Que el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil establece la inhabilidad para declarar como testigos de: *“7.° Los que tengan íntima amistad con la persona que los presenta o enemistad respecto de la persona contra quien declaren”*. *Agrega esta disposición: “La amistad o enemistad deberán ser manifestadas por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias”*.



6°.- Que en la especie, la parte que presentó al testigo tachado, no se opuso a ella, motivo por el cual debe acogerse la tacha respecto de la testigo del demandado don Germán Hugo Duhalde Silva.

7°.- Que además, se dedujo tacha en contra del testigo don Marcelo Samuel Abarca Sáez, fundado en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, es decir, sostiene que éste carece de imparcialidad necesaria para declarar, por tener en el pleito un interés directo o indirecto.

Señala que el testigo declaró ser cónyuge con doña Jocelyn Quiroga, apoderada compareciente a la audiencia, por lo que ella le presta servicios profesionales a don Luis Garcés.

Agrega que esta prestación de servicios es a título oneroso, razón por la cual ingresan como aporte al matrimonio que mantiene el testigo y el apoderado compareciente.

Por lo anterior, sostiene que el testigo carece de la imparcialidad necesaria, toda vez que no hay sólo un interés económico de parte de su cónyuge, sino también de él.

8°.- Que, en cuanto a la tacha deducida en subsidio, debemos señalar que la causal de inhabilidad establecida en el artículo 358 n° 6 del Código de Procedimiento Civil está referida a la ineptitud de aquel que carezca de imparcialidad para declarar en el juicio por tener en el pleito interés directo o indirecto, el que, como reiteradamente se ha resuelto, ha de ser de carácter pecuniario.

En relación a la causal N° 6 se ha planteado la interrogante de determinar ¿qué significa carecer de la imparcialidad necesaria?, ¿cuándo existe un interés en el pleito?, ¿a qué ámbito se aplica el interés en el pleito?

El Legislador no ha definido ni conceptualizado lo que se debe entender por un interés directo o indirecto en el resultado del juicio, por lo que dicho elemento se ha ido configurado por una construcción eminentemente jurisprudencial.

La jurisprudencia ha entendido que cuando el Código de Procedimiento Civil se refiere al interés en el resultado del juicio, este interés debe ser un interés patrimonial, económico, posible de avaluar o estimarse en dinero, no siendo suficiente el mero interés humanitario de que se solucione un conflicto o el simple interés de verdad y justicia a la hora de resolverse el conflicto objeto del juicio. El resultado del juicio debe influir sea directa o indirectamente en el patrimonio de la persona que



presta su declaración, de ahí entonces que el interés patrimonial en el juicio genera una falta de imparcialidad al declarar.

9°.- Que en el caso de autos, no existen antecedentes para demostrar que el testigo carezca de la imparcialidad necesaria para declarar, pues no se acreditó que tuviera algún interés directo o indirecto en el pleito, interés que, como lo ha sostenido inveteradamente la jurisprudencia, debe ser pecuniario, esto es, el testigo debe obtener alguna ventaja económica con la victoria en el pleito de la parte que lo presenta, nada de lo cual consta en autos. Así, atento a las circunstancias, no se desprende de sus dichos un interés en los términos exigidos en la citada causal legal de inhabilidad, por lo que la tacha promovida debe ser rechazada por no configurarse la causal en la que se la fundó, sin costas.

**En cuanto al fondo:**

10°.- Que RAMON HECTOR OJEDA MORAGA, interpone demanda civil de rescisión por lesión enorme en contra de LUIS OSVALDO GARCES HENRIQUEZ, por las razones de hecho y derecho señaladas en la parte expositiva de esta sentencia, solicitando que en definitiva se rescinda el contrato de compraventa y usufructo de fecha 02 de octubre de 2017 por lesión enorme y se ordene dejar sin efecto la inscripción de fs. 5590 N° 5250 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2017, con costas.

11°.- Que, legalmente notificado el demandado, contestó la demanda enderezada en contra, solicitando el rechazo de la misma, en virtud de los argumentos de hecho y derecho ya relatados, con costas.

12°.- Que, con el fin de acreditar sus pretensiones la parte demandante rindió prueba documental, testimonial y pericial.

**Documental:** (folio 90 y 100)

a) Contrato de compraventa y usufructo de fecha 02 de octubre de 2017 celebrado entre doña Ana Rosa Henríquez Vidal y don Luis Osvaldo Garcés Henríquez, celebrado ante el Notario de Concepción don José Gerardo Bambach Echazarreta repertorio N°2.805-17.

b) Certificado de posesión efectiva N° de resolución 11.293 de fecha 08 de mayo de 2018 de los bienes quedados al fallecimiento de doña Ana Rosa Henríquez Vidal.

c) Copia de título profesional de Ingeniero Agrónomo y de tasadora, acompañado con el fin de acreditar la calidad de la testigo Paola Tima Pecchi.



