Jbl
C.A. de Valparaíso

Valparaíso, veinte de diciembre de dos mil diecinueve.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con las siguientes modificaciones:

Se eliminan los considerandos vigésimo noveno, trigésimo, trigésimo segundo, trigésimo quinto, trigésimo sexto, trigésimo séptimo, trigésimo octavo, trigésimo noveno, cuadragésimo segundo y cuadragésimo tercero.

Y TENIENDO PRESENTE ADEMÁS:

Primero: Que se ha apelado del fallo en alzada, señalándose al efecto, que en éste se incurre en errores y omisiones que llevaron a acoger la demanda planteada, toda vez que, a la época de celebración del contrato sub-lite, los actores, no tenían declarada su calidad de herederos por resolución alguna, la que solo se obtuvo en noviembre de 2015, de manera tal que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 688 del Código de procedimiento civil, aquéllos no se encontraban habilitados para disponer de manera alguna del inmueble en cuestión. Unido a ello, el hecho que el causante de las actoras no era dueño sino de una cuota de derechos sobre el referido inmueble y en consecuencia, éstas no podían celebrar actos de disposición sobre otros derechos que no fueran aquellos que les correspondía como herederos del causante Victoriano Avelino Jorquera Delgadillo. Precisa la impugnante que lo vendido nunca versó sobre los derechos en el dominio de un inmueble determinado, sino sobre los derechos hereditarios respecto de la universalidad de bienes quedados al fallecimiento de Jorquera Delgadillo. En base a ello, solicita la revocación de la sentencia impugnada, y se declare el rechazo de la acción de rescisión por lesión enorme, entablada.

Segundo: Que sin perjuicio de lo anterior, la apelante sostiene que la sentencia incurre en error al tener por acreditado el justo precio, toda vez que la tasación fiscal en que se basa, atiende a la calificación de sitio eriazo, dejando la propiedad sujeta al pago de contribuciones, retroactivo a contar de 2013, no sirviendo entonces para acreditar el justo precio del predio. En cuanto a la tasación pericial, precisa que tampoco ésta sirve para tal efecto porque para determinar el justo precio del inmueble en cuestión se tiene como referencia el precio de oferta de otros tres inmuebles, dos de ellos, del doble de dimensiones del que nos ocupa, y los valores que se mencionan corresponden a los meses de abril, mayo y junio de 2018, sin indicarse mayores detalles al respecto, para luego concluir un valor promedio de los valores en

RJXCNSOTDV

referencia, equivalente a unidades de fomento, reconvertidas a la fecha del contrato impugnado.

Tercero: Que, la recurrente en orden a acreditar que lo adquirido por su parte fueron los derechos hereditarios, hace mención a la absolución de posiciones que su parte rindió a fojas 207, sin embargo de su mérito se constata que don Leonardo Iván Zamora Ibañez afirmó haber comprado los derechos que a los demandantes les correspondían en la Parcela Nº203 del Fundo Las Mercedes de Valparaíso mediante un contrato denominado "Compraventa de derechos" celebrado con fecha 28 de enero de 2015 ante Notario Público.

Que si bien en el punto 5 al preguntársele si le consta que el avalúo fiscal de la propiedad a la fecha del contrato antes señalado era de un valor aproximado de más de $100.000.000 o en específico de $111.018.512, respondió que no se preocupó de valores de propiedad porque compró una sucesión de derechos de herencia, sin embargo, ello, no resulta suficiente para acreditar que lo contratado por las partes fue la Cesión de los derechos que los actores tenían en la herencia de don Victoriano Avelino Jorquera Delgadillo, o que su intención fue distinta a lo expresado en el contrato, dado que el contrato es claro al señalar que la venta se acota a los derechos que los demandantes tienen sobre el inmueble que allí se singulariza.

Cuarto: Que tampoco resulta suficiente para desvirtuar el tenor del contrato celebrado por las partes, las diligencias o trámites realizadas con posterioridad a la celebración del contrato de marras, como la solicitud de la posesión efectiva del causante don Victoriano Avelino Jorquera Delgadillo efectuada por el demandado ante el Servicio de Registro Civil e Identificación y el Certificado de Exención de Impuesto de Herencia correspondiente.

