

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 1 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 29° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-12314-2020
CARATULADO : GODOY/HUCK

Santiago, veintinueve de Julio de dos mil veintidós

VISTOS:

Diego Messen Gaete, abogado, en representación de Carlos Godoy Rebolledo, empresario, ambos domiciliados en avenida El Golf N° 40, oficina 701, Las Condes, interpone demanda de nulidad absoluta de contrato en contra de Jorge Mario Huck, ignora profesión u oficio, domiciliado en calle Quebrada de Camarones N° 655, casa 5, Peñalolén.

Expone que Carlos Godoy Rebolledo es un empresario que ha desarrollado distintos rubros, entre los que destaca el de la construcción de proyectos inmobiliarios de mediano tamaño, donde luego de adquirir inmuebles aptos para la edificación de viviendas, construye casas con el objeto de venderlas por unidad. Fue de esta forma como en el año 2014 adquirió un terreno en Peñalolén, ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655 (que corresponde al sitio número 19 del plano de loteo de la Población "San Roque Segundo Sector", de dicha comuna). En el terreno adquirido construyó un condominio privado que contempla seis casas de 100 metros cuadrados cada una, aproximadamente, destinadas a vivienda residencial, que tendrían un valor de mercado de 5.847,64 Unidades de Fomento cada una.

Indica que a mediados de 2018 las casas fueron ofrecidas al público, y que Jorge Mario Huck, luego de visitar el Condominio, hizo una oferta por una de las casas, particularmente la Casa N° 5, que el sr. Godoy aceptó, enfatizando que solo respecto a dicha unidad. El valor ofrecido por esta casa fue de 4.450 UF, lo que se financió en gran medida con cargo a un mutuo hipotecario que otorgaría el Banco de Crédito e Inversiones. Así las cosas, en los meses de junio y julio de 2018, el BCI realizó un estudio de los títulos de la propiedad con el objeto de aprobar el financiamiento de Jorge Mario Huck, procediéndose a emitir la orden de escrituración del bien (Solicitud N° 3324174, Operación N° 0261458), que fue



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

suscrita por la abogada de dicho Banco, Constanza González Bravo (de la sucursal Plaza Egaña). En este sentido, constaría en la solicitud de tasación N° 346618 del Banco BCI, con fecha de visación de mayo de 2018, que la tasación del inmueble correspondiente a la Casa N° 5 del Condominio corresponde a 5.847,64 UF, mientras que en Solicitud de Tasación N° 348399 del Banco BCI, fecha de visación 4 de junio de 2018, señalaría que la tasación del inmueble en su totalidad ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, comuna de Peñalolén, correspondería a 33.147,36 UF. Insiste que conforme a dicha orden de escrituración, la unidad en estudio que fue aprobada por el Banco para el financiamiento fue la “Casa N° 5” del referido Condominio.

Expresa que en virtud de la orden anterior, el BCI confeccionó un borrador de escritura pública de compraventa. A partir de ese momento se comenzaron a producir los hechos que fundamentan la presente demanda: las partes contratantes advirtieron al BCI que el borrador contenía un grave error referente al objeto del contrato de la compraventa. En efecto, el objeto del contrato de compraventa, convenido por las partes, correspondía a la Casa N° 5 del Condominio, mientras que en el borrador de escritura pública de compraventa figuraba como objeto la propiedad ubicada en Camino Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, inscrita a fojas 48327 Número 72979 del año 2014, en su totalidad.

Agrega que con fecha 27 de agosto de 2018 las partes firmaron la escritura, haciendo expresa salvedad de la omisión respecto al objeto del contrato, solicitándose al Banco que hiciera la individualización y corrección correspondiente. Indica que ambas partes tacharon la parte de la escritura correspondiente a la cláusula primera donde se individualizó incorrectamente el objeto de la compraventa, con la clara instrucción al BCI que modificara el error y se determinara e individualizara correctamente la Casa N° 5. Esto sería una práctica común de la suscripción de este tipo de instrumentos, donde las partes pueden hacer correcciones o alcances, incluso luego de haber firmado la escritura matriz. Sin embargo, esto jamás sucedió, muy por el contrario, aparentemente el BCI “olvidó” introducir en la escritura matriz la correcta individualización y la escritura fue “cerrada”, señalándose que el vendedor enajenaba el sitio en su totalidad (cláusula segunda) y que el comprador lo adquiriría de esta forma. Todo, en un precio de 4.450 UF, que solo correspondía al valor de la Casa N° 5 (solo esa casa), que jamás se individualizó ni especificó que era solo por esa unidad en la escritura. Añade que a pesar de que su representado y el sr. Huck insistieron incansablemente al BCI salvar la omisión e individualizar correctamente el objeto



«RIT»

Foja: 1

del contrato, mediante correos electrónicos y contactos telefónicos, de forma previa a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, es que sin ningún tapujo la escritura de compraventa fue inscrita en el Conservador de Santiago, sin ninguna modificación.

Señala que ante dicho escenario, su representado conminó al sr. Huck y al Banco BCI a solucionar este asunto, ya que después de todo su representado se vio de un día para otro despojado de un condominio completo edificado, recibiendo una suma ínfima por ello, que en forma nítida correspondería a solo una unidad.

En cuanto al derecho, esgrime en primer lugar falta de voluntad. Los hechos narrados demostrarían que en la celebración del contrato de compraventa falta el requisito más esencial de los actos jurídicos indicados para la validez, cual es el consentimiento de las partes, particularmente del vendedor, esto es, el consentimiento y la voluntad de Carlos Godoy Rebolledo respecto del objeto del contrato. En este sentido, destaca que el artículo 1437 del Código Civil establece que el consentimiento es un requisito esencial de las obligaciones que nacen precisamente del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como son los contratos o convenciones, ello en conformidad con el artículo 1545 del mismo Código. A su vez, que el artículo 1793 de dicha norma estipula que. *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.”* Es decir, las partes convienen y consienten que lo que se da en compraventa es un objeto determinado con la contraprestación de pagar un precio en dinero. El objeto del contrato de compraventa convenido y consentido entre las partes habría correspondido a la Casa N° 5, cuyo precio ascendió a 4.450 UF. Sin embargo, como se señaló, correspondería la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa individualizado, por faltar la voluntad de las partes, considerando que el contrato se celebró mediante el acuerdo de la cosa y el precio, empero, por un error de la tramitación material de la escritura por parte del BCI, devino en un contrato completamente distinto.

Alega luego un error esencial, pues según los antecedentes y tomando en consideración la existencia de una relación contractual que no habría sido la deseada por las partes, es que las partes habrían incurrido en un error sobre la identidad de la cosa, es decir, sobre el objeto mismo de la convención, por cuanto ambas entendieron vender y comprar el inmueble correspondiente a la Casa N° 5 ubicada en el Condominio de Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, pero jamás la totalidad del Condominio en cuestión.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Pide se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa de fecha 27 de agosto de 2018, Repertorio N° 58.441-2018 de la Notaría de Álvaro González Salinas, por los fundamentos legales expuestos. Se ordene la cancelación de la inscripción de fojas 91.127 número 128.792 del Registro de Propiedad del año 2018 del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y se ordene las correspondientes prestaciones mutuas, con costas.

En subsidio, interpone demanda de nulidad relativa del mismo contrato de compraventa en contra de Jorge Mario Huck.

Reitera los argumentos expuestos y afirma que interpone la acción de nulidad relativa, habida cuenta de la concurrencia de un error de hecho. Explica que las partes incurrieron en un error sobre el objeto mismo de la convención, por cuanto ambas entendieron vender y comprar el inmueble correspondiente a la Casa N° 5 y jamás la totalidad del Condominio. El error esencial produce nulidad relativa (y no absoluta como se ha demandado en lo principal), al igual que tratándose de los restantes casos de error (substancial, accidental y en las personas), puesto que el artículo 1454 del Código Civil expresa que: *“el error de hecho vicia asimismo el consentimiento”*, y se refiere a casos de error sustancial, que de acuerdo al artículo 1682 del mismo cuerpo legal producen nulidad relativa. Lo anterior se vería reforzado por el artículo 1682 del Código Civil.

Pide se declare la nulidad relativa del contrato de compraventa de fecha 27 de agosto de 2018, Repertorio N° 58.441-2018 de la Notaría de Álvaro González Salinas, se ordene la cancelación de la inscripción de fojas 91.127 número 128.792 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018 del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, se ordenen las correspondientes prestaciones mutuas y se condene en costas al demandado.

En subsidio, interpone demanda de rescisión por lesión enorme en contra de Jorge Mario Huck.

Reproduce los hechos expuestos y añade que su representado adquirió el inmueble completo, para el proyecto correspondiente a la construcción de un Condominio de 6 viviendas, que actualmente componen el inmueble, destacando que la propiedad, al 4 de junio de 2018, se encontraba evaluada y tasada por el mismo BCI en 33.147,36 UF, es decir, cada casa por un valor aproximado de 5.800 UF. Refiere que posteriormente y según constaría en el mismo contrato de compraventa, el comprador –actual demandado– solo pagó un precio de 4.450 UF por el Condominio en su totalidad. Afirma que a todas luces el precio de venta señalado en el contrato de compraventa resulta inferior a la mitad del justo precio,



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

en cuanto el fijado correspondería a la venta de una de las casas que componen el condominio y no a la totalidad de éste, resultando finalmente que el demandado sr. Huck adquirió la totalidad del Condominio por el ínfimo precio de 4.450 UF, según califica, correspondiente al valor de solo una de las casas que componen el Condominio.

Cita el artículo 1888 del Código Civil y señala que para que una venta sea rescindible por lesión enorme deben cumplirse copulativamente diversos requisitos, todos los cuales se darían en la especie.

Pide se declare la rescisión del contrato de compraventa de fecha 27 de agosto de 2018, Repertorio N° 58.441-2018 de la Notaría de Álvaro González Salinas, que se ordene la cancelación de la inscripción de fojas 91.127 número 128.792 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018 del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que se ordene el alzamiento de cualquier gravamen constituido sobre el inmueble y al demandado la restitución de la propiedad toda en el plazo de 3° día de ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública, o bien, que se ordene la restitución de la manera y forma en que el Tribunal estime aplicable, con costas.

Acto seguido interpone demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra del Banco de Crédito e Inversiones (BCI), representado por su gerente general Eugenio Von Chrismar Carvajal, ingeniero civil, con domicilio en avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1449, piso 8, Torre 4, Edificio Santiago Down Town, Santiago.

Vuelve a señalar los hechos relativos al error en la escrituración, arguyendo que de la mencionada escritura no nació relación jurídica alguna entre su representado y el Banco demandado, toda vez que, por una parte, Carlos Godoy Rebolledo vendió la propiedad a Jorge Mario Huck – el comprador -, pero por otra, completamente distinta a la primera, el Banco BCI prestó al sr. Huck la suma de dinero para pagar a su representado, quien recibió el pago directamente por parte del comprador, siendo inexistente un vínculo contractual entre su representado y el BCI.

Cita los artículos 2314 y 2329 del Código Civil que establecen la responsabilidad extracontractual y sostiene que se reúnen los requisitos legales para acceder a la demanda.

Explica que, en primer lugar, existe un hecho u omisión intencional o culpable de una de las partes, porque el BCI habría omitido descuidada y



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

negligentemente individualizar correctamente el inmueble objeto de la compraventa en la escritura de fecha 27 de agosto de 2018. Pero no solo eso, sino que, además, y aun habiendo sido advertida por ambas partes de la compraventa de la omisión en la escritura respecto al objeto, es que la demandada también habría omitido descuidadamente modificar y adecuar la escritura matriz de compraventa suscrita de forma previa a la inscripción en el Registro de Propiedades del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, según se le habría solicitado en distintas oportunidades. Es decir, que los hechos que se imputa al Banco demandado serían totalmente evitables y previsibles.

En segundo lugar, plantea que el hecho le produce un perjuicio o daño, ya que fue despojado de su propiedad ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, habiendo su representado construido y edificado sobre el inmueble individualizado un Condominio compuesto de seis casas, es que se ha visto totalmente impedido de recuperar su inversión, toda vez que fue despojado de la totalidad de la propiedad del Condominio sin poder efectuar la venta de las demás unidades, por haberse inscrito en su totalidad el Condominio a nombre del comprador. Acusa que producto del negligente actuar del BCI su representado solo percibió 4.450 UF, por la venta de solo la Casa N° 5 que compone el condominio. Sin embargo, reitera que la propiedad indicada fue avaluada por el BCI en 2018 en 5.847,64 UF. Es decir, que por la venta de todo el Condominio su representado debió haber percibido 33.147,36 UF. En este sentido, afirma que se demanda el daño patrimonial causado por el grave error de la demandada, que corresponde al valor de las otras 5 casas que componen el Condominio y que asciende al monto de 28.697,36 UF, que reajustadas al día de la presente demanda equivalen a \$805.974.081. Además, que su representado se habría visto enormemente perjudicado por la pérdida del tipo de cambio, a saber: al 31 de diciembre del año 2018, 1 dólar correspondía a 695,69 pesos, mientras que al 28 de septiembre de 2020, 1 dólar corresponde a 787,15 pesos, de manera que su representado habría perdido la suma ascendente a \$105.958.673. Agrega haberse endeudado, mediante financiamientos bancarios y la utilización de líneas de créditos, deuda que a la presente fecha asciende al total de \$18.000.000. Por último, que el sr. Huck, siendo el propietario legal del Condominio en su totalidad, no habría pagado contribución alguna, siendo Carlos Godoy quien habría concurrido al pago de todas y cada una de las cuotas cuatrimestrales correspondientes al pago de las contribuciones de la propiedad desde el año 2018. Así, habría pagado más de \$3.300.000, monto que incluso se incrementará



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

durante la consecución del presente juicio y que también debe ser reparado. En suma, demanda por concepto de daño emergente el total de \$933.232.754.

Agrega que su representado también ha perdido el 45% de la rentabilidad de este proyecto, porque habría dejado de percibir la suma ascendente a \$362.688.337, por cuanto se habría visto completamente impedido de recuperar su inversión y, por consiguiente, la rentabilidad perseguida. Por ello, demanda por concepto de lucro cesante la suma total de \$362.688.337.

Indica que también habría sufrido daño moral, por el menoscabo, constantes preocupaciones, frustración, dolor y profundo pesar por haber visto totalmente frustrado y burlado su negocio e inversión, producto del actuar del BCI. Demanda la suma de \$30.000.000.

En tercer lugar y en cuanto a la relación de causalidad, señala que ciertamente existiría una relación de causa y efecto entre las actuaciones y omisiones de la demandada y el daño producido a su representado, por cuanto la total omisión de la demandada en la correcta individualización del objeto de la compraventa, y la misma omisión al momento de la inscripción en el Registro de Propiedades del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, trajo como consecuencia directa –hecho previsible y evitable- que su representado fuera despojado de la totalidad de su propiedad.

Pide se declare que la demandada es responsable extracontractualmente por los hechos que se invocan y se la condene al pago del daño emergente ascendente a la suma de \$933.232.754 o el monto que se determine según la prueba aportada al proceso; que se le condene al pago del lucro cesante ascendente al monto de \$362.688.337 o el monto que se determine según la prueba aportada al proceso; que se le condene al pago del daño moral ascendente a la suma de \$30.000.000 o el monto que el Tribunal estime pertinente; más reajustes, intereses y costas.

Con fecha 13 de octubre de 2020 se notifica al demandado Jorge Mario Huck.

Con fecha 26 de octubre de 2020 se notifica al demandado Banco Crédito e Inversiones.

Con fecha 29 de octubre de 2020 contesta el demandado Jorge Mario Huck.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Respecto de la acción principal, opone la excepción de falta de legitimación activa de Carlos Godoy Rebolledo para ejercer la acción de nulidad, argumento que funda en lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, de cuya conformidad no podría pedir la nulidad absoluta quien “*ejecutó el acto o celebró el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba*”. Señala que el demandante concurrió al otorgamiento de dicha compraventa sabiendo, o a lo menos debiendo saber, que ésta se encontraba supuestamente viciada, de modo que por aplicación de dicha disposición, le estaría vedado pedir la nulidad, ya que al hacerlo quien conoce o debía conocer el vicio que invoca, revelaría una mala fe que el legislador no puede tolerar, ni mucho menos proteger, razón por la cual priva del ejercicio de la acción a quien se encuentra en dicha situación.

Alega e invoca la teoría de los actos propios y señala que, en la especie, dicha situación saltaría a la vista, pues Carlos Godoy Rebolledo reconoció expresamente que antes de firmar el contrato de compraventa se dio cuenta del supuesto error, que solicitó la corrección al BCI y que pese a su solicitud, ésta no se hizo, y sin perjuicio de ello decidió continuar adelante con la firma de la compraventa con pleno y cabal conocimiento del supuesto error que ahora, con la intención de obtener un beneficio indebido, le sirve de fundamento para alegar la nulidad absoluta. Agrega que el Banco BCI, sin perjuicio de tener facultades suficientes para corregir la compraventa, precisamente tratándose de la clase de error que manifestó la demandante, éste se encontraba imposibilitado de hacerlo, toda vez que legalmente nunca habría existido la casa N° 5, ni el supuesto condominio ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, el cual únicamente existiría en la imaginación y creatividad de la parte demandante.

Añade que la litis se encuentra mal planteada y trabada, puesto que en todas las presentaciones de la demandante el único y exclusivo demandado es Jorge Mario Huck, en circunstancias que sería un hecho no discutido y pacífico que a la compraventa cuya nulidad se demanda concurrieron no solo el demandante y el demandado, sino que además las cónyuges de ambos y el Banco BCI. Concluye que la presente demanda de nulidad se encuentra mal formulada, por cuanto en ella se pretende declarar la nulidad de la compraventa, sin siquiera emplazar al Banco BCI, quien percibió el precio de la compraventa, en pago de las deudas que mantenía el sr. Godoy. Además, porque dicho Banco alzó la hipoteca que garantizaba las deudas que con él mantenía el demandante, destacando que con la acción deducida se pretendería la obtención de un enriquecimiento y mejoramiento ilícito de los derechos del demandante, por cuanto solo persigue la nulidad de la compraventa, pero nada dice o pretende respecto del alzamiento de



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

la hipoteca efectuado por el Banco BCI, que gravaba originalmente la propiedad vendida por el sr. Godoy hasta por 10.007 Unidades de Fomento. En consecuencia, el Banco BCI no se encontraría emplazado en la acción de nulidad, y en caso de declararse la nulidad pretendida, el Banco no tendría obligación de restituir el precio percibido en virtud de dicho contrato, al no ser parte de este juicio. Lo mismo, respecto del alzamiento indicado, por cuanto, no puede declararse la nulidad de dicho alzamiento por no haber sido pedido, ni menos emplazado el Banco BCI, por lo que de declararse la nulidad pretendida, las cosas no podrán volver al mismo estado que se encontraban al momento antes del acto pretendido nulo.

Esgrime la inexistencia de error, ya que no existe y nunca habría existido legalmente el pretendido Condominio Quebrada de Camarones. Asevera que dicha situación era de perfecto conocimiento de Carlos Godoy Rebolledo, no solo en su calidad de empresario inmobiliario, sino porque además de ello darían cuenta numerosos antecedentes reconocidos por la contraparte. Explica que para acoger un inmueble al régimen de Copropiedad Inmobiliaria la ley contempla una serie de requisitos, de los cuales los jurídicos corresponden: a) la formulación e inscripción del Reglamento de Copropiedad: La persona natural o jurídica propietaria del Condominio, tiene la obligación de formular el Reglamento de Copropiedad, reducirlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo (artículo 10 inciso 2° Ley de Copropiedad); b) archivo de Planos y Certificado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces: existe la obligación de archivar en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, los Planos del Condominio y el Certificado del Director de Obras Municipales que lo declara acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria (artículo 11 Ley de Copropiedad). Hace presente que el sr. Godoy no tiene ni tuvo inscrito plano alguno, ni certificado de copropiedad inmobiliaria sobre la propiedad materia de autos. En definitiva, que lo que se denomina “condominio” no es tal. Agrega que los trámites por cuyo estado de avance requiere información el Banco BCI eran precisamente de cargo y responsabilidad de la demandante. Aún más, constaría de la sola revisión de los antecedentes que el BCI retrasó la inscripción de la propiedad objeto de la compraventa por alrededor de 4 meses, esto es, hasta el día 3 de diciembre del 2018, con la finalidad de que el vendedor, hoy la demandante, cumpliera con su obligación de acoger el inmueble vendido al régimen de copropiedad inmobiliaria, cuestión que nunca habría hecho.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

En cuanto a la supuesta falta de voluntad, reitera los hechos ya narrados.

Arguye que dada la forma en que el demandante ha entablado su acción de nulidad absoluta, esto es, sin haberla dirigido o entablado en contra de todas aquellas partes que formaron parte del acto cuya nulidad se reclama, no sería posible dar cumplimiento al principio fundamental referido en el párrafo precedente, ya que pretende y solicita en forma expresa que, como efecto de la declaración de nulidad, se deje sin efecto la inscripción de dominio a nombre de Jorge Huck, volviendo a cobrar vigencia la inscripción de dominio a nombre de Carlos Arturo Godoy Rebolledo de fojas 48.327 N° 72.979 del año 2014, la cual, a la fecha de suscripción de la compraventa se encontraba gravada con hipoteca a favor del Banco BCI, inscrita a fojas 29.554 N° 33.726 del Registro de Hipotecas del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, hasta por un monto de 10.007 Unidades de Fomento.

Pide se rechace la demanda, con costas.

Luego contesta la demanda subsidiaria de nulidad relativa.

Solicita dar por reproducidos los argumentos expuestos y que en caso de existir el supuesto error a que se refiere la demandante, estima evidente que, como ella misma lo señalaría en su presentación, se trataría de un error esencial, el cual impide la formación del consentimiento, y que de conformidad 1453 del Código Civil se sanciona con la nulidad absoluta, la cual en el caso de marras el demandante estaría impedido de solicitar, de conformidad al artículo 1683 del mismo cuerpo legal. Alega que la falta de legitimación activa del sr. Godoy para alegar la nulidad absoluta de la compraventa sería tan evidente que, a fin de poder salvar dicho impedimento, recurriría entonces, en subsidio, a una demanda de nulidad relativa, y con exactamente los mismos fundamentos de hecho de su demanda de nulidad absoluta, que se refieren a la esencia del contrato celebrado. Ambas posturas serían contradictorias, la una con la otra, siendo la demandada subsidiaria de nulidad relativa de un claro uso instrumental del derecho.

Pide se rechace la demanda, con costas.

Inmediatamente, contesta la demanda subsidiaria de rescisión por lesión enorme

Sostiene que el sentido común y las máximas de experiencia llevarían a concluir que si Carlos Godoy Rebolledo en su calidad de empresario inmobiliario adquirió dicho inmueble en la suma que señala, sería de esperar que ese era, más o menos, el valor comercial de dicho inmueble el año 2014. Así, acusa que



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

pretende presentar el inmueble materia de la compraventa como un Condominio, con un valor comercial irreal de venta por unidad, todo en función de que estaría compuesto por 6 unidades independientes más estacionamientos, áreas verdes y vialidad interior. Reitera que ninguno de los bienes señalados por la demandante tiene existencia legal, ya que el inmueble objeto de la compraventa es una sola propiedad, que no es posible dividir en ningún tipo de unidad.

Añade que las evaluaciones presentadas por la demandante y efectuadas por el Banco BCI por un total de 33.147, 36 Unidades de Fomento, consideran un condominio que estaría compuesto por 6 unidades independientes más estacionamientos, áreas verdes y vialidad interior, otorgándole un valor individual a cada una de ellas, lo cual no corresponde de ninguna manera a la realidad de las cosas. El verdadero y único valor de la propiedad es aquel que la considere como una unidad única e indivisible, estado en que fue transferida y en el cual se mantiene hasta la fecha.

Estima que en caso que la prueba rendida respalde la posición de la demandante y se configure una causal de rescisión por lesión enorme, su representado se reserva desde ya el derecho que le confiere el artículo 1890 del Código Civil, en el sentido de que: *“el comprador contra quien se pronuncia la rescisión, podrá a su arbitrio consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte”*.

Indica que el vendedor que demanda la rescisión del contrato de compraventa de un inmueble por lesión enorme debe acreditar dos hechos sustanciales: a) el justo precio del bien raíz vendido al tiempo del contrato; y, b) que el precio recibido es inferior a la mitad de dicho justo precio. Indica que dado que el Legislador no ha señalado una definición del justo precio, la determinación de este concepto ha quedado entregado a las circunstancias particulares de cada caso.

Hace presente que desde agosto de 2018 a la fecha, Carlos Godoy Rebolledo habría mantenido en arrendamiento 4 de las 5 casas ubicadas en la propiedad de Jorge Huck, percibiendo hasta la fecha por concepto de pago de cánones de arrendamiento una cifra superior a los \$35.000.000, todo lo cual se habría llevado a efecto con el expreso acuerdo y consentimiento de su representada.

Pide se rechace la demanda, con costas.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Con fecha 13 de noviembre de 2020 contesta el Banco Crédito e Inversiones, también demandado en autos.

Comienza señalando que no existe ni existió a la época de la escritura pública antes aludida el “Condominio ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén”. Afirma que la carga de probar ese hecho es enteramente de la parte demandante. Plantea que los estudios y tasaciones que el BCI llevó a cabo los hizo en resguardo de sus propios derechos, destacando que las partes eran enteramente libres de contratar sus propios asesores. Subraya que el BCI no recibió ninguna instrucción de ambas partes, los sres. Huck y Godoy, en orden a modificar la escritura aludida, de forma tal de que el objeto a vender fuera la “casa N° 5 del Condominio” al que se ha referido el actor, ni constaría que las partes hubieren dejado una marca o tacha en la escritura, como sostiene el sr. Godoy. No sería efectivo que “de la mencionada escritura no nació relación jurídica alguna entre su representada y el Banco demandado”. Asimismo, asegura que el demandante no fue despojado de su “Condominio”. Finalmente, que no consta al BCI y que son totalmente controvertidos los supuestos daños padecidos por el actor; la culpa o negligencia que se le imputa en el acaecimiento de esos supuestos perjuicios; no reconoce ningún hecho ilícito perpetrado por el BCI en contra del actor; ni reconoce un hecho imputable que hubiese generado perjuicio (relación de causalidad).

Plantea que existe una errónea calificación jurídica de la acción indemnizatoria, ya que el actor no puede escoger el estatuto de responsabilidad al que quedan sujetos los hechos del juicio (principio de la primacía del contrato, artículo 1545 Código Civil). Entiende que lo que el actor reprocha como hecho ilícito sería la inscripción de la propiedad. Sin embargo, ese acto se llevó a cabo mediante una actuación del BCI, que no puede entenderse de otra forma, sino en el marco de un mandato y una oferta de mandato. Para lo anterior, debería atenderse especialmente a los siguientes pactos o acuerdos llegados con las partes, incluido el sr. Godoy. Esto se apreciaría en la cláusula de la escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de Álvaro González Salinas, repertorio N° 58.441-2018, que reproduce, en la que queda claramente establecido que el actor confirió al BCI un mandato para que aplicara el producto del crédito a pagar o abonar las deudas que él mantenía con el BCI, lo que se produciría solo una vez que se inscribiera la propiedad en el registro respectivo, ya que sin inscripción no hay desembolso del crédito. Esto se explica, además, porque el sr. Godoy antes de la escritura aludida mantenía con el Banco una cuantiosa deuda, garantizada con una garantía hipotecaria precisamente sobre el inmueble sublite, que en virtud



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

de la escritura aludida fue alzada. En concordancia con lo anterior, las partes de la compraventa, incluido el sr. Godoy, propusieron una oferta de mandato, en la cláusula vigésimo sexta. Por tanto, estima que entre el actor y el BCI existió un pacto sobre la materia del juicio y lo que el actor debió interponer fue uno de los tantos remedios contractuales que dispone la ley para reparar perjuicios en el marco de una relación jurídica contractual válida, cosa que no lo hizo. Afirma que, al parecer, su contraparte quiere “escapar” del régimen contractual, porque no le resultaría conveniente, ya que otorga una serie de limitaciones de responsabilidad que en este caso tendrían importante aplicación, como la extensión del daño indemnizable al deudor negligente, pero de buena fe.

Opone la excepción de falta de legitimidad, ya que los daños que describe el actor en la acción de indemnización de perjuicios parten de la base de una serie de vicios que fueron objeto de sus pretensiones de nulidad y rescisión, de ninguna de las cuales el BCI sería sujeto pasivo. Pero además, porque todos los daños que describe el actor en su demanda derivan de que el inmueble no es de él, sino que ahora es, fruto de la enajenación que alude, del sr. Huck. Esto se debería al error esencial que reclamó como fundamento de la acción principal de nulidad absoluta; al error sobre la identidad de la cosa, como fundamento de la nulidad relativa que dedujo; y al error en el precio, como fundamento de la lesión enorme que reclama como vicio de la rescisión que dedujo en el segundo otrosí de la demanda. En suma, deduce que si el actor padeció daños, los sería por los vicios que denuncia en las acciones interpuestas en lo principal, primer y segundo otrosí, ninguna de las cuales dedujo contra BCI. En otras palabras, asegura que no es el Banco quien indujo a error al sr. Godoy, tanto así que no habría sido demandado de nulidad; no es el BCI quien se ha hecho más rico por esta operación, sino el sr. Huck; es el sr. Huck quien se quedó con el “condominio” del sr. Godoy y sería verdaderamente esa persona el centro de sus reclamos y diatribas, por lo que sería aquél el legitimado pasivo de la acción indemnizatoria. En subsidio, señala que habría una falta de legitimidad pasiva imperfecta, y que no se puede desestimar el hecho que si el actor denuncia un “despojo” de su propiedad, lo cierto y lo lógico sería que busque el resarcimiento de los presuntos daños en quien se habría quedado con la propiedad. El BCI no es el actual poseedor del inmueble sino un tercero, contra quien debió dirigir, además de sus pretensiones de nulidad y rescisión, también sus pretensiones indemnizatorias, concluye.

Opone también la excepción de falta de imputabilidad del Banco demandado. Expone que las empresas, y más ampliamente las personas jurídicas, no son irresponsables civilmente, sí responden, pero bajo el estatuto



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

conocido como “responsabilidad del empresario por el hecho ilícito de un dependiente”, ya que las empresas no son imputables subjetivamente, como un ente abstracto y ficticio, por dolo o culpa. Se trataría de un tema de imputación subjetiva y no de capacidad jurídica, desde que las personas morales no pueden ser imputables subjetivamente por malicia o negligencia como un todo, como un conjunto indivisible, sino solo a personas en particular que sirven en dichas corporaciones, fundaciones, sociedades, etc. Abonaría a su tesis el hecho de que el actor haya individualizado a quien no habría cumplido con sus instrucciones: Víctor Bossa García, a quien el demandante sindicó “ser del BCI”. Añade que el mismo demandante, en el libelo de demanda, copia fotostáticamente un correo de esa persona. Lo que el actor entonces debió deducir, sin perjuicio de las excepciones anteriores, fue una acción de indemnización de daños por la responsabilidad extracontractual del BCI por el hecho de su dependiente, debiendo acreditar cada uno de los requisitos de ese tipo de responsabilidad. Así pareciera estructurar el actor su demanda, cuando cita expresamente el mensaje que supuestamente envió esta persona y de esa forma pretender acreditar la negligencia del sr. Bossa. Pero como el actor no interpuso esa específica acción declarativa, apoyada en los artículos 2320 y 2333 del Código Civil, sino que la interpuso en base a los artículos 2314 y 2329, su acción de indemnización de perjuicios debería ser rechazada.

Niega los daños y señala que no se puede reparar o indemnizar a la contraparte dos veces por un mismo hecho, ya que ella reclama por vías distintas, como ocurre, por ejemplo, con el supuesto “Condominio” transferido: mientras en las acciones de nulidad y rescisión pide la restitución del “Condominio”, en la acción indemnizatoria pide ser reparado en el valor del mismo “Condominio”. Si se conceden ambas acciones (nulidad e indemnización) el actor podría estar en la situación de verse restituido del inmueble y además con el valor del bien raíz, lo que claramente constituiría una ganancia ilegítima. Sostiene que el actor señala que el daño emergente asciende en este caso al total de \$933.232.754, en principio, pero esa suma no correspondería a una efectiva pérdida sufrida, sino que buena parte se debería a lucro cesante, ya que sería lo que el actor habría dejado de ganar por el supuesto hecho imputable.

Sostiene que no se despojó al actor del supuesto condominio y que fue él quien puso su firma, libre y voluntariamente, sobre la escritura pública. Añade que no se observa, en este caso, que a la época de la firma de la escritura pública citada, el sr. Godoy hubiera dado cumplimiento a todos los trámites y requisitos



«RIT»

Foja: 1

que exige la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, para acoger a un inmueble en el régimen que establece esa ley.

Controvierte el valor de las “5 casas restantes que componen el Condominio”, y que este sea de 28.697,36 UF. Agrega que la presunta “pérdida del tipo de cambio” no sería un daño indemnizable en este caso, ya que ni la indemnización eventual se paga en esa moneda, ni en la escritura pública se refirieron los firmantes a algún pago en esa moneda extranjera. Adicionalmente, plantea que las supuestas deudas en que el actor debió incurrir para “financiamientos y líneas de créditos” por \$18.000.000, es una clase de presunto perjuicio que escapa totalmente de los pactos acordados que quedaron consignados en la escritura pública repertorio N° 58.441-2018. Estima que era absolutamente imposible prever que su contraria tenía intenciones de incurrir en “financiamientos” por \$18.000.000. Indica que su representado no puede ser llamado a pagar las “contribuciones” del inmueble (concepto que correspondería al impuesto territorial”) ya que si el sr. Godoy lo pagó, por las cuotas que indica, si bien extingue el crédito fiscal, no es algo que la ley llame específicamente a él solucionar, sino que son los ocupantes del inmueble, incluso el mero tenedor, quien es obligado al pago. No existe ninguna norma jurídica, en consecuencia, que lo compela a él a asumir la obligación tributaria ni menos aún una que obligue al BCI a hacerlo. Señala que el lucro cesante no procede, porque es la ganancia esperada que no se obtuvo debido al hecho dañino. Desde luego el actor deberá acreditar que la pérdida de rentabilidad en un 45% se debe sola y exclusivamente al hecho que imputa al BCI y no a otras causas exógenas, como por ejemplo, la crisis sanitaria, las condiciones más estrictas de los bancos para créditos hipotecarios, etc. Solicita el rechazo del daño moral, porque resulta ser una cifra impresionante si se le compara con otras sumas que han concedido los tribunales en ocasiones distintas, y reprocha que se buscaría un enriquecimiento.

Esgrime que no existe una relación de causalidad entre el hecho y los daños supuestamente sufridos, porque la imprudencia de la víctima habría sido determinante e implicaría la causa necesaria, adecuada y directa de los daños que dice haber padecido. En este caso, lo que ocurriría en rigor es que no se vislumbra vínculo de causalidad entre el hecho imputable y los daños alegados, ya que el grado de intervención de la supuesta víctima en el daño que alega sería de tal envergadura, de tal magnitud, que no implicaría una causal de atenuación de la responsabilidad, en los términos del artículo 2330 del Código Civil, sino que importaría una exoneración total del demandado, por faltar el enlace de causalidad: no es un dependiente quien ha causado un daño, no es otro quien ha



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

inferido daño, sino que es la propia víctima la causante de los daños que alega. Repite que fue el mismo demandante quien, habiéndose dado cuenta del supuesto error en la escritura, continuó adelante con la firma de la misma, que habría ocasionado los presuntos perjuicios que enumera en la demanda, con pleno y cabal conocimiento del bien raíz que transfería.

Pide se rechace la demanda, con costas.

Con fecha 23 de noviembre de 2020 el demandante evacua la réplica.

Respecto de la contestación de Mario Huck, hace presente que habría reconocido expresamente que el objeto de la compraventa, por el cual las partes acordaron vender y comprar, correspondió a la propiedad denominada “Quebrada de Camarones 655 Casa N° 5, Peñalolén”, por un precio de venta total de 4.450 UF. De manera que los hechos narrados serían totalmente efectivos y no controvertidos por la contraria, en virtud de su confesión espontánea en la misma contestación, que demostraría que en la celebración del contrato de compraventa faltó el requisito más esencial de los actos jurídicos, cual es el consentimiento de las partes. Invoca la aplicación del artículo 1560 del Código Civil.

Añade que su representado está legitimado activamente para demandar de nulidad absoluta, puesto que a la celebración del contrato de compraventa compareció con total buena fe y de conformidad a la práctica común respecto a este tipo de contratos confeccionados por entidades bancarias, donde las partes pueden y deben hacer correcciones o alcances, incluso luego de haber firmado la escritura matriz, tal como reconoce el demandado en su contestación, ya que el contrato suscrito por las partes fue solicitado corregir de forma previa y posterior a su suscripción, pero aun así no se modificó. Enfatiza que no es que se haya desconocido el vicio, sino que se alegó al respecto. Añade que la mala fe sería manifiesta, toda vez que por un lado reconoce expresamente el objeto y precio convenido por las partes, según el acuerdo de voluntades, pero por otro, muy diverso, intenta negar a todas luces el error cometido por el Banco de Crédito e Inversiones, incluso a quien él mismo conminó en la reparación del objeto del contrato para su adecuada individualización.

Sostiene que al contrato de compraventa solo comparecieron Carlos Godoy Rebolledo como vendedor y Jorge Mario Huck como comprador. Precisa que la cónyuge del vendedor compareció en cumplimiento de la formalidad del artículo 1749 del Código Civil. Recuerda que solo al vendedor, como administrador de la sociedad conyugal, le compete la interposición de la demanda de autos. Los otros contratos celebrados (mutuo e hipoteca) en la escritura pública no competen a su



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

representado, por cuanto no es parte de ellos, y que tampoco le compete demandar a la cónyuge del sr. Huck, por cuanto solo compareció en cumplimiento de la formalidad para la autorización de la hipoteca, que en nada toca a su representado.

Reitera que el precio de venta del inmueble ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, que se encuentra inscrito a fojas 91.127 número 128.792 del Registro de Propiedad del año 2018 del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, es a lo menos ocho veces más elevado que el pactado en el contrato de compraventa en cuestión.

En cuanto a la contestación del Banco, señala que más allá de la discusión de la conformación jurídica del objeto de la compraventa, sería innegable que lo que se vendió y enajenó por la escritura pública de fecha 27 de agosto de 2018 fue un sitio o terreno donde se encontraban -y se encuentran- aplazadas seis viviendas construidas por el sr. Godoy. Por tanto, le parece irrisorio que el BCI intente ocultar dicha circunstancia, según afirma, pretendiendo que por el solo hecho de no existir una resolución en los términos de la Ley N° 19.537 se podría desconocer la repercusión en el error incurrido en la escrituración que realizó el Banco. Enfatiza que más allá de demostrar la conformación jurídica del Condominio, le basta con poner en conocimiento que, producto de la compraventa, el sr. Godoy fue privado de la totalidad del terreno, lo que redundaría en un daño patrimonial indiscutible.

Sostiene que BCI pretende enturbiar la discusión queriendo quedar al margen de su intervención negligente, culpando a los intervinientes -partes del contrato de compraventa- por el error en la escritura aludida. Pareciera ignorar, incluso, que el propio BCI fue contratado por Jorge Huck para la asesoría de esta operación, y que en ningún caso las partes lo dejaron al arbitrio de sus propios intereses, tal como se sostiene. Destaca que tal como afirma el sr. Huck en su contestación, él actuó asesorado por los abogados del Banco, cuyo servicio y asesoría fue debidamente remunerada, todo ello conforme daría cuenta la Solicitud N° 3324174 de la Operación N° 0261458. Concluye que la libertad de las partes en la contratación no tenía la liviandad que presupone o afirma el BCI en su contestación, sino que se evidencia –a su entender- una clara intervención contractual -al menos con Jorge Huck- del Banco para la negociación, redacción y cierre del instrumento material de autos.

Con fecha 28 de noviembre de 2020 el demandado Jorge Mario Huck evacúa la dúplica.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Expresa y reitera que fue el mismo demandante quien, habiéndose dado cuenta del supuesto error en la escritura, continuó adelante con la firma del documento, que habría ocasionado los presuntos perjuicios que enumera en la demanda, con pleno y cabal conocimiento del bien raíz que transfería, por lo que no podría demandar de nulidad. Se pregunta ¿quién en su sano juicio firma una escritura que dice que está errónea y espera conseguir resultados distintos de aquellos por los cuales firmó y se comprometió?. Estima que sería una persona que no presta esmerada diligencia en la administración de los negocios que ella misma estima más relevantes.

Indica que su representado ha actuado en forma consecuyente durante todo el proceso, sin asesoría legal ni inmobiliaria, y confiando en la veracidad de la oferta hecha por el vendedor. Muy por el contrario, si de mala fe se trata, sería evidente que todas las luces apuntarían en dirección al demandante, quien solo ahora, dos años después de transcurridos los hechos, pretende desconocer que concurrió libre y espontáneamente a suscribir la compraventa, queriendo obtener con ello un beneficio indebido y que no le corresponde.

Con fecha 1 de diciembre de 2020 la demandada Banco Crédito e Inversiones evacúa la dúplica.

Señala nuevamente que el hecho de que el sr. Godoy firmara libre y voluntariamente la escritura pública, no lo autoriza a reclamar ni las nulidades que persigue ni la reparación de daños que reclama.

Se pregunta ¿qué habría pasado si en la escritura de marras hubiera quedado como objeto de la venta la “Casa N° 5 ubicada el Condominio Quebrada de Camarones N° 655, comuna de Peñalolén” como sugiere la contraparte en la demanda?. La respuesta –a su entender- es que el contrato no habría surtido los efectos queridos por la parte demandante y el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago habría rechazado la inscripción, trámite registral que, por lo demás, era lo que las partes habrían encomendado al BCI en la escritura.

Agrega que, en este caso, no se habría imputado a ningún órgano del BCI, en el ejercicio legal de sus funciones, un hecho propio antijurídico, como desencadenante de los daños que el actor reclama. En cambio, el demandante habría imputado el hecho ajeno de un tercero no emplazado, como el causante de los perjuicios alegados, por la supuesta negligencia de Víctor Bossa García, a quien el sr. Godoy identifica como trabajador dependiente de BCI. Dicho lo cual, reitera que la acción de indemnización de daños interpuesta en autos, empero, en estos términos, no podrá prosperar: primero, porque no se ajustó a las normas de



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

los artículos 2320 y 2322 del Código Civil, sino a las normas de los artículos 2314 y 2329, a pesar de que el actor no imputó un hecho propio antijurídico de algún órgano del BCI. En otras palabras, afirma que el demandante pidió al Tribunal que se declare la responsabilidad del BCI por el acaecimiento de un hecho ajeno, conforme las normas citadas, sin accionar conforme las reglas de la "responsabilidad civil del empresario por el hecho de su dependiente" y, por supuesto, saltándose la prueba de los requisitos que ese tipo de responsabilidad reclama; y segundo, porque Víctor Bossa García no es ni habría sido nunca un trabajador dependiente del BCI.

Con fecha 9 de marzo y 11 de mayo de 2021 se llama a las partes a conciliación, sin éxito.

Con fecha 11 de mayo y 10 de noviembre de 2021 se recibe la causa a prueba.

Con fecha 6 de julio de 2022 se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LAS TACHAS.

PRIMERO: Que la parte demandada de Jorge Mario Huck, alega la inhabilidad relativa de la testigo presentada por la demandante, María José Torres Fuentes por las causales del artículo 358 N° 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil, es decir, "*Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio*" y "*Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto*", sobre la base de que la testigo habría reconocido un trabajo remunerado, a solicitud de la parte demandante, lo cual, a su juicio, dejaría a la vista su interés en la presenta causa y un vínculo de dependencia con el sr. Godoy.

La parte demandante, por su lado, solicita el rechazo, enfatizando que la deponente al referirse a su situación laboral señaló en forma expresa que no trabaja para Carlos Godoy, por no ser lo mismo que un servicio esporádico, por el cual recibió una contraprestación, descartando también que tenga interés, especialmente porque consultada lo negó.

SEGUNDO: Que las tachas serán rechazadas. La primera, porque de las palabras de la sra. Torres Fuentes no se desprende la existencia de un contrato de trabajo con el actor, en los términos del artículo 7 del Código del Trabajo, toda



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

vez que una prestación de servicios de carácter contingente se opone a la estabilidad que distingue la relación laboral.

La segunda causal, porque la testigo no manifiesta algún interés –de corte patrimonial- en el resultado del juicio, directo o indirecto, ni se colige de su exposición un motivo concreto que haga dudar de su imparcialidad, razones suficientes para descartar el incidente.

II. EN CUANTO AL FONDO.

TERCERO: Que la parte demandante, con el fin de acreditar sus asertos, rindió la siguiente prueba:

Instrumental.

Folio 1.

1. Copia de certificado del Registro de Propiedad con vigencia al día 3 de marzo de 2020, de la inscripción de fojas 91.127 número 128.792 del año 2018, emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Aparece que Jorge Mario Huck es dueño de la propiedad ubicada en calle Camino Quebrada de Camarones número 655, Peñalolén. La adquirió por compra a Carlos Arturo Godoy Rebolledo, según escritura de fecha 27 de agosto del año 2018, otorgada en la notaría de Santiago de Álvaro David González Salinas, repertorio número 58441, por un precio de 4.450 UF. El título anterior está a fojas 48327, número 72979, del año 2014.

2. Copia de escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca, de fecha 27 de agosto de 2018, repertorio número 58.441, celebrada entre Carlos Arturo Godoy Rebolledo, como vendedor; Jorge Mario Huck, como comprador, deudor o mutuuario; y Banco Crédito e Inversiones, debidamente representado. En la cláusula primera se indica que Carlos Arturo Godoy Rebolledo es dueño de la propiedad ubicada en calle camino Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. Por el contrato, Carlos Arturo Godoy Rebolledo vende, cede y transfiere a Jorge Mario Huck, quien compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad singularizada anteriormente, por un precio de 4.450 Unidades de Fomento, que se pagaría: a) con la suma 1.450 UF, en efectivo; y, b) con 3.000 UF, que el Banco entrega al vendedor con cargo a un préstamo que le otorga en el contrato.

En la cláusula vigésimo segunda se estableció el precio de los gastos operacionales asociados al crédito hipotecario de cargo del deudor: \$61.000 por la tasación del inmueble; \$88.500 por el informe de títulos de la garantía; \$70.000



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

por la confección del borrador de la escritura; \$80.000 por los derechos notariales; \$654.564 por impuesto de timbres y estampillas; y \$605.275 por aranceles que determine el Conservador de Bienes Raíces por la inscripción respectiva.

3. Copia de orden de escrituración tasa variable, solicitud N° 3324174, operación N° 0261458, válida para el mes de agosto, solicitada por Jorge Mario Huck. Se indica al vendedor Carlos Arturo Godoy Rebolledo. Se señala que el monto del crédito sería por 3.000 UF, en un plazo de 134 meses, a contar del 1 de agosto de 2018. En datos de la propiedad se señala: casa Rol 9007-73, ubicada en avenida Quebrada de Camarones N° 655, casa 5, Peñalolén. Se establece que la propiedad fue tasada el 9 de mayo de 2018 por APPRAISAL Group, con un valor comercial de 5.847 UF.

4. Copia de Informe de tasación de propiedad urbana de Banco Crédito e Inversiones, solicitud de tasación N° 346618, fecha de visación 9 de mayo de 2018. Como solicitante aparece Jorge Mario Huck y como propietario Carlos Arturo Godoy Rebolledo. El objetivo de la tasación es un crédito hipotecario, respecto de la dirección Quebrada de Camarones N° 655, casa 5, Peñalolén. En valor de tasación se indica 5.847,64 UF. Nombre tasador APPRAISAL Group.

5. Copia de Informe de tasación de propiedad urbana de Banco Crédito e Inversiones, solicitud de tasación N° 348399, fecha de visación 4 de junio de 2018. Como solicitante y propietario aparece Carlos Arturo Godoy Rebolledo. El objetivo de la tasación es una garantía general, respecto de la dirección Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. En descripción de garantía se señala: *“Las propiedades tasadas corresponden al Condominio Quebrada de Camarones, ubicado en sector residencial de la comuna de Peñalolén, cercano a vías importantes de la comuna como José Arrieta, cuenta con equipamiento y servicios cercanos. Conjunto de casas desde 98,32m hasta 138,95m, con programa que varían de acuerdo a su superficie, cuentan con calidad de terminaciones corriente y urbanización”*. En valor de tasación se indica 33.147,36. UF.

Folio 101.

6. Copia de certificado del Registro de Propiedad con vigencia al día 12 de noviembre de 2021, respecto de la inscripción de fojas 91127 número 128792 del año 2018, emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

7. Copia de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 15 de noviembre de 2021, respecto del inmueble inscrito a



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

fojas 91127 número 128792 del Registro de Propiedad del año 2018, ubicado en la comuna de Peñalolén, que corresponde a la ubicada en calle Camino Quebrada de Camarones número 655, de propiedad de Huck Jorge Mario. Registra: 1) Servidumbre: a fs. 4081 N° 8754 del año 1951; 2) Reglamento: a fs. 15.272 N° 16.955 del año 2018. Además, una medida precautoria de celebrar actos o contratos originada en esta causa.

8. Copia de permiso de edificación emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén, N° de permiso 135/15, con fecha de aprobación 17 de julio de 2015. Por el mismo se otorga permiso para construir 6 casas con una superficie edificada total de 608,53 m², destinada a vivienda, en calle Quebrada de Camarones N° 655, permiso que se otorga amparado en la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria. Se concede el permiso al propietario Carlos Arturo Godoy Rebolledo.

9. Copia de certificado de recepción definitiva de obras de edificación emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén, N° de certificado 30/18, de fecha 13 de abril de 2018. Se otorga certificado de recepción definitiva total a la obra señalada en el número anterior. Se indica que el proyecto se acoge al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, Ley N° 19.537.

10. Copia de certificado de copropiedad inmobiliaria emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén, N° de certificado 14/18, de fecha 8 de agosto de 2018. En el mismo se certifica que se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Condominio tipo A, el inmueble ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. Se indica que la cantidad de unidades vendibles son 6.

11. Copia de escritura pública correspondiente a Reglamento de Comuneros de Condominio Quebrada de Camarones, de fecha 19 de mayo de 2016, repertorio N° 1054 bis-2016.

12. Copia de escritura pública correspondiente a Reglamento de Copropiedad de Condominio Quebrada de Camarones, de fecha 18 de diciembre de 2017, repertorio N° 2926-2017.

13. Copia de inscripción de fojas 15272 número 16955 correspondiente al Registro de Hipotecas del año 2018, emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 16 de noviembre de 2021, en el que se señala que Carlos Arturo Godoy Rebolledo es dueño de la propiedad ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. En el referido inmueble se está desarrollando el



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

proyecto habitacional denominado Quebrada de Camarones, que constará de viviendas unifamiliares, cuyos adquirentes se regirán por el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria en conformidad a la Ley N° 19.537. Por el acto se inscribe escritura de fecha 18 de diciembre de 2017, repertorio 2926.

14. Copia de un plano en blanco y negro.

15. Copia de la carátula N° 13928336 ingresada con fecha 3 de septiembre de 2018 ante el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

16. Copia de un plano en blanco y negro, aprobado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén, respecto de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Condominio tipo A.

17. Copia de una transacción extrajudicial de fecha 7 de noviembre de 2017.

18. Copia de una declaración jurada simple, de Zoila de las Mercedes Tapia Mesías, de fecha 7 de noviembre de 2017.

19. Copia de informe de tasación inmobiliaria, efectuado respecto de propiedad ubicada en calle Quebrada de Camarones N° 635, Peñalolén, de fecha 30 de octubre de 2017. Se indica un valor final de tasación de \$220.959.702, equivalente a 8.295 UF.

20. Copia de informe de tasación de propiedad urbana de Banco Crédito e Inversiones, solicitud de tasación N° 314169, fecha de visación 25 de abril de 2017. Como solicitante aparece Vallejos Padilla Rodrigo, y como propietario Carlos Arturo Godoy Rebolledo. El objetivo de la tasación es un crédito hipotecario, respecto de la dirección Quebrada de Camarones N° 655, casa 4, Peñalolén. En valor de tasación se indica 4.600,15 UF.

21. Copia de informe de tasación, fecha de visita 8 de noviembre de 2021, respecto de la propiedad de Quebrada de Camarones N° 655, casa 1, Peñalolén, a nombre de Carlos Arturo Godoy Rebolledo. En valor de tasación se indica 5.034 UF.

22. Copia de informe de tasación, fecha de visita 8 de noviembre de 2021, respecto de la propiedad de Quebrada de Camarones N° 655, casa 2, Peñalolén, a nombre de Carlos Arturo Godoy Rebolledo. En valor de tasación se indica 5.524 UF.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

23. Copia de informe de tasación, fecha de visita 8 de noviembre de 2021, respecto de la propiedad de Quebrada de Camarones N° 655, casa 3, Peñalolén, a nombre de Carlos Arturo Godoy Rebolledo. En valor de tasación se indica 4.399 UF.

24. Copia de informe de tasación, fecha de visita 8 de noviembre de 2021, respecto de la propiedad de Quebrada de Camarones N° 655, casa 4, Peñalolén, a nombre de Carlos Arturo Godoy Rebolledo. En valor de tasación se indica 4.455 UF.

25. Copia de informe de tasación, fecha de visita 8 de noviembre de 2021, respecto de la propiedad Quebrada de Camarones N° 655, casa 6, Peñalolén, a nombre de Carlos Arturo Godoy Rebolledo. En valor de tasación se indica 4.478 UF.

26. Copia de asignación de roles de avalúo emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 27 de abril de 2018. Se indica que las propiedades tienen acceso principal por calle Quebrada de Camarones N° 655. Se señalan roles para 6 casas.

27. Copia de escritura pública de contrato de compraventa de fecha 15 de mayo de 2014, repertorio N° 16.897-2014. En la misma, Carlos Arturo Godoy Rebolledo compra la propiedad ubicada en calle Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, por la suma de \$110.000.000.

28. Copia de certificados de pago de deudas de contribuciones emitido por la Tesorería General de la República con fecha 10 de noviembre de 2021, respecto de propiedad de Carlos Arturo Godoy Rebolledo ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, casa 1, Peñalolén.

29. Copia de certificados de pago de deudas de contribuciones emitido por la Tesorería General de la República con fecha 17 de noviembre de 2021, respecto de propiedad de Carlos Arturo Godoy Rebolledo ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, casa 2, Peñalolén.

30. Copia de certificados de pago de deudas de contribuciones emitido por la Tesorería General de la República con fecha 10 de noviembre de 2021, respecto de propiedad de Carlos Arturo Godoy Rebolledo ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, casa 3, Peñalolén.

31. Copia de certificados de pago de deudas de contribuciones emitido por la Tesorería General de la República con fecha 10 de noviembre de 2021,



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

respecto de propiedad de Carlos Arturo Godoy Rebolledo ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, casa 4, Peñalolén.

32. Copia de certificados de pago de deudas de contribuciones emitido por la Tesorería General de la República con fecha 10 de noviembre de 2021, respecto de propiedad de Carlos Arturo Godoy Rebolledo ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, casa 6, Peñalolén.

33. Copia de dos correos electrónicos.

El primero, enviado por Jorge Mario Huck a construcciones GyC y María Astudillo Villouta, con fecha 8 de enero de 2020. Se señala: *"Lo que la Municipalidad necesita para aprobar el trámite que está cursando el Vendedor es; Ir a CBR y pedir o solicitar un Certificado de Dominio vigente tanto del Vendedor por sus 5 casas restante del Condominio y por mi parte de la Casa 5 que es la que realmente compré y quiero regularizar en buena forma o manera. Para identificar al Propietario de cada parte, según el Certificado Vigente. Y el trámite debería avanzar en conjunto; Vendedor y Comprador"*

El segundo, enviado por María Astudillo Villouta <mariaalicia.astudillo@bci.cl> a jorgemh54@gmail.com, cgodoy@construccionesgyc.cl, con fecha 8 de noviembre de 2019. Se señala: *"Estimado don Jorge y don Carlos. Según lo conversado esta mañana, podemos señalar a ustedes, nuestra categórica decisión de solucionar esta situación a la brevedad. Con los antecedentes disponibles podemos señalar: Mediante compraventa de fecha 27 agosto de 2018 Notaria David González Salinas, Repertorio 58441, don Jorge Mario Huck compró a don Carlos Arturo Godoy, el inmueble de calle Camino Quebrada de Camarones N° 655, comuna de Peñalolén. La compraventa fue inscrita a fojas 91.127 N° 128.792 del año 2018 del Registro de Propiedad CBR de Santiago El título anterior a nombre de don Carlos Arturo Godoy, se encontraba inscrito a fs 48.327 N° 72.979 del año 2014. El problema se presenta porque en la escritura de compraventa citada, no se mencionó la información relativa a la subdivisión del predio y construcción del condominio, y por ello, no se señaló que la venta comprendía sólo la casa 5. Para subsanar el tema, vemos al menos 2 opciones: 1) Rectificar y complementar la escritura, agregando la información relativa a la subdivisión y construcción del condominio; en cuyo caso, se mantendría la inscripción de dominio a nombre de don Mario Huck, pero se rectifica en el sentido que es propietario sólo de la casa 5; y se ratifica la vigencia del dominio de don Carlos Godoy respecto del resto de la propiedad, no transferida. 2) Otra vía, sería resciliar, esto es dejar sin efecto la*



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

compraventa y el crédito, debiendo devolverse el pago recibido por la venta. Luego se suscribe la compraventa nuevamente con la información que fue omitida en el origen. Nos parece que la primera opción, es la recomendable, porque es más práctica y menos engorrosa, pero necesitamos la conformidad de la Dirección de Obras Municipales y Conservador de Bienes Raíces"

34. Copia de otros dos correos electrónicos.

El primero, enviado por Carlos Godoy a mariaalicia.astudillo@bci.cl, de fecha 6 de enero de 2020. Señala: *"Estimada María, junto con saludar le comento que ingresamos carpeta a municipalidad para ver posibilidad de que nos aprueben el plano para ingresarlo al conservador lo cual, nos dijeron después de 30 días revisar todo, está todo bien , la única observación es que mientras aparezca como propietario don Jorge Huck, no se puede hacer nada, por lo que queda todo en manos del banco, ya que en el conservador tampoco se puede hacer nada, por ende la solución es que la propiedad sea a nombre de Carlos Godoy dándole curso a la primera opción que nos comentó en correo anterior."*

El segundo correo es de Ingrid Chamblas Quezada de BCI a María Astudillo Villouta, de fecha 29 de enero de 2020, en el que indica que un cliente de su cartera, Carlos Godoy, solicita reunión para poder aclarar situación ocurrida con la escritura.

35. Copia de correo electrónico de María Astudillo Villouta de 9 de marzo de 2020, en el que señala: *"Estimados don Carlos y don Jorge. Revisado el tema, adjunto para su revisión, el borrador de escritura para iniciar la correcta inscripción de las propiedades. El texto contiene las siguientes estipulaciones: 1. Rectificación de la compraventa, en el sentido que don Jorge Huck, compro Derechos en el inmueble. Por tanto, recobra vigencia el título de dominio de don Carlos Godoy. Se forma una comunidad entre don Carlos Godoy y don Jorge Huck. 2. Promesa de transferencia de la casa 5 del condominio. 3. Mandato de don Jorge Huck a don Carlos Godoy a fin que el mandante realice todas las diligencias pertinentes para obtener los últimos trámites que permitan la correcta enajenación (Planos de copropiedad y otras resoluciones). En consecuencia, una vez inscrita en el CBR la rectificación, don Carlos vuelve a tener dominio en el inmueble. A su vez con el mandato para actuar ante la autoridad, no necesita la concurrencia de don Mario. Una vez que se obtengan los Planos de Copropiedad, que sería el último documento, entiendo, para efectuar la venta, procederemos a ratificar, y asignar la casa 5 a don Mario y el resto del inmueble retorna por completo al dominio de don Carlos. Favor revisar con sus asesores, y procederemos al envío a Notaria".*



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

36. Copia de correo electrónico de fecha 14 de mayo de 2020, enviado por María Astudillo Villouta, para rloyola@consultoresderecho.cl. Versa sobre dar respuesta a indicaciones respecto de la rectificación de la escritura Huck con Godoy.

37. Copia de correo electrónico de fecha 23 de agosto de 2018 enviado por Jorge Huck a Víctor Bossa García (victor.bossa@externos.bci.cl) y otras personas del BCI. Señala: *"En los datos del vendedor figura propiedad de Camarones 655, pero no especifica qué es la casa 5 que se vende. Notal, total son 6 casas y la que vamos a escriturar es la casa 5". Luego indica: "Es casa y no departamento. No tiene bodega. (Casa 5 y estacionamiento" (sic).*

38. Copia de correo electrónico de fecha 28 de octubre de 2017, enviado por Jorge Huck a Carlos Godoy. Se trata una propuesta de compra de la Casa 5, nueva, de Quebrada Camarones, Peñalolén.

Testimonial.

Folio 103.

María José Torres Fuentes, quien señala ser arquitecta y que se le solicitó declarar por su condición profesional de tasadora, precisando que se desempeña en la Oficina Serviactiva, que presta servicios de tasaciones bancarias. Indica que se le entregaron los antecedentes para realizar un informe de tasación, entre los cuales se encontraba el certificado de copropiedad que entrega la Dirección de Obras Municipales, la recepción final del proyecto, que señala que la construcción esta recepcionada como DFL 2 y copropiedad inmobiliaria, condominio tipo A. Explica que en base a esos antecedentes y junto a la planimetría, que también se le proporcionó, realizó una visita en terreno a algunas de las casas, habiendosele entregado, además, la asignación de roles de cada una de las casas del condominio. Añade que recibió un certificado de copropiedad otorgado por la Municipalidad de Peñalolén, y que la planimetría era privada, aun cuando también existe la planimetría ingresada en la DOM, que es la entidad que entregó la recepción final de ese proyecto ingresado. Refiere que la tasación se realizó en base a los antecedentes entregados y que se expresa como "nota" en los informes que aún no se efectúa la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, destacando que efectivamente todo el proyecto se realizó con arreglo a la Ley de Copropiedad.

Agrega que tuvo acceso a la tasación bancaria de la casa N° 5, que realizó el Banco BCI. Aclara que no se le entregó esa tasación como antecedente para



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

realizar sus informes, sino para revisarla, para saber si había algún error en la tasación que hizo el colega tasador. Dice que en esa revisión se pudo dar cuenta de que en todo momento el tasador indica que se trata de la Casa 5, perteneciente a un condominio compuesto por 6 casas. Reconoce que esos documentos constan en la causa. Aclara también que esa tasación es del BCI, aunque la hacen tasadores externos, de empresas externas, pero son tasaciones solicitadas por el Banco, que posteriormente las revisa el Banco, se las entrega al ejecutivo y éste se la entrega al cliente que la solicita.

Precisa que al cliente no le llega toda la información, porque lo que ellos ven en pantalla es el informe de tasación que entrega el Banco BCI al cliente, subrayando que el informe que deben hacer los tasadores para el Banco es mucho mayor. Así, por ejemplo, el cliente no recibe el estudio de mercado que el tasador debe hacer para realizar la comparación y valorizar la propiedad. El cliente es quien solicita la tasación para poder conseguir un crédito bancario o refinanciamiento. Dice que en este caso no recuerda el nombre, pero que aparece en el informe, el nombre del cliente, el nombre del ejecutivo y el Rut del cliente.

Reitera que el inmueble materia del contrato de autos era la Casa 5.

Respecto al valor de esta casa, señala desconocerlo, pero que según los informes de tasación que realizó de las otras 5 casas, que son de características similares a la Casa 5, en terminaciones y en calidad constructiva, con una muy pequeña diferencia en metros cuadrados, el valor aproximado de la Casa 5 bordea las UF 5.000.

Reconoce como propios los informes de tasación que constan en los documentos acompañados el día 29 de noviembre de 2021, al otrosí, con los N° 16, 17, 18, 19 y 20, y añade que estos informes indican el valor de la propiedad en la actualidad, ya que el estudio de mercado que se realiza corresponde a la referencia de propiedades a la venta el día de hoy, con un margen de 6 meses, aproximadamente. Además, que los informes de tasación indican el valor en UF al día que se generó el informe.

Folio 103 y continuación en folios 125 y 126.

Daniel Gajardo Millán, quien declara ser egresado de derecho y haber trabajado como asistente para Servicios Financieros Profit, que pertenece al Grupo Asicom, que son servicios externos de los bancos BCI e Itaú. Su función era revisar las escrituras, coordinar las firmas de éstas, gestionar la documentación legal de los inmuebles y clientes que se someten al crédito



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

hipotecario. En este contexto, afirma haber revisado la escritura del cliente Jorge Huck, del BCI, y que se dio cuenta de que existía un error en la redacción del documento, error que levantó a sus superiores.

Plantea que la naturaleza del contrato era una compraventa con mutuo hipotecario del Banco BCI, mayores detalles del crédito no recuerda, pero si sabe que era por una unidad de un condominio ubicado en la comuna de Peñalolén, en calle Quebrada de Camarones, la Casa N° 5. Añade que se elaboró un borrador de dicha escritura, omitiendo la unidad específica del condominio, dado que estaba referida a la inscripción del Conservador de Bienes Raíces, y que se omitió la orden de escrituración acompañada en esa carpeta, la tasación y el rol específico de la unidad. Por lo tanto, se dieron cuenta de que existía una inconsistencia en la orden de escrituración con la confección del borrador y que se lo hicieron saber a los clientes. Ahí supieron que existía un plano de subdivisión que estaba pendiente de ser inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

Añade que posterior a la firma de los clientes y previo a la firma de los representantes del Banco BCI se revisó de nuevo, y que con esa revisión le entregaron el “ok” a la Notaria respectiva, para la matriz y firma del representante del BCI. Sin embargo, ese “ok” en esta operación no se dio, se detuvo y se dejaron los comentarios en el sistema del Banco, se comunicó vía correo a los clientes y se insertó en los pertinentes informes que entregaban a su mando en el Banco BCI. Indica que el Banco estaba en conocimiento, a través de la coordinadora y la abogada jefe del hipotecario, que se llama Camila Santana. Asevera que se dejó por parte de su empresa los comentarios pertinentes en el sistema del Banco “Workflow”, correos electrónicos e informes de entrega de operaciones.

Sostiene que los clientes firmaron el contrato de compraventa en la notaría, haciendo alusión al paño de mayor extensión, puesto que el plano de subdivisión no se había inscrito en el Conservador de Bienes Raíces en ese minuto.

Hace notar que a eso hacía referencia la escritura de compraventa que ellos firmaron, pero que ellos sabían, tenían pleno conocimiento, de que lo que se debía establecer en esa escritura era una unidad de ese condominio.

Plantea que el sr. Huck reconoció en el contrato la existencia de la unidad acogida a la Ley de Copropiedad. Se hace referencia incluso a un Reglamento de Copropiedad en una cláusula, y lo sabe porque volvió a revisar.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Consultado acerca de si la empresa Profit redactó el contrato de 27 de agosto de 2018, responde afirmativamente.

Consultado acerca de si Víctor Boza era a la fecha de la operación empleado dependiente de Profit, responde afirmativamente, precisando que era el ejecutivo formalizador de la operación y encargado de enviar el borrador al cliente BCI.

Reitera que estaban a la espera de la inscripción del plano de subdivisión en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, para la singularización del inmueble.

Expone que la orden de escrituración es un documento que llega a la empresa externa, que debe fabricarla, orden que es emitida por el Banco BCI, por la respectiva área hipotecaria del Banco. Contiene los datos del inmueble, de las partes, del Banco, la singularización del inmueble, su rol de avalúo fiscal, el precio de la compraventa, el monto de precio, al contado o pie, el monto del mutuo hipotecario y, en general, condiciones del crédito o mutuo.

Dicho lo cual, indica que en la orden se individualizaba la casa o unidad número 5 del condominio de Quebrada de Camarones de Peñalolén. Consultado si el inmueble se encuentra afecto a régimen de copropiedad inmobiliaria, responde que lo desconoce, pero que a la época de la revisión existía un condominio respecto de los títulos inscritos en el Conservador, sabiendo que existía un proceso de inscripción y un plano de copropiedad, enfatizando que la orden de escrituración y la tasación estaban referidas a una unidad.

Señala que al notar la inconsistencia en la documentación, en la orden de escrituración, la tasación comercial, etc, y la documentación legal, se puso en contacto con el cliente del Banco, Jorge Huck, con su cónyuge y con el vendedor, el sr. Godoy, con quienes en aquella época mantuvo contacto muy seguido, y de esa forma tomó conocimiento de que existía un proceso de inscripción pendiente en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a cargo del vendedor o dueño del inmueble.

Se le exhibe la orden de escrituración acompañada en el folio 101 y señala que a esa orden se refiere.

Indica que Constanza González Bravo tenía el cargo de directora legal de la empresa Profit, y que los superiores eran los dueños, Guillermo Calvo y Francisco Navarrete, una empresa de pequeña envergadura.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Agrega que el documento en el apartado “datos de propiedades” no señala la expresión condominio, sin embargo, dice expresamente “casa Rol 9700-73, ubicada en avenida Quebrada de Camarones 655, Casa 5, comuna de Peñalolén”.

Reitera que como revisor de la escritura, por su cargo de asistente legal, conocía la situación particular de esta operación y sabía perfectamente la inconsistencia que había en la documentación que se les proporcionó por la aprobación comercial del crédito hipotecario, que comprende documentación técnica, asignación de rol, tasación, aprobación comercial y la referida orden de escrituración. Estima que era evidente que existía una inconsistencia en la documentación, y que al examinar la situación hizo un reparo, motivo por el cual detuvieron la operación y estuvieron en constante comunicación con las partes involucradas, por vía telefónica y por correo electrónico.

Manifiesta que la responsabilidad de aclarar dicha inconsistencia correspondía al dueño del inmueble, vendedor de la operación, desconociendo cómo la operación avanzó en el Banco hasta la firma de sus representantes y su posterior inscripción en el Conservador respectivo.

Indica que la empresa Profit en que se desempeñaba prestaba servicios en las operaciones hipotecarias del Banco BCI, a partir de la etapa de formalización del crédito hipotecario, estudio de títulos, confección de borrador de escrituras, envío de dichos borradores a las notarías respectivas, revisión de las matrices asignadas por el Banco y el visto bueno para la firma de los representantes del Banco BCI. Actuaban en representación del Banco, frente a los clientes, como Banco BCI. Señala que efectivamente comunicaron a su mandante -el Banco BCI- la no correspondencia en la operación, y que incluso le solicitaron excluirla de sus registros mientras se estaba a la espera de la inscripción del plano de copropiedad, para que de ese modo no les apareciera constantemente como una operación con retrasos de su parte, por lo que detuvieron la gestión y el visto bueno de la notaría, hasta no tener noticias respecto de la subsanación del problema, lo que informaron a través del sistema de control y de información que les proporcionaba el Banco para hacer anotaciones respecto de los avances de cada operación que se sometía a su gestión. Lo anterior, sin perjuicio de los informes y reuniones semanales que sostenían representantes de Profit y del Banco BCI. Desconoce si el Banco intentó subsanar -por su lado- esta situación, puesto que tampoco contaba con una información oficial de parte del Banco respecto de ello, solo puede agregar que se le informó oportunamente la situación y que se detuvo toda gestión o avance respecto de esta operación hasta tener novedades de la inscripción del plano de copropiedad. Reitera que ignora el



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

motivo por el cual el Banco avanzó en esta operación, o bien, reasignó esta operación a otra empresa externa, haciendo caso omiso de su observación y del hecho de que el cliente BCI y el vendedor se encontraban a la espera de la inscripción del plano de copropiedad mencionado para proseguir con el avance de esta relación de compraventa y mutuo hipotecario.

Afirma que la comunicación con los clientes era a través de correos corporativos del Banco BCI y anexos telefónicos de él. Es más, cuando había una operación con reclamos o retrasos y el cliente se quejaba a través de la plataforma del Banco, atención al cliente o directamente al área hipotecaria y la operación estaba asignada a gente de esta empresa, el Banco los derivaba con el cliente, para dar respuesta en nombre del Banco de su operación hipotecaria. Añade que el cliente BCI y el solicitante del crédito del mutuo hipotecario tienen una cierta presión por firmar dentro del estándar de tiempo que el Banco otorga, para así mantener las condiciones comerciales ofrecidas en dicho mutuo. Por lo que sería una práctica recurrente que cercano a fechas de fin de mes las partes compradora y vendedora firmen las matrices en notaría, incluso estando pendientes modificaciones o datos a insertar en las escrituras.

Reitera que la revisión que hacían permitía o daba un visto bueno para la firma del representante del Banco BCI, pero que en este caso dicha revisión detuvo la operación de los representantes del Banco hasta que las partes y específicamente el vendedor, informara al comprador -y el comprador al Banco- que ya estaba en condiciones de efectuar la transferencia de la Casa 5 del condominio en cuestión.

Indica que el *Workflow* entrega estándares de tiempo por cada paso de la operación hipotecaria. Como dato, el Banco tiene 90 días y esos estándares de tiempo por cada paso de la operación, por ejemplo, por estudio de títulos, confección de escritura, etc, tienen una presión del gestor de cumplir con esos estándares de tiempo, y es motivo de constante insistencia por parte de agentes o coordinadores del área hipotecaria del BCI.

Folio 127

Rodrigo Loyola Madrid, quien señala ser abogado y tener entendido que la naturaleza del contrato celebrado entre las partes, los sres. Godoy y Huck, es un contrato de compraventa, en que el primero vende la Casa N° 5 del Condominio en Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. Expone que esta compraventa era exclusivamente de la Casa N° 5, y también, si no se equivoca, de un estacionamiento. Lo que sabe por conversaciones que tuvo con Carlos Godoy,



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

atendido que fueron apoderados del colegio de sus hijos y en una oportunidad le enviaron un correo electrónico de la escritura de compraventa, un borrador, en el cual pudo observar que en ella se estaba vendiendo la Casa N° 5 y su estacionamiento, que se encontraba afecta al Reglamento de Copropiedad que señalaba la escritura.

Manifiesta que era conocido con el sr. Godoy, quien le pidió, independiente de que su área no fuera el Derecho Civil, el favor de que revisara el Reglamento de Copropiedad, el cual fue redactado por su arquitecto, si no se equivoca el sr. Poblete, y que dicho Reglamento lo revisó y envió a la 31° Notaría, siendo firmado en el año 2016, y que de igual forma revisó la propiedad ubicada en Quebrada de Camarones N °655 en el año 2018 o 2019, porque le interesaba arrendar la Casa N° 1, para un proyecto que tenía junto a su señora, que no se materializó, y pudo ver que en la dirección antes señalada existían 6 casas o inmuebles y, por ende, se puede presumir que es un condominio.

Declara que entre los meses de septiembre y octubre del 2019, Carlos Godoy le indica que tiene problemas con la propiedad, pues al realizar un trámite -no recuerda bien si en la Municipalidad o en el Conservador- tomó conocimiento de que el Banco BCI no rectificó lo referente a la venta de la Casa N° 5, vendiéndose el paño completo, es decir, con las seis casas al sr. Huck. Por ese motivo le pide que participe o que lo ayude e intercambió unos números y correos electrónicos con ejecutivos del Banco BCI y abogados del mismo Banco, por lo cual fue enviada a su correo electrónico una escritura de rectificación, en la cual se señala -en una de sus cláusulas- la inscripción del Reglamento de Copropiedad, el cual se encuentra inscrito en el año 2018 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Se le exhibe el documento del folio 101, de fecha 29 de noviembre 2021, documento N° 7, y señala que ese es.

Agrega que lo que debía rectificar el Banco BCI era el Rol de la propiedad, el cual corresponde a la Casa N° 5, Rol N° 9007-73, porque ese era el objeto de la compraventa.

Tiene entendido que las partes, directamente, no conversaron sobre una solución del contrato celebrado, sino por intermedio de los ejecutivos y abogados del Banco BCI.

Se le exhibe un correo de fecha 23 de enero de 2020, que consta en el N° 3 del folio 11, y afirma que es el mismo documento que se le exhibió en su momento



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

como certificado de recepción definitiva de las obras de edificación, el certificado N° 30 del año 2018.

Le consta que el inmueble está afecto a copropiedad, porque en la individualización en una cláusula de un borrador de escritura de resciliación y compraventa que fue enviada a su correo electrónico por el abogado del Banco BC, se hace referencia a la inscripción del Reglamento de Copropiedad del inmueble. Esta escritura rectificatoria quedó solamente en borrador, atendido que con fecha 21 de julio de 2020 la abogada María Astudillo -del Banco BCI- le comunica que respecto a dicho borrador de escritura no hay respuesta afirmativa para su firma.

Señala que la Casa N° 5 tenía un valor de 4500 UF, que era el valor promedio de una casa en la comuna de Peñalolén, que es donde vive, y por lo mismo concluye que no es posible una compraventa por 4500 UF respecto de seis propiedades.

Enfatiza que no era la intención de las partes que el sr. Huck se adjudicara un paño completo del terreno, con sus seis casas, en Quebrada de Camarones N° 655 Peñalolén, lo que le consta porque tuvo acceso a correos electrónicos, en lo que tanto Carlos Godoy como Jorge Huck solicitan al Banco BCI que rectifique lo referente al objeto del contrato, que corresponde a la Casa N° 5 y no al paño completo de la propiedad.

Referente a la participación del Banco BCI, expresa que desde el momento de la firma del contrato de compraventa se manifestó al Banco BCI, por parte de los sres. Huck y Godoy, el error respecto a la propiedad que se estaba comprando, por lo cual interviene el Banco BCI, ya que otorga un crédito hipotecario, financiando la operación, cuando se procede a la inscripción de la propiedad, esto es, el 3 de diciembre del año 2018, pasando tres meses para la firma del contrato de compraventa, ante lo cual las partes pensaron que se había efectuado una rectificación, pero posteriormente se dieron cuenta de que no, por lo cual toda la propiedad de Quebrada de Camarones N° 655 aparece vendida. Precisa que el Banco BCI interviene mediante solicitud de Carlos Godoy, a través de sus ejecutivos y abogados durante los años 2019 y 2020, intentando dar una solución al error de inscribir toda la propiedad. Agrega que el Banco, por intermedio de su abogada María Astudillo, pretendieron otorgar una solución a las partes. La escritura de compraventa fue redactada por el Banco BCI, por intermedio de una empresa externa, bajo su cargo o bajo la dependencia de estos



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

contratos. Le consta aquello porque es muy común y tiene colegas que trabajan en empresas externas para los Bancos.

Respecto a la culpa del Banco, esgrime que los sres. Huck y Godoy le solicitan la rectificación correspondiente, respecto a la propiedad que se estaba vendiendo, y que el Banco de todas formas inscribió la propiedad.

Añade que el Banco no actuó de oficio para buscar una solución al problema suscitado, y que le consta por los correos electrónicos reenviados al suyo por el sr. Godoy, en que pide a la ejecutiva Ingrid Chamblas que lo ayude a buscar una solución, atendido que no podía realizar determinadas diligencias, dado que la propiedad se encontraba a nombre del sr. Huck. De igual forma, dice haber enviado innumerables correos electrónicos a la abogada María Astudillo, que no siempre los contestaba, en los cuales se le solicitaba reunión para tratar el tema o para que el problema fuera derivado a otro abogado del Banco para buscar una solución. Refiere que después de tantos llamados telefónicos y correos enviados intervino su colega Manuel Yemesa, lo cual hizo agilizar las posibles soluciones, pero con una demora de más de un año de ocurridos los hechos.

Agrega que posterior a la fecha de la firma en notaría de la escritura, el sr. Godoy le comentó que en forma inmediata a la firma deja en entredicho aquello que debía modificar el Banco, lo que se hizo al momento de la firma, en forma verbal, al funcionario y después por correo electrónico al Banco BCI.

Indica que se entiende que existe un perjuicio si se vende un número de propiedades, que en este caso son 6, pero corresponde a una propiedad de 4.500 UF, y que, por ende, Carlos Godoy, al no tener las otras propiedades inscritas a su nombre, no las puede enajenar, siendo el perjuicio evidente. Subraya que él construyó esas propiedades para venderlas, dado que trabaja en el rubro de la construcción y sabe que es su principal fuente de ingresos. Sabe también que el Banco tasó la propiedad y las seis unidades de casas en un monto superior a las 35.000 UF.

Raúl Castellanos Mora, quien declara ser ingeniero y que prestó un servicio de topografía en el año 2014, en un terreno ubicado en Quebrada de Camarones N° 655, prestándole el servicio a Carlos Godoy Rebolledo. Señala que como ingeniero desarrolló el proyecto de ingeniería estructural de todo el condominio, incluyendo la Casa 5. Se le contrata inicialmente para un levantamiento topográfico de la totalidad del terreno, donde se le indica que iba a ser para el desarrollo de un condominio de seis casas. Cuando se realizó el levantamiento topográfico se exhibió el certificado de líneas e informes previos, donde se



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

confirma que es factible realizar un condominio para emplazar seis unidades de vivienda. Cuenta que el sr. Godoy solicitó permiso de edificación para desarrollar dicho condominio, donde él, como ingeniero calculista, firmó dicho expediente, viendo el certificado de recepción final. Confirma que la Dirección de Obras otorgó el permiso bajo el régimen de condominio, al alero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Aclara que para la obtención del certificado de recepción final no hubo observación por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Peñalolén, pero como hizo el levantamiento de topografía se le ubica posteriormente a la recepción final, indicándole que de su levantamiento topográfico había una diferencia en la dimensión del terreno, específicamente en la longitud -dimensión oriente hacia calle Quebrada de Camarones- de 50 centímetros aproximadamente, ya que el Conservador de Bienes Raíces había objetado el plano del condominio debido a esta diferencia, no realizándose la inscripción del plano respectivo en su archivo. Por todo lo cual, asiste a terreno y se confirma que el deslinde oriente presentaba esta diferencia de aproximadamente 50 centímetros, solicita el plano de loteo y se confirma que ese plano corresponde al mismo plano que posee el Conservador en sus registros. Dice que personalmente no presentó la solicitud de edificación de deslindes, ya que esa parte es de alcance del arquitecto del proyecto, y que solamente asistió a una reunión de la Dirección de Obras, con el jefe del Departamento de Edificación, Ricardo Laguna, y el arquitecto del proyecto, para aclarar el expediente que entregaría. Da fe de que el Conservador de Santiago no recibió el plano del condominio, ya que personalmente asistió a una reunión con el arquitecto Gustavo Domínguez del mismo Conservador.

Sabe que luego no se pudo llevar a cabo el trámite ante el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, debido a que por alguna razón había cambiado de propietario el predio en mención, trámite que entonces tendría que firmar el nuevo propietario, lo que no entiende, y se le explica que hay un problema de escrituración y que se hace una venta de la totalidad del terreno, como una sola unidad y no como condominio.

Folio 154.

Miguel Andrés Poblete Ceballos, quien declara ser arquitecto y señala tener aprobadas por la I. Municipalidad de Peñalolén el permiso de edificación, la recepción final y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, como en sus palabras indica, estando él presente y habiéndolo aprobado. Aclara que está aprobada la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, pues existen las casas N° 1, 2, 3, 4, 5 y 6, porque están



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

construidas y terminadas en un cien por ciento, respecto al inmueble ubicado en Quebrada de Camarones N° 655, pues el hizo las gestiones ante la Municipalidad y el Servicio de Impuestos internos para la aprobación de roles para cada unidad.

Se le exhibe: documento N° 3, correspondiente al Permiso de Edificación; N° 4, correspondiente a un Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación; y N° 5, Certificado de Copropiedad Inmobiliaria, acompañados en el folio 101, el 29 de noviembre de 2021, y los reconoce como correctos.

Añade que no tuvieron ningún problema en aprobar la Copropiedad Inmobiliaria en la Dirección de Obras. Diferente fue la situación en el Conservador de Bienes Raíces. Se refiere a que la medida real y física del terreno no correspondía a lo que estaba inscrito en el Conservador, por lo que junto a Carlos Godoy vieron hacer una modificación para que las medidas reales y físicas coincidieran con las del Conservador de Bienes Raíces. Sin embargo, tuvieron que detener el trámite, porque surgió esta demanda.

Aclara que la Municipalidad no vio las medidas del sitio, la propiedad real, que la Municipalidad aprobó los deslindes que él presentó, pero que el Conservador tiene otros deslindes, ese sería el problema de fondo.

Presentó su plano, según lo que le entregó un topógrafo, y resulta que al momento de Carlos Godoy querer vender la Casa N° 5, el Banco encontró que no calzaban las medias aprobadas por la Municipalidad con las del Conservador, entonces se detuvo la venta hasta que esto calzara, la realidad física con la realidad que está archivada en el Conservador. Destaca que para aprobar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no tuvieron ningún problema, el problema surgió al momento de querer vender la vivienda o unidad N° 5. Lo último sucedió ya aprobada la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Raúl Antonio Donoso Valdés, quien dice ser ingeniero en finanzas, y sostiene haber trabajado para la empresa formalizadora Profit, externa del BCI, en todo lo que dice relación con hipotecarios, hasta el segundo semestre de 2018. Allí tuvo acceso a información, por el rol que desempeñaba, en concreto a la orden de escrituración, la solicitud de crédito, la tasación y antecedentes que dieron origen al estudio de títulos. Explica que el rol de la empresa es llevar a escritura lo que el Banco financia a un comprador, siendo la solicitud de crédito el documento esencial para hacer conjugar todos los documentos accesorios de esa operación, entiéndase tasación, estudio de títulos, orden de escrituración, que finalmente se traduce en la escritura que da cuenta de la transacción que hacen las partes.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Indica que en este caso en particular, lo expresado por el comprador sr. Huck, decía relación con adquirir una casa en particular del Condominio, y pudieron determinar que tanto la solicitud como la tasación se referían a una unidad del Condominio, situación que al momento de hacer la orden de escrituración, que es la que se traduce finalmente en la escritura, siempre se indicó una unidad del Condominio.

Relata que cuando se citó al sr. Huck y al vendedor a firmar la escritura y al hacerle llegar el borrador, ellos hicieron el alcance de que faltaba individualizar información relacionada con la casa, que era lo que se estaba transfiriendo.

Si bien se solicitó escriturar una unidad, por una intervención que hubo en el proceso, se terminó transfiriendo el total del Condominio.

Consultado, señala que el inmueble se encontraba acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Asimismo, que no participaron en la redacción de la escritura, y que el estudio de título lo realizaba un abogado externo del BCI, que contaba con la autorización de la abogada jefa de aquel entonces, que se llamaba Carolina o Camila Sanzana.

Refiere que en el marco de prestador de servicios externos del BCI, el acuerdo del servicio se regía por condiciones que establecía el propio BCI, respecto al tema del estudio de títulos, lo que el Banco señalaba y lo que de hecho pedían hacer eran auditorías externas y aleatorias a los estudios de títulos de las empresas externas, con la definición de esa revisión externa y en el marco del acuerdo de servicios, dándose por autorizado el estudio de títulos por el propio Banco. No recuerda quien dio la autorización para la escritura, pero podría ser una de las dos personas siguientes: Manuel Llana o Constanza González, abogados externos que trabajaban en Profit, pero actuaban como BCI. Era el propio Banco el que solicitaba el servicio, que certificaban los abogados externos, y que si bien no existe una escritura de poder, el mandante siempre era el Banco, tanto así que era el Banco el que pagaba los honorarios. Esto le consta por la dinámica del envío de información confidencial del cliente, como por ejemplo la aprobación de un crédito, el contar con una cuenta de correo otorgada por el propio Banco, el tener acceso a los sistemas del Banco, el tener que rendir cuenta periódicamente al Banco en reuniones diarias y el poder requerir información directa de los clientes con la venia del Banco.

Le consta que el inmueble ubicado en Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, se encuentra afecto a un régimen de copropiedad inmobiliaria, por la documentación legal que se tuvo a la vista al momento de generar la orden de



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

escrituración: documento de la Dirección de Obras Municipales, informe de tasación realizado por un perito designado por el Banco y asignación de roles de avalúo. Eran parte de la carpeta legal de la operación o del crédito que se tiene a la vista a la hora de generar la orden de escrituración. Agrega que con posterioridad a su salida de Profit, tuvo información de que existió un problema de deslindes del inmueble, pero no relacionado con el Reglamento de Copropiedad.

Sostiene que la tasación venía con un logo del BCI, pero que más allá de ello la normativa vigente en aquella fecha, al menos, cuando él trabajaba, exige que el Banco valore la garantía con un profesional externo a él. En la práctica, los tasadores son contratados por el Banco, porque es quien define los criterios de valorización. Esto tiene su razón de ser, salvaguardar los porcentajes de financiamiento a que pueden llegar los bancos, expresado esto como un porcentaje del valor de tasación, y que si bien el tasador normativamente lo escoge el cliente comprador, los tasadores propuestos forman parte de un grupo de tasadores que propone el Banco, tanto así que no es viable cursar una operación hipotecaria con una tasación que proporcione el propio cliente.

Expresa que en toda operación hipotecaria hay una manifestación de intención que consta en distintos documentos, entre ellos: la solicitud de crédito, la tasación y el borrador de escritura, entre otros. En este caso en particular, junto con la tasación y solicitud de crédito, que hacían mención a la casa N° 5, había un correo del comprador sr. Huck, en que al momento de ser citado a firmar la escritura, con advertencia de que las condiciones cambiaban si es que no firmaba pronto, el sr. Huck repara e informa al Banco que si bien se individualiza la calle y el número, falta indicar el número de la Casa 5. Entiende que la intención del sr. Huck era adquirir la casa N° 5.

Indica que tomó conocimiento de la existencia de correos, a fines de 2019, cuando se los presentó el sr. Godoy para ver si lo podía ayudar. Estos iban dirigidos por el sr. Huck al ejecutivo formalizador de Profit, estando copiado el sr. Godoy, respecto al asunto o nombre del correo, no lo recuerda, pero si se acuerda que el ejecutivo era Víctor Bossa. Se enteró a fines de 2019, pero los correos eran de agosto de 2018, que es la fecha en la cual se citó a firmar la escritura. Por como interpreta la dirección del correo al que tuvo acceso, la dirección de correo era @externobci.cl. Asevera que si bien trabajaba en Profit, el servicio se otorgaba a BCI.

Señala que no está en condiciones de indicar si el contrato celebrado por las partes es nulo, pero si puede decir que en lo que se refiere a los controles que



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

se hacen cuando se escritura una operación hipotecaria, se suele controlar lo denominado "lesión enorme", lo que en este caso en particular, al transferirse el total del condominio con una valorización del orden de UF 20.000 por una valor de UF 5.000, no recuerda el valor exacto, ese contrato estaría siendo nulo, ya que lo que se quería vender era una unidad y no todo el condominio. Ello le consta por las tasaciones a que tuvo acceso, que proporcionó el sr. Carlos Godoy, cuando le pidió que lo ayudara, pensando en que él seguía trabajando en Profit.

Esgrime que en su experiencia como procurador en diversos Bancos, tiene claro que el cliente comprador encarga el financiamiento y formalización del crédito al otorgante, entiéndase el banco que financia. De esta forma, si el tercero prestador de servicios incurre en un error de cara al cliente, éste contrató al Banco, no a la empresa externa. Es más, el servicio de la deuda lo realiza al Banco que financia, y quien carga la cuenta corriente para pagar los gastos operacionales es el Banco. Por lo tanto, en su perspectiva y de acuerdo a su experiencia, es responsabilidad del Banco velar porque la operación hipotecaria se materialice de buena forma.

Sabe que las partes firmaron la escritura, con la salvedad que se solicitó expresamente por parte del sr. Huck completarla, en el sentido de individualizar la casa que se transfería, como es de uso habitual, fundado en una relación de confianza entre el cliente y el Banco. Usualmente la escritura se firma y el Banco posteriormente realiza el ajuste.

Añade que faltó prolijidad de parte del BCI, porque hay una responsabilidad al haber firmado una escritura que no era consistente con lo solicitado por el sr. Huck, no obstante haber señales claras como la discrepancia entre la tasación, la solicitud de crédito y la información enviada por el propio sr. Huck, teniendo el Banco por cerca de dos meses la escritura sin firmar. En ese período de tiempo debió haberse vuelto a chequear toda la información, lo cual de haberse hecho responsablemente se hubiera notado la discrepancia. No obstante, hay un proceso final, que se llama informe final de garantía, que es un proceso por el cual el Banco custodia sus garantías, valga la redundancia, en la custodia del banco, ahí también se pudo haber detectado el error, de haber actuado diligentemente. Esa omisión va también en contra de las normas de la Superintendencia, toda vez que los bancos están obligados a llevar un reporte de colocaciones y sus garantías, y en este caso, por los antecedentes que conoce, la tasación que estaba muy sobredimensionada en la realidad de la solicitud de crédito también era otra señal de alerta, ya que los bienes en garantía que tienen los bancos deben contar con un seguro de incendio y probablemente, fuera de toda lógica, habiendo tenido la



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

tasación del Condominio, resultaba ser que una garantía por sobre las UF 20.000 estaba asegurada con cerca de UF 5.000, estos son valores aproximados, porque no conoce los valores exactos.

En cuanto a los perjuicios, señala que desde el punto de vista del sr. Huck, lo ha visto, por un lado expuesto en todo este proceso, y ello puede o pudo ocasionarle un inconveniente con entes reguladores como el Servicio de Impuestos Internos, toda vez que el corto plazo y por el orden de UF 5.000, se vio incrementado su patrimonio en cerca de UF 20.000 a UF 30.000, lo que podría haberlo expuesto a algún tipo de acción relacionado con el lavado de activos. Respecto al sr. Godoy, él construyó un Condominio para poder vender sus casas, y al momento de vender la segunda casa se vio con la situación de que él ya no era el dueño. Por lo tanto y dado que las situaciones del mercado, sobre todo hoy, han cambiado, el mejor momento para vender es probable que ya haya pasado. Señala esto porque las condiciones de financiamiento de créditos hipotecarios, como sería de conocimiento público, se han visto restringidas en el corto plazo.

Confesional (folio 197).

Mediante la absolución de posiciones de Jorge Mario Huck, quien señala ser efectivo que el año 2017 realizó una oferta o propuesta de compra de la casa N° 5 ubicada en Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, pero que luego se firmó y escrituró solo lo que era posible y vendible, que era el sitio. Indica que el borrador nunca informó una casa, solo el sitio, que era lo único vendible, y que el vendedor aceptó el borrador. Ambas partes firmaron voluntariamente y el precio se pagó a través de un crédito hipotecario. Señala que la Casa 5 no existe y que no está regularizada. Solo existe Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén y una obra que no está regularizada ni individualizada, pues la carpeta está rechazada e incompleta desde el 8 de noviembre de 2018. El contrato de compraventa se firmó el 27 de agosto de 2018 frente a la solicitud de cierre de la operación del Banco BCI para con su cliente, Jorge Huck. Reitera que el Banco redactó el borrador, que solo identificaba el sitio Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. El vendedor y comprador firmaron a conformidad que solo existía el sitio, ya que no hay regularización e inscripción de bienes raíces, solo figura el sitio. Añade que el plano tendría que haberlo inscrito el vendedor antes de salir a vender la propiedad, no posteriormente. Afirma que él compró de buena fe algo que no está regularizado.

CUARTO: Que el demandado Jorge Mario Huck rindió la siguiente prueba instrumental:



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1
Folio 13.

1. Copia de reserva por inicio de compraventa respecto de Quebrada de Camarones N° 655, casa 5, Peñalolén. Las partes fijan su valor en la suma de 4.450 UF, pagadero con un crédito hipotecario de 3.000 UF, en gestión ante el Banco BCI por parte del comprador.

2. Copia de escritura pública de compraventa, mutuo e hipoteca, de fecha 27 de agosto de 2018, repertorio número 58.441, celebrada entre Carlos Arturo Godoy Rebolledo, como vendedor; Jorge Mario Huck, como comprador, deudor o mutuuario; y Banco Crédito e Inversiones, debidamente representado. El instrumento es del mismo tenor que el documento acompañado por la parte demandante.

3. Copia de orden de escrituración tasa variable, solicitud N° 3324174, operación N° 0261458. El instrumento es del mismo tenor que el acompañado por el actor.

4. Copia de certificado del Registro de Propiedad de la inscripción de fojas 91127 número 128792 del año 2018, emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago. El documento señala lo mismo que el acompañado por el actor.

5. Copia de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 10 de diciembre de 2018, respecto del inmueble inscrito a fojas 91127 número 128792 del Registro de Propiedad del año 2018. El instrumento se encuentra desactualizado al compararlo con el acompañado por la parte demandante.

6. Copia de certificado de matrimonio emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 7 de junio de 2018, en el que se indica que Jorge Mario Huck y Stella Maris Livoni contrajeron el vínculo con fecha 9 de noviembre de 1979.

7. Copia de certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos, vigente al segundo semestre del año 2020, respecto de la propiedad ubicada en Quebrada de Camarones N° 675, Peñalolén, Rol 9007-14. Avalúo por la suma de \$62.179.765.

8. Copia de certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos, vigente al segundo semestre del año 2020, respecto de propiedad



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

ubicada en Quebrada de Camarones N° 635, Peñalolén, Rol 9007-12. Avalúo por la suma de \$82.679.912.

9. Copia de escritura pública de fecha 15 de mayo de 2014, repertorio N° 16.987-2017. Se encuentra incompleta.

10. Copia de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 8 de junio de 2018, respecto del inmueble inscrito a fojas 48327 número 72979 del Registro de Propiedad del año 2014.

Folio 79

11. Copia de Informe emitido por el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 13 de noviembre de 2020. El documento es del mismo tenor del que consta en la causa, acompañado por oficio.

QUINTO: Que el Banco de Crédito e Inversiones, por su parte, también rindió prueba instrumental:

Folio 109.

1. Copia de informe en derecho elaborado por Leonor Etcheberry Court, datado en diciembre de 2021.

Folio 110.

2. Copia de cadena de correos electrónicos intercambiados entre diversas personas y las partes, entre el 3 y 24 de octubre de 2018. Se indica tramitación de la compraventa de autos y conocer la etapa que se encontraba pendiente, relativa a la inscripción del plano de subdivisión y acogimiento de los inmuebles al régimen de copropiedad.

3. Copia de cadena de correos electrónicos, entre los que figura el de María Astudillo Villouta de 9 de marzo de 2020, del tenor ya reseñado en la prueba de la parte demandante.

4. Copia de correo electrónico enviado con fecha 23 de enero de 2020, desde casilla royola@consultoresderecho.cl a Maria Astudillo del BCI, con copia a Carlos Godoy. Se señala: *"Estimada Colega: Con fecha 08 de Noviembre del año 2019 mediante correo electrónico ud señalo 2 opciones de solución respecto a Compraventa entre don Mario Huck y don Carlos Godoy. "1) Rectificar y complementar la escritura, agregando la información relativa a la subdivisión y construcción del condominio; en cuyo caso, se mantendría la inscripción de*



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

dominio a nombre de don Mario Huck, pero se rectifica en el sentido que es propietario sólo de la casa 5; y se ratifica la vigencia del dominio de don Carlos Godoy respecto del resto de la propiedad, no trasferida. 2) Otra vía, sería resciliar, esto es dejar sin efecto la compraventa y el crédito, debiendo devolverse el pago recibido por la venta. Luego se suscribe la compraventa nuevamente con la información que fue omitida en el origen. Nos parece que la primera opción, es la recomendable, porque es más práctica y menos engorrosa, pero necesitamos la conformidad de la Dirección de Obras Municipales y Conservador de Bienes Raíces." Mediante correo electrónico el día 06 de Enero del presente, se le informo respuesta de Municipalidad, por tanto opción 1 no es viable, ya que ante cualquier trámite respecto a Municipalidad y Conservador de Bienes Raíces para inscribir deslindes y posteriormente subdivisión el terreno debe estar a nombre de Carlos Godoy y no a nombre del Sr. Huck. Entendemos que ustedes como institución quieren ayudar, opción dos es la única viable, empero veamos la forma para ello que no implique la devolución del dinero y que otra garantía se puede llevar a efecto., dable el hecho que como se ha mencionado a ud y ejecutivos, se efectuó el aviso tanto por parte del comprador y vendedor que escritura de compraventa correspondía solo a casa Nº 5 y no a paño completo y aún a si, se siguió con el trámite respectivo, ocasionando perjuicio patrimonial a mi representado, dado que se ha visto imposibilitado de terminar con subdivisión y posterior ventas de las propiedades que construyo en dicho terreno".

SEXTO: Que, adicionalmente, se cuenta con el informe del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fecha 23 de noviembre de 2020 (folio 22), quien señala lo siguiente: "1.-De acuerdo con los antecedentes registrales del inmueble ubicado en calle Camino Quebrada de Camarones número 655, que corresponde al sitio número 19 del plano de Loteo de la Población San Roque Segundo Sector, Comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, inscrito a fojas 91127 Número 128792 del Registro de Propiedad del año 2018, no consta que dicho inmueble se encuentre acogido a las normas de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria Número 19.537, de 1997. 2.- En este Conservador no figura archivado algún plano y certificado de la Dirección de Obras respectivo, en que se haya acogido el antes referido inmueble a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria".

SEPTIMO: Que, asimismo, en audiencia de fecha 12 de enero de 2022, la I. Municipalidad de Peñalolén exhibió los siguientes documentos, que se tuvieron por acompañados al proceso:

Folio 160.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

1. Copia de escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2017, repertorio N° 2926-2017, Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria del inmueble ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén.

2. Copia de solicitud de copropiedad inmobiliaria N° 2018/186, correspondiente al inmueble de Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén.

3. Copia de permiso de edificación emitido por la misma Dirección, N° de permiso 135/15, con fecha de aprobación el 17 de julio de 2015. Se otorga permiso para construir 6 casas con una superficie edificada total de 608,53 m², destinada a vivienda, en calle Quebrada de Camarones N° 655, permiso que se otorga amparado en la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria. Se concede el permiso al propietario Carlos Arturo Godoy Rebolledo.

4. Copia de resolución de modificación de proyecto de edificación N° 83/17 del 13 de junio de 2017, emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén.

5. Copia de certificado de recepción definitiva de obras de edificación emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén, N° de certificado 30/18, de fecha 13 de abril de 2018. Es del mismo tenor que el acompañado por el actor.

6. Copia de certificado de copropiedad inmobiliaria emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén, N° de certificado 14/18, de fecha 8 de agosto de 2018. Se certifica que se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Condominio tipo A, el inmueble ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. Se indica que la cantidad de unidades vendibles son 6.

7. Copia de planos de la copropiedad inmobiliaria del inmueble Rol SII 9007-13.

OCTAVO: Que, así las cosas, corresponde valorar las probanzas rendidas, comenzando por los instrumentos. En este sentido, no se registran impugnaciones fundadas en causal legal y acogidas respecto de ninguno de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, ni alegaciones respecto de las virtudes formales de los públicos. En consecuencia, se reconoce a los instrumentos señalados el valor probatorio que la propia ley les atribuye, según su naturaleza, salvo los privados emitidos por terceros que no concurrieron al juicio a ratificarlos,



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

y los privados emanados de una de las partes sin constancia de recibo por la otra, que solo se tendrán como base de una eventual presunción judicial.

Los instrumentos públicos acompañados hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado, gozando de una verdadera presunción de autenticidad, tanto respecto del hecho de haber sido dados por las personas que comparecen, como –en su caso- de haber sido autorizados por la persona que actúa como ministro de fe pública. Además, los instrumentos públicos hacen plena fe en cuanto a su fecha.

Además, debe tenerse en cuenta que la justificación de la verdad de los hechos controvertidos en un juicio corresponde hacerla en la forma dispuesta por el legislador. Por tanto, respecto de los instrumentos públicos: *“Se entiende que en cuanto a la existencia de su contenido, es decir, al hecho de que él fue declarado por las partes, tiene valor de plena prueba; y que en cuanto a la sinceridad de las declaraciones entre las partes también hace plena prueba. Sin embargo, respecto de terceros ese poder de convicción ya es inferior, o sea, no obstante la aptitud de persuasión que ostenta el instrumento público (...) es perfectamente posible demostrar la falta de sinceridad de las declaraciones en él contenidas. Entre las partes, ello podrá hacerse mediante otra plena prueba en contrario, por ejemplo, otro instrumento público y, por terceros, lisa y llanamente con otros diversos medios probatorios”* (Excma. Corte Suprema, Rol N° 45.940-2016).

Se valora con el carácter de escritura pública a los documentos privados reconocidos por la parte a quien se opusieron o que se mandaron tener por reconocidos, en los casos y con los requisitos prevenidos por la Ley. Esto, porque el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil indica pautas procesales para establecer el reconocimiento de los documentos privados presentados al juicio, pero su valoración se encuentra contenida en normas del Código Civil.

En tal situación se encuentran los correos entre las partes y las copias del informe de tasación de fecha 8 de noviembre de 2021, respecto de la propiedad de Quebrada de Camarones N° 655, casas 1,2, 3, 4, y 6.

El informe en derecho, por su parte, no constituye un medio probatorio, a lo que se debe agregar que solo pueden ser ordenados por las Cortes, a petición de parte, conforme a lo dispuesto en los artículos 228, 229 y 230 del Código de Procedimiento Civil.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

En cuanto a la testimonial de la parte demandante, comparecieron María José Torres Fuentes (folio 103), tasadora, que señala haberse desempeñado en la Oficina Serviactiva, empresa que se dedica a las tasaciones bancarias, añadiendo que estudió los antecedentes y vistió algunas de las casas-; Daniel Gajardo Millán (folios 125 y 126), asistente de Servicios Financieros Profit, un servicio externo del Banco BC, que afirma haber revisado la escritura del cliente Jorge Huck, dándose cuenta de que existía un error en la redacción del documento, que levantó a sus superiores-; Rodrigo Loyola Madrid (folio 127), abogado, que dice haber revisado un borrador de la escritura de compraventa y de otra de rectificación-; Raúl Castellanos Mora (folio 127), ingeniero, que indica haber prestado un servicio de topografía en el año 2014 a Carlos Godoy Rebolledo, y desarrollado el proyecto de ingeniería estructural de todo el condominio, firmando el expediente para el permiso de edificación-; Miguel Andrés Poblete Ceballos (folio 154), arquitecto, que dice haber realizado gestiones ante la Municipalidad y el Servicio de Impuestos internos para la aprobación de roles para cada unidad; Raúl Antonio Donoso Valdés (folio 154), ingeniero en finanzas, que sostiene haber trabajado para la empresa formalizadora Profit, externa del BCI, en materia de créditos hipotecarios, que habría analizado los antecedentes.

Todos ellos parecieron al Tribunal ser dignos de fe, estando contestes en un hecho basal, consistente –a grosso modo- en que el actor edificó un condominio de seis casas, y que tuvo la intención de vender al demandado sr. Huck solo la Casa N° 5, refiriéndose tanto al proceso constructivo como a la escrituración del contrato, entre otras materias, sin discrepar entre sí, ni con la versión de la parte que los presenta, habiendo percibido por sus propios sentidos –mayormente- lo que declaran.

En efecto, su relato resulta verídico, es decir, que se dijo la verdad, entendida ésta, sin entrar en espesuras filosóficas, como la correspondencia entre la representación mental de la realidad en el sujeto con los hechos que describe. Ahora bien, la manera más segura de conocer si un testigo dice la verdad en el proceso civil es contrastar críticamente la expresión de su representación mental de la realidad con la demás prueba rendida en autos. Si es concordante, puede afirmarse que su relato es verídico, que es precisamente lo que ocurre en este caso.

Pues bien, la regla 2° del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, prevé lo siguiente: “La de dos o más testigos contestes en el hecho y en sus circunstancias esenciales, sin tacha, legalmente examinados y que den razón de sus dichos, podrá constituir prueba plena cuando no haya sido desvirtuada por



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

otra prueba en contrario”. Como puede advertirse, los requisitos para que tenga lugar al aplicación de esta regla son exigentes, a saber: a) que sean dos o más testigos; b) que no hayan sido tachados o que ésta no haya sido acogida; c) que hayan sido legalmente examinados, es decir, de conformidad a procedimiento; d) que estén contestes, es decir, que estén de acuerdo en lo declarado, sin discrepar; e) que el acuerdo en la declaración lo sea en el hecho y en sus circunstancias esenciales, es decir, que lo relatado por los distintos testigos sea sustancialmente lo mismo en relación al hecho, sin desviaciones relevantes que los hagan contradictorios y; f) que no haya sido desvirtuada por otra prueba en contrario.

Enseguida, se debe hacer aplicación entonces de la regla 2° del precepto mencionado, por estar los testigos contestes en los hechos y en sus circunstancias esenciales, y por gozar sus versiones de todos los otros atributos que se exige, conforme se razonó más arriba.

Finalmente y en cuanto a la prueba confesional, dada por la absolución de posiciones de Jorge Mario Huck, sus dichos serán valorados en conformidad con lo dispuesto en los artículos 399 del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil.

NOVENO: Que a partir de la prueba rendida, después de valorada, se tiene por establecidos los siguientes hechos:

1. Que con fecha 27 de agosto de 2018 se celebró un contrato de compraventa entre Carlos Arturo Godoy Rebolledo y Jorge Mario Huck, vendedor y comprador, respectivamente.

En dicha escritura también compareció el Banco Crédito e Inversiones, como mutuante.

2. Que por el citado contrato aparece haberse vendido la propiedad ubicada en calle camino Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, por un precio de 4.450 Unidades de Fomento, que se pagaría: a) con la suma 1.450 UF en efectivo; y, b) con 3.000 UF que el Banco entregaría al vendedor con cargo a un préstamo (mutuo).

3. Que dicho inmueble quedó inscrito a nombre de Jorge Mario Huck a fs. 91.127 N° 128.792 del Registro de Propiedad del año 2018 del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

4. Que el vendedor construyó en ese inmueble seis viviendas.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

5. Que se tasó cada vivienda y su terreno con los siguientes valores: casa 1: 5.034 UF; casa 2: 5.524 UF; casa 3: 4.399 UF; casa 4: 4.455 UF; casa 5: 5.847,64 UF; y, casa 6: 4.478 UF.

6. Que, anterior a la escrituración, con fecha 8 de agosto de 2018, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Peñalolén emite el certificado N° 14/18 de copropiedad inmobiliaria, que indica que el inmueble ubicado en calle Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (condominio tipo A), y que las unidades vendibles son 6.

7. Que al 23 de noviembre de 2020, el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago informa que no figura archivado algún plano y certificado de la Dirección de Obras respectiva, en que se haya acogido el inmueble de marras a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

DECIMO: Que, entrando al fondo de la cuestión debatida, se abordará a un mismo tiempo las dos demandas de nulidad deducidas, por ser su fundamento el mismo y decir relación con el objeto del contrato de compraventa impugnado.

En efecto, el actor esgrime -en primer lugar- que concurriría una falta de voluntad, pues los hechos demostrarían que el contrato de compraventa carecería de un requisito de la esencia, cual es el consentimiento de las partes, particularmente del vendedor, es decir, la voluntad de Carlos Godoy Rebolledo respecto del objeto del contrato.

Luego plantea la existencia de un error de hecho, nuevamente en relación al objeto de la convención, por cuanto ambas habrían entendido vender y comprar solo la Casa N° 5 y nunca la totalidad del Condominio.

UNDECIMO: Que, en tal sentido, se ha dicho que la nulidad absoluta es la sanción impuesta por la ley a la omisión de los requisitos prescritos para el valor de un acto o contrato en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las partes que los ejecutan o acuerdan (Arturo Alessandri Besa, La nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno; Editorial Jurídica - Conosur). Las características especiales de la nulidad absoluta están contempladas en el artículo 1683 del Código Civil que establece que: *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse*



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años". El legislador ha dicho que en los demás casos hay nulidad relativa.

Pues bien, frente a las hipótesis de nulidad absoluta (falta de voluntad) y nulidad relativa (error de hecho) que se plantean, cabe preguntarse qué era lo que las partes querían vender y comprar, y qué fue lo que se materializó en los hechos.

La respuesta no es difícil, puesto que en sus escritos y en la prueba consta con claridad que el objeto de la compraventa era solo la Casa N° 5, construida en el terreno ubicado en Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén. Sin embargo, lo que se concretó fue la venta del terreno completo, conforme al tenor de la escritura firmada por las partes.

DUODECIMO: Que las partes, de manera libre y voluntaria, sabiendo que en la escritura se individualizaba como objeto de la compraventa el inmueble completo de Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, y no solo y únicamente por la unidad N° 5, firmaron de igual manera el contrato.

Lo que el vendedor esperaba -según sus propios dichos- era que la escritura se corrigiera antes de la inscripción, con la singularización correcta del inmueble, cuestión que finalmente no ocurrió.

La situación descrita no configura los vicios que se alegan, porque el actor prestó su consentimiento estando en pleno conocimiento que se transferiría el inmueble completo y no solo la casa N° 5.

Es más, el vendedor señala ser un *"empresario que ha desarrollado distintos rubros, entre los que destaca el de la construcción de proyectos inmobiliarios de mediano tamaño, donde luego de adquirir inmuebles aptos para la edificación de viviendas, construye casas con el objeto de venderlas por unidad"*. Por tanto y por haber advertido los términos del contrato, lisa y llanamente no debió suscribirlo.

Tampoco se vislumbra un error de hecho en cuanto al objeto, porque las partes entendían que la cosa vendida –según la escritura- era el inmueble de Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, conforme al tenor literal del contrato.

Lo que ocurre y que constituye una situación distinta, es que el actor en todo momento creyó que la escritura sería modificada, con posterioridad a la suscripción, cambiando su objeto, circunscribiendo la operación a la Casa N° 5. Es



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

decir, incurrió en un acto de confianza -aparentemente en el Banco, en tanto encargado de elaborar el texto- que no genera obligaciones.

Independiente de la buena fe que pueda verificarse en el vendedor, lo cierto es que el artículo 1683 del Código Civil señala que no puede alegar la nulidad en su favor “*el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba*”, siendo precisamente la situación que tiene lugar en este caso, ya que el actor, sabiendo del vicio que alega en la demanda, decidió firmar de todas formas.

Al respecto, cabe recordar que la ley tomó en cuenta consideraciones de moralidad y quiso sancionar al que celebra un contrato a sabiendas de que adolece de un vicio que acarrea su nulidad absoluta, porque esto significa que lo está celebrando con plena conciencia de que está infringiendo disposiciones de orden público y de interés general que la ley tiene mucho interés en proteger, lo que constituye una acción reprobable. Además, sería contrario a toda lógica que una persona pudiese solicitar la nulidad de un contrato que celebró a sabiendas de que es nulo, porque así se le daría el medio de eludir el cumplimiento de las obligaciones que de él provengan” (La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Arturo Alessandri Bessa, Editorial Jurídica Ediar Conosur, Tomo II, pág. 572).

En consecuencia, puede afirmarse que el sr. Godoy firmó *a sabiendas* de los supuestos vicios y asumió el riesgo de que el Banco, posteriormente, corrigiera el problema, modificando una escritura “ya firmada”.

En suma, no es que hubiera un error vicio del consentimiento, ni faltó el concurso de la voluntad, sino que se expresó incorrectamente el objeto que se quería vender, de lo que el actor se dio cuenta, y aun así, decidió firmar.

DECIMO TERCERO: Que, con todo, la situación de no reflejarse en la escritura que el objeto del contrato era la Casa N° 5, obedece a que tal y como informa el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el plano del condominio no fue inscrito, por causa de un descuadre entre los planos del arquitecto y los archivados en los registros de dicho auxiliar, razón por la cual estas casas carecían de individualidad jurídica, tornando en imposible la pretensión de transferir solo una de ellas. Por tanto, lo que reflejó la escritura era lo único que era posible enajenar: el terreno en su totalidad y no la mencionada Casa N° 5.

Cabe reiterar que el demandante estaba en pleno conocimiento de lo que ocurría. Así consta en una de sus presentaciones durante la etapa de discusión,



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

cuando dijo: *“no es controvertido si el inmueble ubicado en Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, se encuentra afecto al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, pues independiente que esta parte lo haya referido como “Condominio” en su demanda, derechamente esta parte se refería al hecho que en el inmueble disputado se construyeron 6 casas y áreas comunes con el objeto de acogerlas al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria. Incluso SS., así se precisó y aclaró en el respectivo escrito de Réplica de autos, de manera que esta parte no controvirtió y no es discutido en autos que la propiedad actualmente no se encuentra afecta al régimen de copropiedad”.*

En consecuencia, la escritura se redactó conforme a los títulos de la propiedad, lo cual en nada obsta a que la intención de las partes era vender y comprar solo la Casa N° 5.

DECIMO CUARTO: Que, finalmente, no habiéndose determinado la existencia de los vicios representados, cabe agregar que la pretensión de modificar una escritura después de su firma y cierre por el notario, con número de repertorio, es un acto prohibido por la ley. En efecto, el artículo 411 del Código Orgánico de Tribunales es claro en señalar que: *“Se tendrán por no escritas las adiciones, apostillas, entre renglonaduras, raspaduras o enmendaduras u otra alteración en las escrituras originales que no aparezcan salvadas al final y antes de las firmas de los que las suscriban”.*

La importancia de esta precisión radica en que lo esperado por el actor, esto es, que se introdujeran cambios al texto firmado, importaría una suerte de instrucción incompatible con la legalidad, a modo de remedio de un problema que siendo conocido no lo detuvo en consentir.

Por tanto y por mucho que pudiera tratarse de una costumbre –hacer cambios a una escritura firmada sin que aparezcan salvados al final-, no se traduce en obligaciones ni puede ser objeto válido de una instrucción o mandato.

Por todo lo cual, se rechazará las acciones de nulidad en estudio, descartándose, eso sí, las alegaciones de encontrarse mal planteada y trabada la litis, en atención a lo ya razonado y las partes del contrato.

DECIMO QUINTO: Que analizando la siguiente acción deducida, de rescisión del contrato por lesión enorme, se sustenta en que el importe de venta señalado en el contrato sería inferior a la mitad del “justo precio”, ya que el establecido correspondería a la venta de solo una de las casas del condominio, en circunstancias que el demandado sr. Huck terminó adquiriendo el terreno completo



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

y las seis viviendas edificadas en él en tan solo 4.450 UF, esto es, el precio acordado por la Casa N° 5.

En tal sentido, el artículo 1888 del Código Civil establece que: “*El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme*”. Explicando en el artículo siguiente que: “*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 de lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella (...)*”.

Tradicionalmente se han tenido como requisitos para que una compraventa sea rescindible por lesión enorme los siguientes: i) que la compraventa sea susceptible de rescindirse por causa de lesión; ii) que la lesión tenga el carácter de enorme; iii) que la cosa no haya perecido por caso fortuito en poder del comprador; iv) que la cosa no haya sido enajenada por el comprador; y, e) que la acción rescisoria se entable oportunamente.

DECIMO SEXTO: Que en este juicio se solicita la rescisión por lesión enorme de un contrato de compraventa celebrado por escritura pública de fecha 27 de agosto de 2018, entre Carlos Arturo Godoy Rebolledo y Jorge Mario Huck, respecto del inmueble ubicado Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén.

Por tanto, se trata de un acto susceptible de ser anulado por el vicio alegado.

DECIMO SEPTIMO: Que en relación al segundo requisito, esto es, la concurrencia de una lesión patrimonial enorme, conforme a los parámetros entregados por el legislador, cabe recordar que el precio de venta de la propiedad ascendió a 4.450 Unidades de Fomento, que se pagó: a) con la suma equivalente a 1.450 UF en efectivo; y, b) con 3.000 UF que el Banco entregaría al vendedor con cargo a un préstamo (mutuo).

Asimismo, consta que en la propiedad se levantaron seis casas, que tienen el siguiente valor individual, en base a la tasación comercial que se realizó respecto de cada una de ellas: casa 1: 5.034 UF; casa 2: 5.524 UF; casa 3: 4.399 UF; casa 4: 4.455 UF; casa 5: 5.847,64 UF; y casa 6: 4.478 UF. Es decir, el valor total de las casas edificadas en la propiedad de Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén, objeto del contrato de compraventa, es de 29.737,64 Unidades de Fomento.

Así pues, habiéndose enajenado y transferido la propiedad completa en solo 4.450 UF, suma objetivamente inferior a la mitad de su valor comercial, no



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

puede sino concluirse que el vendedor sufrió una lesión enorme, en los términos del artículo 1889 del Código Civil.

Cabe dejar consignado que dicho valor no fue rebatido por el comprador, quien conocía que el inmueble contemplaba seis casas, estando al corriente de que el precio pagado correspondía a una sola de las viviendas, conforme consta en los correos acompañados, en relación al proceso de escrituración del contrato, a lo que también se refieren los testigos que participaron en el proceso.

Es más, Jorge Huck sabía y sabe que una vez acabado el proceso administrativo e inscrito el plano del condominio, va a poder disponer individualmente de cada una de las casas. Por lo mismo y en buena fe, no puede esgrimir que el precio pagado es el correcto, sin dejar de caer al mismo tiempo en una suerte de aprovechamiento de la situación producida, ya que siempre supo que dicho importe correspondía a una sola de las casas, reconociendo entonces “en los hechos” la existencia de un condominio y de la Casa N° 5, *lo cual torna en insostenible su desconocimiento posterior.*

Adicionalmente, es un hecho indiscutido que las partes de la compraventa acordaron un precio determinado por la Casa N° 5, el cual, multiplicado por las 6 unidades construidas en el terreno –pasando por alto por un momento las diferencias constatadas en las tasaciones individuales-, arroja una cifra global enteramente compatible con el valor de tasación del conjunto, aludido más arriba, habida cuenta además del transcurso del tiempo y crecimiento de los precios, ejercicio que confirma la verosimilitud de los informes considerados.

Por último, entiende el Tribunal que cualquier diferencia de valor por causa de no estar inscrito el plano aludido, se encuentra comprendida en el margen de ganancia que se trata en el artículo 1890 del Código Civil, en el evento de ejercerse la opción correspondiente, sin perjuicio de entenderse no reclamable –la diferencia- por haberse aceptado “en los hechos” la existencia del condominio, como se estableció más arriba.

Por tanto, cabe deducir al tenor de lo que disponen los artículos 426 del Código de Procedimiento Civil y 1712 del Código Civil, presunciones graves, precisas y concordantes, suficientes a juicio del Tribunal, para formar el convencimiento legal de que el justo precio de la propiedad vendida no pudo ser inferior a 29.737,64 Unidades de Fomento, por lo que en esa cifra se fija, coherente con la prueba producida.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

DECIMO OCTAVO: Que en relación al requisito de que la cosa permanezca en poder de la parte compradora, es claro que se cumple, toda vez que el dominio del inmueble ingresó al patrimonio del demandado, conforme da cuenta la inscripción de fs. 91.127 N° 128.792 del Registro de Propiedad del año 2018 del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

DECIMO NOVENO: Que, por otro lado, en cuanto a la titularidad de la acción ejercida, el análisis debe regirse por las disposiciones generales en materia de nulidad relativa. En ese sentido, el artículo 1684 del Código Civil indica que puede alegarse por aquellos en cuyo beneficio se ha establecido por las leyes o por sus herederos o cesionarios. Por ende, conforme al raciocinio que se viene haciendo, no cabe duda del derecho del demandante de instar por la rescisión del contrato.

VIGESIMO: Que, como consecuencia de todo lo anterior, se acogerá la demanda de lesión enorme, debiendo hacerse las restituciones mutuas que ordena la ley. Por tanto, corresponde se devuelva la propiedad y se cancele la inscripción de dominio de fs. 91.127 N° 128.792 del año 2018, referida con anterioridad, salvo que la parte demandada complete el justo precio de la cosa vendida, con deducción de una décima parte, más intereses desde la fecha de la demanda, en la etapa correspondiente al cumplimiento, para todo lo cual contará con un término de tercero día hábil contado desde la notificación por el estado diario de la resolución que se pronuncie sobre la liquidación del crédito que deberá hacerse –tan pronto como se notifique la ejecución- en el caso que se opte por el saneamiento, o bien, desde que se resuelva la objeción que pudiera deducirse a su respecto.

En efecto, la consecuencia legal que trae entre los contratantes la declaración de nulidad por causa de lesión enorme se reduce a la obligación que queda al arbitrio del comprador de restituir la propiedad, conformándose con la rescisión del contrato, o de sanear la venta, completando el justo precio. Así, el comprador está en situación de ejercitar el derecho optativo que le confiere el artículo 1890 del Código Civil, pero solo después de pronunciada la rescisión, es decir, cuando quede ejecutoriada la sentencia que acoge la demanda rescisoria.

VIGESIMO PRIMERO: Que, finalmente, corresponde analizar la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual deducida en contra del Banco de Crédito e Inversiones (BCI).

Dicho libelo se fundamenta en que la entidad bancaria emplazada habría omitido, con descuido y negligencia, individualizar correctamente el inmueble



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

objeto de la compraventa en la escritura de fecha 27 de agosto de 2018, y en que siendo advertida por ambas partes de la omisión del objeto preciso en la escritura, el Banco se habría desentendido de modificar y adecuar la matriz de la compraventa suscrita, previo a su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, según se le habría solicitado en distintas oportunidades, hechos que estima como totalmente evitables y previsibles.

VIGESIMO SEGUNDO: Que, siendo discutido, primeramente deberá zanjarse el estatuto jurídico aplicable.

Al respecto, si bien la parte demandante somete su acción a las normas y principios de la responsabilidad extracontractual (artículos 2314 y siguientes del Código de Bello), lo cierto es que la imputación que se realiza al Banco y la prueba rendida, demuestra que las partes del contrato de compraventa encargaron y/o confiaron a esa entidad el estudio de los antecedentes y la confección del proyecto de escritura que se firmó. Tanto así, que las comunicaciones dan cuenta de un intercambio fluido entre ambos contratantes y la demandada. Por lo mismo, se colige –al menos- que las partes encomendaron al Banco dichas labores, situación que puede entenderse como un mandato, generándose derechos y obligaciones, todo lo cual hace concluir que el problema es de naturaleza contractual.

Por tanto, se analizará los hechos con tal perspectiva jurídica.

En este punto no puede perderse de vista que los tribunales de justicia deben ceñirse al principio de pasividad que rige su actuar, determinado por los asuntos sometidos a su decisión. Es por ello que el principio *iura novit curia* del sistema dispositivo y de aportación de parte viene a significar tan solo la posibilidad que tiene el juez de desvincularse de la fundamentación jurídica sustentatoria de las pretensiones de cada litigante para la resolución de la controversia que ha sido sometida a su conocimiento, sin apartarse de la causa de pedir. Dicho principio permite dar a los hechos planteados exclusivamente por las partes y que derivan de las probanzas rendidas, la calificación jurídica que corresponda. La decisión debe atenerse en consecuencia a los antecedentes fácticos expuestos por ellas, dado que los hechos pertenecen a su exclusiva disposición (Excma. Corte Suprema, Rol N° 11.687-2017).

VIGESIMO TERCERO: Que, así entonces, determinada la existencia de una relación jurídica contractual que liga a las partes con el Banco, corresponde analizar si este último incurrió en el reproche que se le realiza y, en definitiva, si se encuentra en situación de incumplimiento.



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

Para ello, valga reiterar lo que se le imputa al BCI: i) haber omitido individualizar correctamente el inmueble objeto de la compraventa en la escritura de fecha 27 de agosto de 2018; y, ii) que siendo advertido por ambas partes de la compraventa de la omisión en la escritura respecto al objeto, el Banco habría omitido modificar y adecuar la escritura matriz de compraventa suscrita de forma previa a la inscripción en el Registro de Propiedades del sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Respecto de lo primero, demostrado ha quedado que en las tratativas de la compraventa las partes buscaban materializar el negocio solo respecto de la casa N° 5. Así lo hicieron saber al Banco, lo cual es consistente con el hecho de haberse ordenado tasar esa unidad específica, generándose la orden de escriturar en tal sentido.

Sin embargo, la escritura pública reflejó el inmueble en su totalidad – Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén-, debido a que en el Registro Conservatorio no constaba la inscripción del plano de copropiedad. En efecto, si bien la municipalidad había aprobado y certificado la división, al no estar inscrito el plano correspondiente no era posible disponer de cada vivienda por separado. Cabe entonces preguntarse: ¿debía el Banco confeccionar una escritura de compraventa cuyo objeto recayera en una propiedad carente de individualidad jurídica?. La respuesta es que no debía hacerlo, porque implicaba un apartamiento de los títulos inscritos. Por tanto, independiente de las instrucciones recibidas, no era posible escriturar la Casa N° 5, sino que el paño completo, como en definitiva se hizo, con el conocimiento y la firma de las partes, que nunca se retractaron, sino que insistieron en un imposible jurídico (la venta y transferencia de la Casa N° 5), al menos en ese entonces.

Al respecto, valga reiterar que la instrucción de modificar y adecuar la escritura matriz suscrita, previo a su inscripción, es un comportamiento no permitido. En consecuencia, al no hacerlo, no puede estimarse que incumplió el contrato.

Lo que sí pudo reprocharse es el hecho concreto de haberse llevado a inscribir la escritura (figura como requirente el Banco), comoquiera que se conocía que la transferencia abarcaría la propiedad completa y no solo la Casa N° 5. Sin embargo, tal conducta no fue señalada expresa y específicamente como fundamento de la acción entablada, no siendo posible considerarla.

Todavía más, antes que el Banco son responsables las propias partes, por firmar libremente una escritura en esas condiciones, encomendado una corrección



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

a posteriori no tolerada por la ley, en los términos que se pretendía (introducción de cambios sin necesidad de nuevas firmas ni salvado al final, como una suerte de acto de confianza que se acostumbraría hacer).

Por todo lo cual, la acción en paráfrasis no prosperará, siendo inoficioso profundizar en la falta de legitimidad postulada, habida cuenta de lo ya razonado en materia de lesión enorme y, especialmente, respecto de los deberes emanados del contrato con el Banco, siendo igualmente inconducente referirse a los otros presupuestos de dicho estatuto de responsabilidad.

VIGESIMO CUARTO: Que la prueba no considerada especialmente en nada altera la decisión final, por ser innecesaria, debiendo estarse las partes a las razones por las que se acogerá la demanda de lesión enorme y se rechazará las demás.

VIGESIMO QUINTO: Que no se impondrá las costas a las vencidas, por estimarse que litigaron con motivo plausible.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1437, 1545, 1546, 1682, 1683, 1698 y siguientes y 1888 y siguientes del Código Civil; y, 144, 170, 342, 346, 358 y 384 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I. Que se rechazan las tachas.
- II. Que se rechaza las demandas de nulidad absoluta y relativa.
- III. Que se acoge la demanda del segundo otrosí, por lo que se declara la rescisión por lesión enorme de la compraventa celebrada el 27 de agosto de 2018, por Carlos Arturo Godoy Rebolledo y Jorge Mario Huck, respecto del inmueble ubicado Quebrada de Camarones N° 655, Peñalolén.
- IV. Que la parte demandada de Jorge Mario Huck deberá restituir la propiedad, conformándose con la rescisión del contrato, o sanear la venta, completando el justo precio de la cosa vendida, con deducción de una décima parte, más intereses desde la fecha de la demanda, en la etapa correspondiente al cumplimiento, para todo lo cual contará con un término de tercero día hábil, en la forma indicada en el basamento décimo sexto de la sentencia.
- V. Que en el evento de no sanearse la venta en el plazo indicado en el romano anterior, el sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago



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

Código: MYPRXXCGXMP

«RIT»

Foja: 1

deberá cancelar la inscripción de dominio que rola a fs. 91.127 N° 128.792 de su Registro de Propiedad del año 2018, recobrando su valor la inscripción anterior.

VI. Que se rechaza la demanda deducida en contra de Banco de Crédito e Inversiones.

VII. Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Rol C-12.314-2020

DECTADA POR DON MATIAS FRANULIC GOMEZ, JUEZ TITULAR DEL VIGESIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

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



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

Código: MYPRXXCGXMP