Testimonial:

Que a folio 98 prestaron declaración por el demandante doña Paola Tima Pecchi y doña Andrea Carrillo Galilea.

Interrogada al punto dos, la primera testigo depone saber de referencia quienes son las partes del contrato que es materia del juicio, ya que le solicitaron una tasación respecto de un inmueble que sería materia de un contrato de compraventa, por encargo de don Ramón Ojeda, lo que ocurrió a comienzos del año 2018. Indica que se trataba de un inmueble de una superficie de 134 metros cuadrados más terraza, dos estacionamientos y una bodega, ubicado en calle O'Higgins de Concepción, en el Edificio Don Bernardo.

Expone que hizo la tasación, pero que finalmente no se concretó el trabajo por motivos de desacuerdo en materia de honorarios.

Declara que en el mes de octubre de 2017 este departamento fue vendido por la señora Henríquez al señor Garcés, en la suma de \$70.000.000.- lo que le consta porque vio el contrato de compraventa.

Sostiene que ellos, empresa de corretaje que realizó la tasación, tienen los antecedentes necesarios para afirmar que el valor real del departamento vendido, es del orden de U.F 6.500. Señala que dicho valor se desglosa en \$1.200.000.- el metro cuadrado construido, más \$7.000.000.- cada estacionamiento, más \$1.800.000.- la bodega, todos valores comerciales.

Aclara que los criterios técnicos con los que se les asignan los valores antes referidos, son por el tipo de construcción, la ubicación, el año de construcción, además de comparación de tasaciones a inmuebles similares del sector.

Manifiesta que ella es tasadora profesional e ingeniero agrónomo, y se desempeña en labores de tasación, desde hace 5 años a la fecha.

Preguntada al punto de prueba N° 2, doña Andrea Carrillo Galilea señala que se desempeña laboralmente en una oficina de corretaje y tasaciones en Concepción desde el año 2014.

Depone que a comienzos del 2018 llegó una solicitud de tasación, en relación a un inmueble que correspondía a un departamento ubicado en Concepción, calle O'Higgins, denominado don Bernardo, departamento de 134 metros cuadrados, dos estacionamientos y una bodega. Refiere que desconoce quién fue el cliente, pero fue atendido por una de sus ejecutivas y de esa forma se enteró de los hechos que narra.





Señala que el trabajo lo realizó junto con Paola Tima Pecchi, llegando a la conclusión que el inmueble tasado tenía un valor de UF. 6.500, dado que el departamento tiene un valor de \$158.500.000.- más los dos estacionamientos con un valor de \$14.000.000.- más la bodega de un valor de \$1.500.000.

Pericial: (folio 117 y 118).

Se evacuó a folio 117 y 118 el informe del perito Felipe Alfredo Contreras Becerra, ingeniero civil, perito tasador, respecto al valor del inmueble sub lite, e inscrito a nombre del demandado a fs. 5590 vuelta, bajo el N° 5250, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2017, tanto a la época de celebración del contrato de compraventa, esto es el 02 de octubre de 2017, como al valor que tendría actualmente.

**13°.-** Que por su parte, el demandado rindió prueba documental y testimonial.

Documental: (folio 12, 53, 92 y 99)

a) Copia de cheque serie 0972089, girado en contra de la cuenta corriente de doña Marta Solís Aravena, de fecha 11 de junio de 2015, por la suma de \$8.000.000, a nombre de doña Rosa Henríquez.

b) Copia autorizada de escritura pública de compraventa de estacionamiento Edificio don Bernardo, de fecha 17 de junio de 2015, otorgado ante Notario Público de Concepción, don Ernesto Valenzuela Norambuena.

c) Copia de estado de cuenta corriente de doña Rosa Henríquez Vidal, en que aparece un depósito por la suma de \$8.000.000.-

d) Copia de inscripción de dominio de fojas 6517 N° 5216, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, año 2016, en que don Guillermo Alejandro vende a don Hugo René Torres Torres, departamento 1001, con 2 estacionamientos y una bodega, por el valor de UF. 5.350.

e) Copia de certificado de recepción acogida a la ley de propiedad horizontal, de fecha 21 de julio de 1997.

f) Copia autorizada del Registro de Propiedad de inmueble ubicado en la comuna de Ñuñoa, Santiago.

g) Certificado de avalúo fiscal de propiedad Rol N° 549-9, comuna de Ñuñoa, cuyo avalúo es de \$99.980.034.



h) Certificado de inscripción y anotaciones vigentes del vehículo marca Mazda station wagon, modelo All New CX5 GT 4X4, 2.5, automático, año 2018.

i) Consulta de tasación de vehículo liviano del Servicio de Impuestos Internos, donde aparecen autos hasta el año 2017.

j) 80 boletas de honorarios extendidas a nombre de Luis Osvaldo Garcés Henríquez, desde octubre del 2014 hasta marzo del 2019,

k) Boletas N° 29 a N° 108, correlativas, todas ellas por concepto de asesorías permanentes realizadas por mi representado, por un promedio de ingresos mensuales superiores a \$2.500.000.-

Testimonial: (folio 93)

Que interrogado al punto dos, don Ricardo Sauvalle Echavarría declara que la cosa vendida es un departamento que se encuentra en el edificio Don Bernardo, ubicado en calle O'Higgins 1544, departamento 901, estacionamiento N° 25 y 26 y una bodega. Señala que es una construcción de más de veinte años y que en la compraventa la señora Rosa Henríquez la vendió a su hijo don Luis Garcés, reservándose el derecho de usufructo y que pactaron el precio de dicha nuda propiedad en la suma de \$70.000.000.

Indica que, por su experiencia en su labor de corredor de propiedades, la propiedad a la época de la compraventa tenía un valor aproximado en el mercado que oscilaba entre los \$120.000.000.- y \$135.000.000.

Agrega que en dicha compraventa se pactó un precio basado en la reserva del usufructo que hizo la vendedora, lo que significa que el inmueble que adquirió el comprador lo realizó como una inversión, cuyo retorno era incierto y difícilmente determinable el momento en que pudiera disponer de la propiedad con todos sus atributos de uso, goce y libre disposición.

Añade que en el mercado, cuando se quiere negociar bajo las condiciones de afectarlo con un usufructo, su precio se castiga en aproximadamente en 30% o 40% de su valor de venta.

Sostiene que quién invierte en este tipo de negocios sabe que el precio por el que está comprando, no podrá retornarlo mediante arrendamiento, o realizar una compraventa porque nadie compra una propiedad con la carga de un usufructo y tampoco usarla para sí mismo.

Depone que los edificios con más de 20 años sufren un natural deterioro, como así también las unidades habitacionales que los contienen.



Declara que, por lo anterior, el precio de venta de los mismos sufren castigo por cuanto siempre deben considerarse reparaciones en ellos, junto con el alto tráfico del sector, que provoca tacos, difícil salida y entrada al edificio.

Refiere que el departamento fue construido antes que comenzara a regir la afectación del IVA, es decir, un 19% más en la venta de los inmuebles vendidos después del año 2018, por lo que el precio no es comparable con la actualidad.

Contrainterrogado para que diga si sabe a cuánto se tasa el metro cuadrado en el centro de Concepción, en este caso, en el sector cercano a edificio de tribunales o en el radio de 3 cuadras, señala que los valores de un inmueble son absolutamente subjetivos para fijarlos. Indica que el metro cuadrado de construcción tiene el mismo costo en el centro de Concepción, que lo que se tasa para fijar el precio de un inmueble es su ubicación, el equipamiento con que cuenta en su entorno, el estado en que se encuentra el inmueble, y la ley de oferta y demanda.

**14°.-** Que, son hechos no controvertidos en autos:

- Que con fecha 02 de octubre de 2017, se celebró contrato de compraventa entre doña Ana Rosa Henríquez Vidal, como vendedora, y don Luis Osvaldo Garcés Henríquez, como comprador, respecto del inmueble consistente en departamento N°901, que corresponde al Lote 29, del estacionamiento 25 que corresponde al Lote 58, estacionamiento 26 que corresponde al lote 59, y la bodega 34 que corresponde al Lote 85, todos del edificio Don Bernardo ubicado en calle O'Higgins N°1544 de la ciudad de Concepción.

- Que el precio de la compraventa fue de \$70.000.000.

- Que la vendedora se reservó el derecho de usufructo vitalicio del inmueble objeto del contrato de compraventa.

- Que con fecha 26 de abril de 2018, falleció doña Ana Rosa Henríquez Vidal.

**15°.-** Que, la acción principal interpuesta en autos corresponde a la regulada en el artículo 1888 del Código Civil, la cual dispone que el contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.

Que, la acción de lesión enorme, es un vicio objetivo del contrato de compraventa y de otros actos que la ley expresamente indica, consistente en un perjuicio pecuniario que sufre una de las partes debido a la desproporción en el valor de las prestaciones, que origina una acción excepcional y reglada específicamente.



En este sentido, el artículo 1889 del Código Civil señala 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.

**16°.-** Que para que una venta sea rescindible por lesión enorme deben reunirse una serie de requisitos, sin los cuales esta acción no tiene cabida, a saber:

a.- Que el vendedor o comprador sufran lesión enorme en los términos del artículo 1889 del Código Civil;

b.- Que la venta en que ésta incida sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme (artículo 1891 del Código Civil);

c.- Que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador (artículo 1893 del Código Civil);

d.- Que la cosa vendida no haya perecido fortuitamente en poder del comprador (artículo 1893 del Código Civil); y

e.- Que la acción se entable dentro del plazo legal que contempla el artículo 1896 del Código Civil (Alessandri Rodríguez, "De la Compraventa y la Promesa de Venta", Tomo 2, Volumen 2, página 1061);

**18°.-** Que, para determinar si el demandante sufrió lesión enorme en los términos del artículo 1889 del Código Civil, es necesario determinar el justo precio de la cosa vendida.

Que, en términos más concretos, el justo precio equivale al valor real de la cosa al tiempo de celebrarse el contrato –punto este último que resalta en su inciso final el artículo 1889 del Código Civil– el cual corresponde al determinado por la ley de la oferta y la demanda o valor de mercado, como expresión del interés que exista en adquirir el bien por parte de terceros.

La Excelentísima Corte Suprema de Justicia, en causa rol n° 669–2013, de fecha 30 de enero de 2014, declaró en su considerando 38° que *“la lesión enorme, como vicio que hace posible la rescisión, con los especiales efectos que ésta acarrea, ha sido prevista por el legislador a propósito de la compraventa de bienes raíces y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1889 del Código Civil, ella concurre –para lo que interesa a lo planteado por la demandada en el presente caso– cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende.*



*A mayor abundamiento, de acuerdo a la citada disposición, la figura sustantiva en referencia está ordenada a poner remedio al quebrantamiento de la conmutatividad del negocio, expresado en el ostensible desequilibrio entre las ventajas obtenidas por cada una de las partes, poniendo a resguardo a aquel contratante que, por lo general, presenta una mayor debilidad relativa.*

*En lo atinente a lo manifestado, esta Corte Suprema ha resuelto "el justo precio se refiere al tiempo de celebración del contrato y se entiende en general por justo precio el valor venal o de mercado del bien raíz. En nuestro Derecho no puede concluirse que el justo precio es el valor intrínseco de lo vendido, si no el valor real que la cosa tiene en el 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 la adquisición de los terceros." (Fallos del Mes N° 274, página 381)".*

**19°.-** Que, en el caso de autos, la compraventa cuya rescisión se solicita, otorgaba a la vendedora el usufructo vitalicio sobre el inmueble vendido. Por lo anterior, el justo precio de la cosa vendida, debe serlo a la época de celebración del contrato y en las condiciones en las cuales se celebró el mismo, es decir, el justo precio de venta de la nuda propiedad del inmueble.

**20°.-** Que al efecto, ninguno de los medios de prueba que se han rendido en la causa tienden a justificar el justo precio de la nuda propiedad del inmueble objeto de la compraventa, sino que dicen relación con el precio de la propiedad plena, el que obviamente es superior.

**21°.-** Que, no habiéndose acreditado el justo precio del objeto de la compraventa que se pretende rescindir, esto es, compraventa de la nuda propiedad celebrada con fecha 02 de octubre de 2017, respecto del inmueble consistente en departamento N°901, que corresponde al Lote 29, del estacionamiento 25 que corresponde al Lote 58, estacionamiento 26 que corresponde al lote 59, y la bodega 34 que corresponde al Lote 85, todos del edificio Don Bernardo ubicado en calle O'Higgins N°1544 de la ciudad de Concepción, no se ha justificado el presupuesto de la acción, cuál es que el precio de la cosa vendida por doña Ana Rosa Henríquez Vidal a don Luis Osvaldo Garcés Henríquez, fuera inferior a la mitad de su justo precio, la demanda necesariamente deberá ser desestimada.



22°.- Que el resto de la prueba rendida en nada altera lo razonado precedentemente, motivo por el cual se omitirá el análisis pormenorizado de la misma.

23°.- Que habiendo tenido motivo plausible para litigar, la demandante no será condenada en costas.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1698, 1888, 1889 y 1890 del Código Civil; y los artículos 144, 170 y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se acoge la tacha formulada al testigo Germán Duhalde Silva, sin costas.

II.- Que se rechaza, sin costas, la tacha opuesta al testigo don Marcelo Abarca Sáez.

III. Que se rechaza la demanda de rescisión de contrato por lesión enorme deducida en lo principal de folio 1 por don Ramón Héctor Ojeda Moraga en contra de don Luis Osvaldo Garcés Henríquez.

IV. Que no se condena en costa al actor, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Registre y Notifíquese.

**ROL 2770-2018.**

Dictada por **Adolfo Ignacio Depolo Cabrera**, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162, inciso final del Código de Procedimiento Civil, Concepción 12 de agosto de dos mil diecinueve.



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

A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>