Quinto: Que en consecuencia, tal como ha razonado acertadamente el sentenciador de primer grado, lo vendido por los demandantes, conforme a la prueba rendida, en especial, del contrato celebrado con fecha 28 de enero de 2015 por doña Lucía Gutiérrez Aguayo, doña Eliana Angélica Jorquera Gutiérrez y don Héctor Osvaldo Araya Sologuren en su calidad de administrador de los bienes propios de su cónyuge doña Ana María Jorquera Gutiérrez por una parte y por otra, como comprador don Leonardo Iván Zamora Ibañez, es un contrato mediante el cual, los primeros en calidad de dueños por sucesión por causa de muerte de los derechos sobre la parcela número 203 del Fundo Las Mercedes de Valparaíso, venden, ceden y transfieren a don Leonardo Zamora, quien compra, acepta y adquiere para sí, la totalidad de los derechos que corresponden a los cedentes en el referido inmueble, en la suma de $1.800.000.-

Sexto: Que al respecto cabe tener presente que el contrato celebrado, es perfectamente posible, pues tal como diversos autores lo han señalado, nuestro Código Civil ha adoptado, fundamentalmente, la teoría romana a fin de explicar la naturaleza jurídica de la comunidad,

RJXCNSOTDV

en la cual cada comunero tiene una cuota-parte en la cosa común y, además, tiene derecho a la cosa en su totalidad. La cuota es abstracta o ideal, toda vez que la cosa no está dividida materialmente, concibiéndose sólo de manera intelectual y siendo el comunero, dueño de su cuota, puede venderla, enajenarla, gravarla, etc. sin necesidad de consentimiento de los otros comuneros (Código Civil, artículos 1812 y 1320)".

La doctrina y jurisprudencia, ampliamente mayoritarias, son coincidentes en cuanto a que la venta de cuota indivisa sobre un inmueble, como ocurre en el caso sub lite, es rescindible por lesión enorme, siempre que se den los presupuestos exigidos.

Séptimo: Que asentado lo anterior, cabe precisar que hay lesión enorme cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa o cuando éste es inferior a la mitad del precio que paga por ella el comprador, y así se desprende de lo prevenido en el artículo 1889 del Código Civil.

Cabe ahora reflexionar acerca del justo precio de los derechos vendidos por los actores, y a este respecto, el autor Silva Segura, ha señalado: *"una cuota determinada e indivisa en una cosa inmueble tiene un valor que se puede apreciar al tiempo del contrato y permite hacer la comparación entre el justo precio de la cosa y el dinero que se paga por ella. En todo caso, ésta es una cuestión de hecho que resolverá el juez apreciando la prueba rendida".*

En la especie, siendo cada demandante –comunero- dueño de una cuota ideal, no resulta posible que sus derechos se radiquen en una parte determinada de la especie o cuerpo cierto en que recaen, adquiriendo el demandado esa cuota ideal, cuestión que es determinante para establecer el justo precio de los mismos, toda vez que al adquirir esa porción, queda en indivisión, sin que aquel pueda usar el inmueble si no es con la anuencia del resto de los comuneros. Tal situación no permite considerar el valor total de un inmueble aún de similares características al de autos para establecer el justo precio, dado que en la venta de un inmueble el comprador queda como único dueño del mismo, y desde ese momento puede usar, gozar y disponer libremente de bien, a diferencia del comprador de una cuota de derechos como ocurre en la especie, que solo habilita al demandado a realizar actos de disposición respecto de su cuota, estando limitados en los actos de uso respecto del inmueble. En tales condiciones, no puede existir una unidad comparativa que tenga características idénticas que permita determinar a través de una simple operación aritmética el monto del justo precio, como lo ha pretendido la actora y ha sido concedido por el juez de la instancia.

Octavo: Que ante tal escenario, la parte demandante no probó de manera idónea o suficiente el justo precio de los derechos vendidos en el contrato sub lite, no siendo posible arribar a la conclusión de aquella en cuanto afirma haber recibido menos de la mitad del justo precio por la cesión de sus derechos, y en consecuencia, no es posible

RJXCNSOTDV

establecer que la parte vendedora haya sufrido la lesión enorme que demanda.

Noveno: Que al no acogerse la acción de nulidad por lesión enorme, se omitirá pronunciamiento acerca de la acción conjunta de indemnización de perjuicios también impetrada.

Décimo: Que por los mismos fundamentos de la acción principal, se ha deducido en el primer otrosí de la presentación de fojas 1, demanda de nulidad absoluta de compraventa en juicio ordinario con indemnización de perjuicios en contra de don Leonardo Iván Zamora Ibañez, aduciendo que en la especie, ha faltado el precio en la compraventa celebrada entre las partes, dado que en el caso de autos no existió una voluntad seria de obligarse por parte de los compradores, por tanto el acto jurídico carece de objeto, afirmando que un precio meramente simbólico no puede constituir una verdadera prestación, máxime si no se ha pagado nada de él.

Undécimo: Que de la prueba rendida en autos, se ha demostrado que el demandado efectivamente pagó la cantidad de $1.800.000 por los derechos que recaen en el inmueble denominado Parcela Nº203 del Fundo Las Mercedes de Valparaíso, precio cuya insuficiencia no se probó, como se expusiera precedentemente al razonar acerca de la procedencia de la acción de lesión enorme también deducida por los actores de manera principal.

Duodécimo: Que al no haberse demostrado que el precio pagado por la demandada fue inferior a la mitad del justo precio del inmueble o que en su caso el precio acordado no se pagó, se rechazará también la acción de nulidad absoluta analizada.

Décimo tercero: Que en atención a que las actoras al percatarse del monto del avalúo de la propiedad vendida estimaron legítimamente deducir la demanda de autos, no se les condenará en costas por estimar que tuvieron plausible para litigar.

Por estas consideraciones y visto además, lo dispuesto en los artículos 1698 y 1899 del Código civil y 186 y siguientes del Código de procedimiento civil, se declara:

Que **se revoca** la sentencia de fecha dieciocho de abril del año en curso, escrita a fojas 269 y siguientes, y en su lugar se declara:

Que **se rechazan** las demandas deducidas en lo principal y primer otrosí de la presentación de fojas 1 y su rectificación de fojas 60, por el abogado don Cristopher Estay Varas en representación de las Sras. Lucía Gutiérrez Aguayo, Eliana Angélica Jorquera Gutiérrez y Ana María Jorquera Gutiérrez en contra de don Leonardo Iván Zamora Ibáñez, sin costas, por estimar que las actoras tuvieron motivo plausible para litigar.

Devuélvase junto con su custodia.

Regístrese, notifíquese y archívese si no se apelare.

Redacción de la Ministra Sra. Quezada.

N°Civil-1484-2019.-

RJXCNSOTDV

Pronunciada por la Quinta Sala de la Iltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso, integrada por la Ministra Sra. Eliana Quezada Muñoz, la Ministra Interina Sra. María Cruz Fierro Reyes y la Fiscal Judicial Sra. Mónica González Alcaide.

Eliana Victoria Quezada Munoz
Ministro
Fecha: 20/12/2019 11:56:36

Maria Cruz Evangelina Fierro Reyes
Ministro
Fecha: 20/12/2019 11:56:37

Monica Milagros Gonzalez Alcaide
Fiscal
Fecha: 20/12/2019 11:19:39

Valeska Natalia Molina Olguin
MINISTRO DE FE
Fecha: 20/12/2019 12:58:59

RJXCNSOTDV

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Eliana Victoria Quezada M., Maria Cruz Fierro R. y Fiscal Judicial Monica Milagros Gonzalez A. Valparaiso, veinte de diciembre de dos mil diecinueve.

En Valparaiso, a veinte de diciembre de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

RJXCNSOTDV

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl