

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Chillán
CAUSA ROL : C-2363-2022
CARATULADO : [REDACTED]/INMOBILIARIA GAC S.A.

Chillán, veinticuatro de Noviembre de dos mil veintitrés.

Vistos:

A folio 1, comparece don Baltazar Guajardo Carrasco, abogado, domiciliado en Avenida [REDACTED], oficina [REDACTED], Chillán, en representación de don [REDACTED], ingeniero, doña [REDACTED], labores de casa y don [REDACTED], empresario, todos de su mismo domicilio, e interpone demanda de declaración de nulidad de contrato de promesa que se suscribió entre las partes, por falta de los requisitos contemplados en los números 2, 3 y 4 del artículo 1554 del Código Civil, en contra de Inmobiliaria GAC S.A., sociedad del giro de su denominación, representada por don Jorge David Israel Quilodran, empresario, ambos domiciliados en Autopista Concepción-Talcahuano, N° 8696, piso 6, Edificio Centro Bío Bío, comuna de Hualpén, fundado en que por escritura pública suscrita el 6 de enero de 2016, ante Notario Público de Chillán, los actores y la sociedad demandada, celebraron un contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble urbano ubicado en calle [REDACTED], comuna de Chillán, que según sus títulos mide veinte varas de frente por sesenta y ocho coma ochenta metros de fondo, siendo sus deslindes particulares: norte, testamentaria de [REDACTED] y otros; oriente, [REDACTED]; sur, [REDACTED], hoy [REDACTED] y otros y, poniente, [REDACTED]. El dominio corre inscrito a fojas [REDACTED], número [REDACTED] y uno del Registro de Propiedad del año 1992, a fojas [REDACTED] vuelta, número [REDACTED] del Registro de Propiedad del año 2012 y a fojas [REDACTED] vuelta, número [REDACTED] del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Chillán.

Indica que en virtud del contrato, Inmobiliaria GAC S.A., recibió en arrendamiento dicho predio y, además se pactó un contrato de promesa de compraventa respecto del mismo. En la promesa específicamente en la cláusula décimo segunda de la escritura pública se consigna: “Promesa de compraventa. En caso que la arrendataria desee comprar el inmueble materia del presente contrato, la arrendadora promete, por el presente instrumento, vender, ceder y transferir a la arrendataria el inmueble, que es de conocimiento de la arrendataria, en la oportunidad señalada por la arrendataria. Esta posibilidad es exclusivamente una facultad de la arrendataria y podrá ejercerse en cualquier tiempo durante los primeros siete años de vigencia del contrato. El precio acordado es el equivalente en pesos a diez mil novecientos veinticinco Unidades de



Foja: 1

Fomento al día de la firma de la correspondiente escritura, si la acción se ejerce durante el primer año de vigencia del presente contrato. A contar del primero de enero de dos mil diecisiete, el precio señalado se incrementará anualmente en un cero coma cinco por ciento del valor de venta estipulado y aplicado proporcionalmente a los meses en que esta venta ocurra. Para el cálculo del incremento antes mencionado, la base es el avalúo fiscal de sesenta y tres millones doscientos veintiún mil ochocientos ochenta y ocho pesos, cuyo certificado pertinente se protocoliza en este acto al final del presente Registro bajo el número SIETE. Para el caso que la arrendadora no cumpla su promesa de vender, ceder y transferir el inmueble materia del presente contrato a la arrendataria, en caso de ser requerido por ésta última, deberá pagar a la arrendataria una multa que las partes acuerdan anticipadamente en el equivalente en pesos al día del pago a mil Unidades de Fomento” (sic).

Sostiene que la pretendida promesa de compraventa es nula por someterse a una condición meramente potestativa de la persona que se obliga en carácter de compradora, en efecto, al amparo de dicha cláusula, la celebración de la promesa queda entregada al mero capricho de Inmobiliaria GAC S.A. la que podría ejercerse en cualquier momento.

Funda, también la nulidad de la promesa en razón de sujetarse a una condición indeterminada; la cláusula impugnada señala que la facultad de Inmobiliaria GAC S.A. podrá ejercerse en cualquier tiempo durante los primeros siete años de vigencia del contrato, o sea, no descansa sobre un plazo cierto, sino sobre uno incierto e hipotético, que encierra una nueva condición: que el contrato de arrendamiento esté vigente.

Agrega, como segundo capítulo de alegaciones que el contrato adolece de nulidad absoluta, debido a que el contrato prometido es ineficaz por estar afectado de lesión enorme, en términos de lo que prescribe el Código Civil. Refiere que, el precio estipulado en el contrato impugnado fue equivalente en pesos a 10.925 Unidades de Fomento; sin embargo, la tasación comercial del predio en cuestión es de actualmente 22.948 Unidades de Fomento, en base a un valor de 27 UF por metro cuadrado, considerando que el inmueble tiene una superficie de 917,95 metros cuadrados y una serie de construcciones según detalle: Terreno, 917,95 m², valor unitario 25,00 UF, valor total 22.948,75 UF; galpón, 370,00 m², valor unitario 8,00 UF, valor total 2960 UF; oficina, 62,20 m², valor unitario 12,00 UF, valor total 746,4 UF; baño, 9,28 m², valor unitario 12,00 UF, valor total 111,36 UF; pavimento, 370,00 m², valor unitario 0,64 UF, valor total 236,8 UF; siendo el valor total de 27.003,31 unidades de fomento.

Indica que de lo expuesto se puede concluir, sin lugar a dudas, la presencia del vicio de lesión enorme señalada; sin perjuicio de ello, acreditará, además, que Inmobiliaria GAC S.A., adquirió, sirviéndose como título traslativo por escritura pública de compraventa de 17 de diciembre de 2021, un inmueble de 207 metros cuadrados, adyacente al de los actores y, que enfrenta la misma calle, 5 de abril, en la suma de



Foja: 1

5.484 UF, es decir a un precio de aproximadamente 25 UF por metro cuadrado. Resulta evidente, tanto de un punto de vista cuantitativo, producto de la tasación que acompañará, como desde el mero análisis comparativo con la compra del inmueble continuo, la presencia del vicio de lesión enorme.

Como tercer capítulo de nulidad alega que, según el artículo 1554 del Código Civil, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias: 4° Que en ella se especifiquen de tal manera el contrato prometido, que solo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban; en la especie, no se cumple cabalmente este requisito, desde que la cláusula que contiene el contrato no especifica ninguno de los siguientes elementos o cláusulas esenciales del contrato prometido: a) fecha de pago del precio, en caso de suscribirse el contrato prometido; b) forma de pago del precio, en orden a si es al contado o en cuotas; c) fecha y forma de pago de lo vendido; d) si la vendedora se hará responsable de la evicción o vicios redhibitorios; e) si la compradora aceptará la cosa en el estado en que se encuentra, respetando los gravámenes o limitaciones. Dichos elementos de común uso en la práctica forense, no se han incorporado, de suerte que existe a su respecto una total incertidumbre.

Señala que en la escritura de 6 de enero de 2016, en la que consta el contrato de promesa, las partes prorrogaron competencia para ante los tribunales de la ciudad de Chillán. Considerando su parte que dicha cláusula es válida, en cuanto no está relacionada con los vicios sustantivos de nulidad que denuncia en el libelo y, que además, ampara no tan solo al contrato de promesa, sino también, al contrato de arriendo que es válido y no adolece de vicios de nulidad.

Solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario en contra de Inmobiliaria GAC S.A., ya individualizada, acogerla en todas sus partes y declarar que es absolutamente nulo el contrato de promesa de compraventa contenido en la escritura de 6 de enero de 2016, otorgada ante Notario Público de Chillán, don Francisco Yaber Lozano, repertorio número 45, por haberse omitido los requisitos contemplados en los números 2, 3 y 4 del artículo 1554 del Código Civil, al no haberse fijado una condición idónea para fijar la fecha de celebración del contrato, por contener un precio lesivo, lo que deviene en la ineficacia del contrato prometido y, finalmente, carecer de los elementos necesarios prescritos en el número 4 del artículo 1554 (sic), con costas.

A folio 16 se notificó la demanda.

A folio 42, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía.

A folio 26, se evacuó el trámite de réplica.



Foja: 1

A folio 33, evacuando el trámite de duplica la parte demandada señaló que, hay consenso en que la convención materia del proceso tiene la naturaleza de un contrato de promesa unilateral para suscribir un contrato bilateral y, hay consenso, asimismo, en la plena validez de esta categoría contractual, a lo menos en abstracto.

Agrega que, en primer lugar, los actores demandan la nulidad absoluta del contrato fundado en el supuesto incumplimiento del requisito del artículo 1554 circunstancia 3° del Código Civil, al no contener un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato; dicho postulado se funda en dos argumentos: sostiene que la condición establecida para la celebración del contrato sería nula porque se trataría de una condición suspensiva, meramente potestativa que depende de la sola voluntad del deudor; se agrega que la condición, además, sería indeterminada y que ésta clase de condiciones vuelve incierta la época de celebración del contrato prometido. Ni lo uno, ni lo otro es efectivo.

Sostiene que, la condición establecida en el contrato efectivamente es suspensiva y meramente potestativa, pero no depende de la sola voluntad del deudor, sino que depende de la voluntad de su acreedor. Estando frente a “una promesa unilateral” de celebrar un contrato bilateral, el ejercicio de la facultad por parte de la “promitente compradora”, la coloca en la posición de parte acreedora de la obligación que pesa sobre la “promitente vendedora”, parte deudora, de celebrar el contrato prometido en el evento de ejercerse tal facultad por la primera, tal como efectivamente aconteció, pues el ejercicio de la facultad se manifestó de manera formal y oportuna. Así, no es el deudor de la obligación de suscribir el contrato definitivo de quien depende el surgimiento del derecho a exigirla, sino de su acreedor, pues en el caso es la “Promitente compradora” quien adopta la posición activa en el vínculo relacional proyectado del contrato preparatorio y es quien ha adquirido el crédito para exigir la suscripción del contrato definitivo. Concluye que en ningún caso se está bajo la hipótesis de ineficacia de la condición contemplada en el artículo 1478 del Código Civil.

Referente a la pretendida “indeterminación de la condición”, señala que ello es incorrecto y para descartarlo basta una atenta lectura a la cláusula que estipula la condición, porque junto con tal modalidad, se incorpora un plazo extintivo que fija con toda claridad la época dentro de la cual habrá de procederse al ejercicio de la facultad que se otorgó a la promitente compradora. El plazo, como hecho futuro y cierto que es, deja debidamente establecidos los parámetros temporales dentro de los cuales debía cumplirse la condición y con ello descarta su pretendida indeterminación. En la cláusula se aprecian efectivamente dos modalidades; una primera, consistente en una condición suspensiva, asociada a la voluntad o “deseo” que debía manifestar la “promitente compradora” en torno a querer comprar el inmueble, pero en seguida y en concurso con lo anterior, se establece una segunda modalidad consistente en un plazo determinado



Foja: 1

dentro del cual se debía realizar la manifestación de voluntad de la “promitente compradora” plazo de siete años contados desde la vigencia del contrato, hasta el 31 de diciembre de 2022. Así, se está ante una condición acompañada de un plazo, que, conjuntamente permiten establecer la época en que se debía otorgar el contrato prometido, ello, entre el 6 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2022.

Agrega que no es necesario que la promesa fije una fecha cierta y concreta a cuyo advenimiento deba celebrarse el contrato prometido, pues basta con señalar un plazo determinado o indeterminado o una condición suspensiva determinada para que la promesa sea válida, como acontece en el caso.

Referente al capítulo de nulidad absoluta, que funda en que faltaría el requisito del artículo 1554, circunstancia 2, por tratarse de un contrato prometido que la ley declara ineficaz, toda vez que al suscribir el contrato definitivo en los términos proyectados, las partes estarían engendrando en él un vicio de lesión enorme, que no aplica al contrato de promesa de compraventa, respecto a los que existe bastante doctrina.

Sostiene que aún si el precio pactado en el contrato preparatorio resultare a la postre lesivo, que no lo es, este solo hecho no acarrea la nulidad del contrato de promesa porque la compraventa futura no es un contrato que la ley declare ineficaz; en efecto el contrato definitivo para ser ineficaz, primero debe declararse rescindido por una sentencia judicial ejecutoriada, luego de un juicio legalmente tramitado, sostener lo contrario sería desconocer lo dispuesto en el artículo 1684 del Código Civil y, si ello no bastare, aún con tal sentencia en sus manos, el comprador puede hacer subsistir el contrato, ratificándolo mediante el abono del alcance hasta el justo precio deducido en una décima parte como lo permite el artículo 1890 del Código Civil; en tales circunstancias y, no existiendo norma expresa, que razón existiría para despojar anticipadamente, sin juicio previo, al promitente comprador del crédito derivado del contrato reparatorio. Puede observarse que la interpretación postulada por los actores tiene un efecto expropiatorio, sin ley que lo autorice, sin una sentencia judicial que la ampare y, a mayor abundamiento, sin previo pago de indemnización alguna, tornándose por ello en inconstitucional. Agrega que no procede alegar ni declarar “lesión enorme” en el contrato de promesa, porque la ley no lo permite; sabido es que la lesión solo se aplica aquellos actos y contratos donde expresamente lo contempla la ley, “númerus clausus”, y, el contrato preparatorio de promesa de compraventa no es uno de ellos. Por otro lado, de acuerdo con el artículo 1889 del Código Civil, aparece claramente que la figura de la lesión enorme tiene como presupuesto que exista un “precio que se recibe” por parte del vendedor, circunstancia que no se verifica en el caso en análisis, desde que no ha existido aún ningún pago de precio, dado que no se ha celebrado la compraventa, cita jurisprudencia al respecto.



Foja: 1

Sostiene también, que el precio proyectado para el contrato de compraventa no es lesivo; dicho precio se estableció de manera libremente negociada por los interesados, en pleno conocimiento de las características del inmueble al tiempo de la suscripción de la promesa, en enero de 2016, época a la cual deben atenerse para determinar el justo precio y los presupuestos de la lesión, en aquel entonces las construcciones del predio eran rudimentarias, de baja calidad y no prestaban ninguna utilidad. A la fecha, siete años después, con motivo de las ingentes inversiones, demoliciones y nuevas construcciones realizadas en el predio por su parte, sumado al desarrollo y dinamismo comercial que su actividad ha inducido al sector, seguramente se ha incrementado la plusvalía del inmueble, sin embargo, configura un actuar doloso pretender enriquecimiento sin causa por parte de los actores, quienes ahora buscan profitar del esfuerzo ajeno para fundar artificialmente en sus frutos, un alegato de precio lesivo. Dichas maniobras especulativas en el obrar de los actores denotan una evidente mala fe y, como resulta sabido, en virtud del artículo 1546 del Código Civil del principio de “nemo auditur”, en la versión del adagio que reza “nadie puede aprovecharse de su propio dolo o fraude”. Insiste en que el justo precio no puede ser sino aquel habido a la época del contrato preparatorio, en virtud del cual no existe lesión enorme; estima además que una tasación comercial objetiva a la fecha actual, tampoco arrojaría lesión enorme.

En tercer lugar, señala que los actores afincan su pretensión de nulidad del contrato en que éste no especificaría de modo suficiente el contrato prometido, faltando así el requisito de la circunstancia 4 del artículo 1554 del Código Civil. Yerran, además los demandados, porque la lectura del contrato devela sin lugar a dudas la clara presencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa, que conforme al artículo 1801 del Código Civil, son la cosa y el precio. En cuanto a la cosa, la individualización del inmueble se encuentra íntegramente descrita en la cláusula primera del instrumento y, referente al precio, la cláusula décima segunda, establece claramente los parámetros para su determinación, señalando la base del cálculo, períodos y los factores de incremento pactados, de ese modo, el precio es perfectamente determinable en los términos que permite el artículo 1808 del Código Civil.

Así los elementos que los actores señalan como faltantes, se tratan ya de elementos naturales, al no haberse excluido expresamente, se entienden incorporados en el contrato por el solo ministerio de la Ley, o ya de elementos accidentales, como plazo, forma de pago del precio, etc. La ausencia de ellos no afecta de ningún modo la validez del contrato y el cumplimiento del requisito del artículo 1554 N° 4 del Código Civil. En consecuencia, si nada se dijo sobre la fecha de pago del precio, debe estarse a la indicada en el contrato definitivo; si nada se dijo sobre la forma de pago del precio debe entenderse de contado; si nada se dijo sobre la fecha y forma de entrega de lo vendido, tratándose de una especie o cuerpo cierto, se estará a lo dispuesto en la ley; si nada se



Foja: 1

dijo sobre la responsabilidad de la evicción y vicios redhibitorios, el vendedor responderá del saneamiento en base a la culpa leve; etc.

Sin perjuicio de sus alegaciones de improcedencia de la lesión enorme como factor determinante de la nulidad absoluta del contrato de promesa y la inconcurrencia de los requisitos de forma y fondo de la lesión, en el improbable evento de que se atendiera a las alegaciones de la demandante en ese sentido y, finalmente se insistiera en aplicar la lesión enorme al contrato preparatorio sub lite, ello supone aplicar todas las normas que regulan la institución, es decir, todo lo que le es favorable, pero también lo que resulta desfavorable. En consecuencia, alega la prescripción de dicha acción al alero de lo previsto en el artículo 1896 del Código Civil, por haber transcurrido más de cuatro años desde la fecha del contrato, cuyo cómputo comenzó a correr el 6 de enero de 2016 y se encontraría expirado a contar del 6 de enero de 2020. En consecuencia por haber prescrito el derecho para invocar la lesión enorme en contrato preparatorio de promesa, no puede ser atendida dicha pretensión en esta sede, debiendo rechazarse íntegramente el capítulo segundo de la nulidad invocada en la demanda.

Agrega conforme lo previsto en el artículo 1683 del Código Civil, que los actores carecen de legitimación activa para demandar la nulidad del contrato de promesa, por haber concurrido a su celebración sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; por otro lado, al no constar ningún vicio del solo mérito del acto o contrato, tampoco el Tribunal podría declarar oficiosamente tal nulidad. El contrato de arrendamiento y el de promesa de compraventa contenidos en el mismo instrumento de 6 de enero de 2016, fue libremente negociado por las partes, no tratándose de un contrato firmado “a la carrera”, hubo diversas tratativas, ofertas y contraofertas, hasta formar consentimiento pleno sobre cada cuestión regulada en él. Nadie mejor que su propietario puede saber el valor de su propiedad, si bien no se aspira a un conocimiento exacto y acabado, al menos es esperable que se conozcan algunos parámetros sobre su valoración. Señala que dentro de los tres demandantes existe un empresario, don ██████████ ██████████ y un ingeniero, don ██████████ ██████████ y, conforme el principio de normalidad, se puede asumir que la tercera demandante, doña ██████████ ██████████, labores de casa, habría sido aconsejada y de todos modos acompañada, tanto en la negociación como en el acuerdo de los términos del contrato. Así, todos los promitentes vendedores tenían las aptitudes suficientes para evaluar el negocio y consentir en él del modo en que lo hicieron.

Señala que al tiempo de celebrarse el contrato, todos los promitentes vendedores estaban totalmente satisfechos con los términos del contrato; conocían el valor de propiedad y aceptaron el precio de la venta futura; fueron asesorados por profesionales idóneos y con todo ello consintieron en la redacción del instrumento y en las condiciones del contrato de arriendo y del contrato de promesa unilateral de compraventa. En dichas



Foja: 1

condiciones, no puede sino asumirse que los actores sabían o, al menos, debían saber, que el precio proyectado para la compraventa futura, resultaba, supuestamente, lesivo y, en consecuencia, al haber concurrido a la celebración del acto en tales condiciones, no pueden ser oídos cuando alegan su nulidad absoluta con base en la supuesta lesión del contrato prometido..

Indica que, otra lectura posible de los hechos, que también conduce al rechazo de la demanda, es que resulta curioso que aleguen no haber tenido conocimiento del vicio que invalidaba el contrato al tiempo de su suscripción; porque dicha alegación implica sostener que los demandantes desconocían el valor de su propiedad al momento de firmar el contrato de promesa de venta sobre la misma propiedad; pero, el derecho no defiende al irresponsable, negligente o descuidado que por ello no sabe, pero debía saber, el vicio que lo invalidaba, estando impedido de beneficiarse de la nulidad. Es decir, si se desconocía el vicio al tiempo del contrato, desequilibrio lesivo en el precio proyectado, lo fue por mero descuido y negligencia de los promitentes vendedores, quienes debían saber el valor de su propiedad al momento de prometer vender.

Así las cosas, los actores no pueden invocar la nulidad porque suscribieron el contrato conociendo el valor del inmueble al tiempo de la promesa, precio de venta proyectado que aceptaron y juzgaron entonces como justo; pero siete años más tarde, luego de las ingentes inversiones realizadas por la promitente compradora, que sin duda han elevado el valor comercial del inmueble, ha despertado la codicia de los demandantes; lo que no puede ser considerado para determinar un justo precio del inmueble. Solicita tener por evacuado trámite de duplica y rechazar la demanda en todas sus partes, con costas.

A folio 54 se llevó a efecto audiencia de conciliación, con la sola asistencia de la parte demandante.

A folio 57, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos pertinentes, substanciales y controvertidos, los siguientes: 1) Efectividad que los actores se encuentran legitimados para accionar; 2) Efectividad que la acción para alegar él o los vicios invocados en la demanda, se encuentra prescrita; 3) Condiciones pactadas por las partes en el contrato de promesa de compraventa; 4) Efectividad que el precio de venta del inmueble pactado en el contrato de promesa es inferior a la mitad del precio comercial a la época de dicho contrato.

A folio 70 se acogió recurso de reposición interpuesto por la demandada, y se modificó el hecho N° 1, quedando en los siguientes términos: Efectividad que los actores se encuentran legitimados para accionar. En su caso, hechos que configurarían la falta de legitimación.

A folio 147, se citó a las partes a oír sentencia.



Foja: 1

CONSIDERANDO:

Resolviendo la objeción promovida a folio 124 por la actora:

PRIMERO: Que don Baltazar Guajardo Carrasco, por los actores objeta los instrumentos acompañados por la demandada a folio 93 numerales 1 a 5, señalando que se trata de correspondencia electrónica entre funcionarios de la sociedad demandada y un tercero, que no hacen fe respecto de su parte, además de tratarse de “capturas” por lo que no consta su integridad. Añade que se trata de instrumentos electrónicos que deben incorporarse conforme al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil. Refiere además que no consta la autorización de la persona involucrada en la correspondencia para que ella sea divulgada. Solicita tener por objetados los instrumentos, darle tramitación incidental y acogerla declarando la carencia de valor probatorio, con costas.

SEGUNDO: Que evacuando el traslado conferido, el demandado señala que los instrumentos objetados son correos electrónicos entre personeros de empresas relacionadas a GAC Inmobiliaria SpA, del área automotriz y de proyectos, no tratándose de desconocidos, por el contrario, son personas que intervinieron en la etapa de negociación del contrato. Añade que la correspondencia se sostuvo con el mandatario especial de los demandantes, señor [REDACTED], quien confiere mandato al abogado Guajardo. Agrega que, los instrumentos no fueron objetados por falsedad. Reconoce que se trata de “capturas” e indica que se confunden el continente y el contenido, y que la objeción se refiere más bien al valor probatorio, a lo que, agrega que la prueba ilícita no es causal de objeción. Solicita rechazar la objeción, con costas.

TERCERO: Que se recibió a prueba la objeción, fijando como puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos: 1) efectividad que los instrumentos acompañados a folio 93, individualizados con los números 1 al 5, fueron íntegramente acompañados; 2) Efectividad que los instrumentos referidos fueron extendidos por las partes que en ellos se individualizan.

En resolución de 4 de julio de 2023, se acogió la reposición interpuesta por la demandada, eliminando el punto 2.

CUARTO: Que ninguna de las partes rindió prueba alguna.

QUINTO: Que la impugnación versa exclusivamente sobre instrumentos privados, por lo cual correspondía a la parte que presentó aquellos acreditar su integridad, carga con la que no cumplió, por lo que se acogerá la objeción.

En cuanto al fondo:



Foja: 1

SEXTO: Que los actores deducen demanda de nulidad de contrato de promesa de compraventa celebrado con Inmobiliaria GAC S.A. el 6 de enero de 2016, señalando que éste adolece de vicios que conllevan su nulidad absoluta. En primer término señalan que el contrato de promesa se sujetó a una condición meramente potestativa de la persona que se obliga como compradora, además de ser aquella indeterminada. En segundo lugar señala que, el contrato prometido adolece de un vicio de nulidad relativa por haberse convenido un precio lesivo, lo que torna ineficaz el contrato de promesa según el artículo 1554 N° 2 del Código Civil. En tercer lugar alega que, el contrato prometido no fue suficientemente especificado pues no se convino la fecha y forma de pago, la fecha y forma de entrega del bien, si la vendedora será responsable de evicción o vicios redhibitorios, y si la compradora aceptará la cosa en el estado en que se encuentra, respetando los gravámenes o limitaciones. Invoca los artículos 1681, 1682, y 1683 del Código Civil. Solicita acoger la demanda y declarar nulo absolutamente el contrato de promesa de compraventa de 6 de enero de 2016 por haberse omitido los requisitos contemplados en los Nos 2,3 y 4 del artículo 1554 del Código Civil, con costas.

SÉPTIMO: Que se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada.

En el escrito de réplica la demandada opone excepción de prescripción de la acción de lesión enorme señalando que según lo dispuesto por el artículo 1896 del Código Civil, ello debe reclamarse en el término de cuatro años contados desde la fecha del contrato. Luego alega la falta de legitimación activa de los actores, señalando que el contrato de 6 de enero de 2016 fue libremente negociado entre las partes, y que los promitentes vendedores tenían las aptitudes necesarias para evaluar el negocio y consentir, por lo cual no puede sino asumirse que sabían o debían saber el precio del inmueble, siéndoles aplicable lo dispuesto por el artículo 1683 del Código Civil. Luego en cuanto al fondo, señala respecto al primer capítulo de nulidad invocada, que los actores incurren en un error pues la condición meramente potestativa fue establecida en favor del acreedor no del deudor, siendo además totalmente determinada por estar unida a un plazo. En cuanto al segundo capítulo de vicios refiere que el precio fue libremente negociado, y se ajustaba al justo precio a la época de celebración del contrato, sin perjuicio del aumento de valor que ha tenido debido a las inversiones efectuadas por su parte. Finalmente en cuanto a la falta de especificación del contrato señala que los elementos que echa en falta la actora son de la naturaleza o accidentales. Solicita rechazar la demanda, con costas.

OCTAVO: Que se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos: 1) Efectividad que los actores se encuentran legitimados para accionar. En su caso, hechos que configurarían la falta de legitimación;



Foja: 1

2) Efectividad que la acción para alegar el o los vicios invocados en la demanda, se encuentra prescrita; 3) Condiciones pactadas por las partes en el contrato de promesa de compraventa; 4) Efectividad que el precio de venta del inmueble pactado en el contrato de promesa es inferior a la mitad del precio comercial a la época de dicho contrato.

NOVENO: Que los actores acompañaron legalmente y sin objeción los siguientes instrumentos:

1. Copia autorizada de escritura pública de arrendamiento y promesa de compraventa de fecha 6 de enero de 2016, repertorio número 45- 2016, otorgada ante Notario de Chillán don Francisco Yaber Lozano.

2. Copia autorizada de escritura pública de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2021, repertorio número 259- 2021, otorgada ante Notario de Chillán don Cesar Suarez Sánchez.

3. Acta notarial de fecha 22 de septiembre de 2022, levantada por la Notario Público de Chillán doña Ingrid Rojas Luna.

4. Copia de la cita de jurisprudencia aparecida en los textos: “Repertorio de legislación y jurisprudencia Chilenas del Código Civil, Editorial Jurídica primera edición año 1992.

5. Carta enviada por GAC Inmobiliaria SpA a don [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED] con fecha 8 de septiembre de 2022, firmada autorizada por Notario Público en la misma fecha.

6. Carta enviada por GAC Inmobiliaria SpA a don [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED] con fecha 8 de septiembre de 2022, firmada autorizada por Notario Público en la misma fecha.

7. Informe tasación urbana del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de la comuna de Chillán de fecha 11 abril de 2023, elaborado por la arquitecta Andrea Olguín de La Oveja.

8. Informe tasación urbana del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de fecha 17 abril de 2023, elaborado por el arquitecto don Pedro Ramos Muñoz.

[REDACTED] Carta certificada notarial enviada por don [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED] a “Inmobiliaria GAC S.A.” el 9 de febrero de 2023, en que comunican la terminación del contrato de arrendamiento.



Foja: 1

10. Carta enviada con fecha 10 de febrero de 2023, por la sociedad “Nueva Inmobiliaria Gac SPA” a don [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED], en la cual comunica ejercicio de prórroga del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO: Que los actores rindieron confesional, concurriendo a audiencia efectuada el 27 de junio de 2023 don Víctor Marcelo Toledo Machuca, en representación de la demandada, quien al tenor del pliego de posiciones señaló “1) no es efectivo, la redacción del contrato fue realizada por un abogado de Chillán contratado por el señor [REDACTED] y revisada por el abogado de la compañía don Eduardo Ramírez Souterel. En conversaciones posteriores que tuve con el señor [REDACTED], este me indicó, que no se encontraba conforme con el desempeño de su abogado que según recuerdo era de apellido [REDACTED] 2) No es efectivo, la voluntad de la vendedora se encuentra en el contrato. 3) No es efectivo, las calificaciones jurídicas del contrato deben efectuarse en forma libre y espontáneamente y sin vicios. 4) No es efectivo, el contrato es bilateral y genera beneficios para ambas partes, el precio que recibe la promitente compradora es ciertamente un beneficio importante. 5) No es efectivo, los borradores fueron enviados a la Notaria de don Cesar Suarez. 6) No es efectivo, la promesa de compraventa contiene un mecanismos de reajuste de precio con incremento anual, los valores del contrato reflejan este acuerdo; 7) No es efectivo, se me exhibe un documento electrónico certificado por un Notario pero sin indicación de los metadatos del mismo, de forma que no me consta su autenticidad, por cuanto no tiene fecha, no tiene versión del documento, ni tampoco tiene mi nombre indicado como redactor de aquella parte, en circunstancias que yo mismo, participé en la redacción de la minuta que fue remitida a la Notaria. 8) Es efectivo que entre la fecha de la promesa celebrada entre las partes y la presente fecha la promitente compradora ha adquirido otros inmuebles en el sector en que se ubica la propiedad de los demandantes; 9) No es efectivo, las adquisiciones no se han realizado en base a metros cuadrados, sino que en base a precio en pesos y de acuerdo a características especiales de tal forma que no existe un comparable de metraje de metros cuadrados que generalmente se ocupa en sitios similares, principalmente eriazos y sin construcciones.

DÉCIMO PRIMERO: Que los demandantes rindieron testimonial, consistente en declaración de los siguientes testigos legalmente interrogados y sin tacha:

Don Pedro Ramos Muñoz, arquitecto, Cédula de Identidad N° [REDACTED], domiciliado en calle [REDACTED] número [REDACTED] oficina [REDACTED], comuna de Chillán, quien preguntado respecto al hecho N° 4 de la resolución que recibió la causa a prueba señala “Yo sé, que el precio pactado originalmente en la promesa de compraventa es sustancialmente inferior al valor comercial al momento de la celebración del contrato aludido. Esto yo lo sé ya que practiqué una tasación económica sobre el inmueble y



Foja: 1

dada mi experticia puedo advertir que el valor es muy superior, hago presente que además la tasación fiscal es notablemente superior hace 7 años atrás cuando se firmó el contrato de promesa, debe ser un valor comercial superior por lo menos 3 veces al valor fiscal, y esto lo digo para corroborar que hubo una diferencia notable entre el precio pactado y lo que realmente vale el inmueble.” Repreguntado “Sí, lo conozco (el inmueble), y he estado personalmente ahí, y además hay fotos reflejadas en mi tasación emitida, que fue practicada aproximadamente a finales de abril y a principios de mayo de 2023.Reconoce informe acompañado a folio 77. Sí, para el SERVEL he hecho más de 50 tasaciones, particulares unas 50 tasaciones.”

Doña Andrea Alejandra Olguín de la Oveja, arquitecto, Cédula de Identidad N° [REDACTED], domiciliada en [REDACTED], Parcela [REDACTED], lote [REDACTED], comuna de Chillán, quien preguntada respecto al hecho N° 4 de la resolución que recibió la causa a prueba señala “Yo sé que y tengo entendido que hay una promesa con arriendo de compra donde el valor asignado es de 8 UF el metro cuadrado, valor que es menos de la mitad del precio actual de la propiedad, yo esto lo sé porque soy arquitecto y tasadora y además realicé un informe de tasación comercial para el inmueble que se está litigando en este procedimiento, el valor recomendado por mi en mi calidad de tasadora es de 25 UF por metro cuadrado valor casco, esto quiere decir, que engloba el terreno y las construcciones que se encuentran ahí.” Repreguntada “Sí, lo conozco (el inmueble), y lo visité para realizar el informe de la tasación. Reconoce como de su autoría informe acompañado a folio 77. Sí, soy tasadora desde el año 2005, tengo un diplomado en tasación de la Universidad Católica de Santiago, ejerzo como tasadora desde el año 2016 y en Chillan desde el año 2009, y he hecho más de 1000 tasaciones por lo bajo, además soy perito del MOP para las expropiaciones y presto servicios a distintas municipalidades en materias de tasación, y además fui tasadora bancaria durante 13 años.”

DÉCIMO SEGUNDO: Que la demandada acompañó legalmente y sin objeción los siguientes instrumentos:

1. Copia autorizada de escritura pública de fecha 01 de marzo 2022, mandato judicial otorgado por el actor don [REDACTED] a don [REDACTED]; instrumento suscrito en la Quinta Notaría de Talca de don Teodoro Patricio Durán Palma, repertorio N°1294-2022.

2. Copia autorizada de escritura pública de fecha 24 de febrero 2022 de mandato judicial otorgado por los actores don [REDACTED], y doña [REDACTED], a don [REDACTED]; instrumento suscrito en la Novena Notaría de Chillán de don Gerardo Alfredo Cortés Gasauí, repertorio N°515-2022.



Foja: 1

3. Copia autorizada con firma electrónica avanzada de escritura pública de 07 de octubre 2022, mandato judicial otorgado por los actores, a través de su mandatario don [REDACTED], al letrado que les representa en este juicio; instrumento que fuera suscrito en la Primera Notaría de Chillán de doña Ingrid Eliana Rojas Luna, repertorio N°3358-2022.

4. Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII con fecha 12 de mayo 2023 respecto del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán; Rol de avalúo N°8-4 de Chillán, avalúo fiscal vigente al primer semestre de 2016.

5. Certificado de avalúo fiscal emitido por el SII con fecha 12 de mayo 2023 respecto del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán; Rol de avalúo N°8-4 de Chillán, avalúo fiscal vigente al primer semestre de 2023.

6. Permiso de Obra Menor N°055 emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Chillán con fecha 26 de abril 2016 respecto del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, rol de avalúo fiscal N°8-4.

7. Certificado de regularización de edificaciones existentes dañadas a consecuencia de una catástrofe, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Chillán con fecha 20 de agosto 2013 respecto del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, rol de avalúo fiscal N°8-4.

8. Comprobante de ingreso a nombre de Inmobiliaria GAC S.A emitido por tesorería Municipal de la I. Municipalidad de Chillán con fecha 31 de agosto 2018 que da cuenta del pago derechos para obtención de permiso de obra menor sobre el inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, rol de avalúo fiscal N°8-4.

9. Acta de Observaciones N°337 emitida por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Chillán con fecha 24 de septiembre 2018 respecto del permiso de obra menor emitido sobre el inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, rol de avalúo fiscal N°8-4.

10. Dos autorizaciones de adosamiento suscritas ante Notario por don [REDACTED] y doña [REDACTED] ambos [REDACTED].

11. Informe emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Chillán con fecha 26 de agosto 2019, a Inmobiliaria GAC S.A respecto del permiso de edificación de obra menor emitido en el inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, rol de avalúo fiscal N°8-4, donde se indican además derechos a pagar.



Foja: 1

12. Permiso de Obra Menor N°117 emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Chillán con fecha 28 de agosto 2019 respecto del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, rol de avalúo fiscal N°8-4.

13. Certificado de Recepción definitiva de Obra Menor N°335 emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Chillán con fecha 04 de diciembre 2019, a nombre de Inmobiliaria GAC S.A, respecto del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, rol de avalúo fiscal N°8-3.

14. Carta fechada en Chillán, el 12 de febrero 2023 emitida por don [REDACTED], como mandatario de los demandantes, dirigida a don Jorge Israel Quilodrán, representante legal de Inmobiliaria GAC S.A (hoy GAC Inmobiliaria SpA) sobre materias propias del mismo contrato objeto del pleito.

15. Boleta de honorarios N°35 emitida con fecha 09 de diciembre 2020 por don [REDACTED] (mandatario de los demandantes), por servicios profesionales prestados a Inmobiliaria GAC S.A.

16. Certificado de matrimonio entre don [REDACTED] y la demandante doña [REDACTED], emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 12 de mayo 2023.

[REDACTED] Certificado de nacimiento extendido el 15 de mayo 2023 por el Servicio de Registro Civil e Identificación respecto a doña [REDACTED]

[REDACTED] Certificado de nacimiento extendido por el Servicio Registro Civil e Identificación, el 15 de mayo de 2023, respecto a don [REDACTED]

[REDACTED] Certificado de nacimiento extendido por el Servicio Registro Civil e Identificación el 15 de mayo de 2023, respecto a don [REDACTED]

20. Menú “Situación Tributaria” obtenido de la página web institucional del Servicio de Impuestos Internos con fecha 22 de diciembre 2022, respecto del contribuyente INMOBILIARIA GAC S.A RUT 76.415.404-5.

21. Menú “Situación Tributaria” obtenido de la página web institucional del Servicio de Impuestos Internos con fecha 22 de Diciembre 2022, respecto del contribuyente GAC INMOBILIARIA SPA, RUT 77.214.139-4.



Foja: 1

22. Copia autorizada de escritura pública de 30 de noviembre 2021 otorgada en la Notaría de San Miguel de don Jorge Reyes Bessone, Repertorio N°7090-2021, sesión extraordinaria de Directorio de la sociedad INMOBILIARIA GAC S.A.

23. Copia autorizada de escritura pública de 18 de marzo 2022 otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N°635-2022, donde se reduce a escritura pública la Sesión de Directorio de la sociedad GAC INMOBILIARIA SpA.

24. Copia autorizada de inscripción de fojas 28 N°23 del Registro de Comercio de Santiago del año 2022.

25. Copia autorizada con firma electrónica avanzada de escritura pública de 21 de diciembre 2021 otorgada en la Notaría de San Miguel de don Jorge Reyes Bessone, Repertorio N°7797-2021, que contempla la modificación estatutaria de la entonces sociedad Nueva Inmobiliaria GAC SpA; que por cambio de razón social, pasa a denominarse GAC Inmobiliaria SpA, actual titular del contrato como arrendataria y promitente compradora.

26. Copia autorizada inscripción de fojas. 5522 N°2616 del Registro de Comercio de Santiago del año 2022, donde se inscribió la modificación estatutaria de GAC INMOBILIARIA SpA.

27. Copia de escritura pública de fecha 6 de enero de 2016, otorgada en la Notaria de Chillán de don Francisco Yáber Lozano, bajo el repertorio N° 45-2016.

28. Carta certificada de 08 de septiembre 2022, suscrita por GAC INMOBILIARIA SpA y despachada por el Notario Público de Chillán don César Suárez Sánchez.

29. Carta certificada de 08 de septiembre 2022, suscrita por GAC Inmobiliaria SpA y despachada por el Notario Público de Chillán don César Suárez Sánchez, en los términos estipulados en el contrato, mediante la cual se informa a los actores el ejercicio de la opción de hacer efectiva la promesa de compraventa del inmueble arrendado.

30. Copia autorizada de inscripción de dominio con certificado de vigencia, y certificados de Hipotecas y Gravámenes relativos al inmueble registrado a fojas. 1796 N°3.491 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán año 1992.



Foja: 1

31. Copia autorizada de inscripción de dominio con certificación de vigencia, certificado de Hipotecas y Gravámenes relativos al inmueble registrado a fojas 7318 vta. N°6240 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2012.

32. Certificado de autorización de Obras Preliminares y Demolición N°14 emitido por la DOM de la Ilustre Municipalidad de Chillán con fecha 01 de Julio 2022.

33. Ebook generado por la página oficial del Poder Judicial con fecha 15 de Mayo 2023, respecto de la causa sobre designación de árbitro promovida en causa Rol C-589-2022 del 1° Juzgado Civil de Chillán.

34. Ebook generado de la página oficial del Poder Judicial con fecha 15 de Mayo 2023, respecto del recurso de protección promovido bajo el Rol 5062-2022 de la Iltma. Corte de Apelaciones de Chillán.

35. Informe de Tasación del inmueble ubicado en calle 5 de abril N°57 de Chillán, Rol de Avalúo N°8-4 de Chillán, elaborado con fecha 15 de mayo 2023, por los peritos judiciales, tasadores, don Nelson Marcelo Reyes Navarro, ingeniero civil; y don Sergio Saldías Goldberg, ingeniero comercial.

DÉCIMO TERCERO: Que la demandada rindió testimonial consistente en declaración de los siguientes testigos legalmente interrogados y sin tacha:

Don Jaime Alfredo Rojas Toledo, RUT [REDACTED], arquitecto, domiciliado en [REDACTED], Temuco, quien preguntado respecto al hecho N° 4 de la resolución que recibió la causa a prueba señala “yo creo que no es real porque el precio pactado es acorde al precio del inmueble esto en atención a la condición del inmueble en el minuto que se definió el valor este inmueble tenía un destino habitacional y los edificios existentes no contaban con regularización ni permisos vigentes nuestra oficina fue contratada por la parte demandada para regularizar y llevar a norma los edificios y cambiar su uso y destino habitacional a comercial, este trabajo fue ejecutado por nuestra oficina y nuestros arquitectos y el suscrito situación conocida por la parte vendedora y arrendadora más el representante de los propietarios es de profesión arquitecto conocía las condiciones y mercado inmobiliario local en su condición de arquitecto así que difícilmente el puede señalar que el precio pactado en ese entonces él no estaba de acuerdo, la propiedad se regularizó cambió destino y se obtuvieron las mejoras en las condiciones de edificación de la misma aumentando los porcentajes de adosamiento y porcentaje de ocupación de suelo esto se puede graficar en recibimos propiedad en condiciones Y lo llevamos a condición Z que obviamente cambió su tasación actual, en este entendido y en mi condición de arquitecto creo que el precio definido al momento de suscribir el contrato es totalmente real a la condición del inmueble.” Repreguntado



Foja: 1

“el valor comercial de dicha propiedad al momento de celebrar el contrato era de 11, 92 UF el metro cuadrado, precio absolutamente real en condiciones del inmueble en referencia. Los factores que definen el valor entre otros los definidos en el certificado de informaciones previas emitido por la dirección de obras municipales y la condición de regularización de los edificios existentes, definidos en un permiso de edificación y una recepción definitiva, este inmueble no contaba ni con permiso de edificación ni con recepción definitiva, además el valor definido es correspondiente al valor de mercado de la época. El emplazamiento es relevante en la definición del valor de esta propiedad, está emplazada en una calle secundaria muy distinta de los valores de calles principales en la ciudad de Chillán. Conozco claramente el valor del metro cuadrado en el sector en la actualidad oscila entre 10 a 15 UF el metro cuadrado, conozco esto porque soy arquitecto tasador de instituciones como banco BICE y Banco Chile. El representante de los vendedores Carlos Montt es profesional experto, arquitecto con conocimiento de la plaza de Chillán donde reside y él estaba en conocimiento pleno del valor real del terreno y de las condiciones de edificios existentes tanto así que él participó en la regularización de los mismos a través de sus contactos y conocimiento de la dirección de obras de la municipalidad de Chillán. Ante la dirección de obras los documentos que suscribimos y patrocinamos como oficina la tramitación de expediente para permiso de edificación esto incluye la confección de plano de arquitectura especialidades y obtención de permisos, con esto se logró obtener y regularizar los inmuebles con el permiso de edificación y posteriormente obtener la recepción definitiva de los mismos, condición que habilita al usuario a desarrollar la actividad comercial de venta y servicio técnico de automóvil. El destino que tenía el inmueble al momento de suscribir el contrato era de vivienda y nosotros con la tramitación descrita la cambiamos a uso comercial. La inmobiliaria encargó a una empresa constructora la reconstrucción y ampliación de las instalaciones existentes que consistieron en nuevos galpones, nuevas instalaciones eléctricas y sanitarias y nuevas oficinas comerciales. Arquitecto de profesión, inicio arquitecto consultor del MOP tengo 32 años de experiencia en el ejercicio profesional, he construido y he proyectado en distintos rubros área industrial, área institucional tenemos más de 1500 obras ejecutadas y en el ámbito inmobiliario el desarrollo de múltiples proyectos del área habitacional y corporativa entre nuestros clientes la Universidad San Sebastián, Agrícola La Selva y otras inmobiliarias varias que atendemos, hemos construido a la fecha 250.000 metros cuadrados estimo.”

Don Claudio Patricio Arias Gutiérrez, RUT [REDACTED], ingeniero en construcción, domiciliado en [REDACTED], Temuco, quien preguntado respecto al hecho N° 4 de la resolución que recibió la causa a prueba señaló “el valor estipulado para la fecha del contrato está dentro de los parámetros de la época”. Repreguntado “las condiciones de uso en la época del contrato era habitacional. En mi calidad de constructor al apreciar el terreno había construcciones en el terreno



Foja: 1

habitacionales. Se tramitó un cambio de uso de suelo para poder construir una instalación automotriz. Se mejoró el porcentaje de ocupación de suelo con un acuerdo que se hizo con la propiedad vecina que autorizó un mayor adosamiento. Nosotros, la empresa constructora Choshuenco SpA en que me desempeño como profesional constructor civil, nos correspondió iniciar la demolición de lo que había existente ahí y posteriormente se hizo una pavimentación con adocreto y construcciones básicamente estructura metálica para uso automotriz esto fue posterior al cambio de uso de suelo. Si estaba en conocimiento don Carlos Montt de la situación del inmueble porque el patrocinó parte del proyecto en la dirección de obras municipales por cuenta de la inmobiliaria. El señor Montt fue encargado por la inmobiliaria GAC. Se ejecutaron una pavimentación con adocreto, se levantaron estructuras metálicas para oficina de venta y se habilitó las oficinas de venta me consta porque fui el constructor a cargo de la obra.”

DÉCIMO CUARTO: Que con el mérito de la prueba rendida es posible establecer los siguientes hechos:

El 6 de enero de 2016 don [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED] celebraron contrato de arrendamiento y promesa de compraventa en calidad de arrendadores y promitentes vendedores con Inmobiliaria GAC S.A. en calidad de arrendataria y promitente compradora, todo respecto del inmueble ubicado en calle 5 de abril N° 57, Chillán. Ello se establece con el mérito de la escritura pública que contiene ambos contratos.

El 30 de noviembre de 2021 el Directorio de Inmobiliaria GAC S.A. acordó la disolución de la sociedad, por haberse reunido todas las acciones en manos de Nueva Inmobiliaria GAC SpA, traspasándose la totalidad de su activo, pasivo y patrimonio a Nueva Inmobiliaria GAC SpA, quien pasa a ocupar la misma posición jurídica que Inmobiliaria GAC S.A.. Ello se establece con el mérito de copia de Escritura Pública en que consta el acta de la sesión de directorio, fechada el 30 de noviembre de 2021.

El 17 de diciembre de 2021 Nueva Inmobiliaria GAC SpA compró a doña [REDACTED], doña [REDACTED] y don [REDACTED] el inmueble ubicado en calle [REDACTED] Chillán, en la suma de 5484 Unidades de Fomento Ello se establece con el mérito de copia de escritura pública de 17 de diciembre de 2021.

El 21 de diciembre de 2021 se modificó la razón social Nueva Inmobiliaria GAC SpA por GAC Inmobiliaria SpA. Ello se establece con el mérito de copia de inscripción de fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Comercio de Santiago año 2022.

El 8 de septiembre de 2022 GAC Inmobiliaria SpA comunica a don [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED], su voluntad de renovar contrato de



Foja: 1

arrendamiento hasta 31 de diciembre de 2027, ello se establece con el mérito de la copia de la referida carta.

DÉCIMO QUINTO: Que en primer término corresponde pronunciarse respecto de las alegaciones efectuadas por los actores en presentación de folio 58, al recurrir en contra de la resolución que recibió la causa a prueba, en cuanto a la consideración que debe hacerse de las alegaciones efectuadas por la demandada en el escrito de dúplica.

A ese respecto en primer término debe considerarse que se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado, por lo cual la interpretación que hace la actora del artículo 312 del Código de Procedimiento Civil implica que en casos como el de autos, le estaría vedado al demandado evacuar la dúplica, desde que nada podría adicionar o modificar respecto a una contestación de la demanda inexistente. A lo anterior debe agregarse que en el caso concreto, el demandado en la dúplica alegó la prescripción respecto de la acción de lesión enorme, y la falta de legitimación activa por aplicación de lo dispuesto por el artículo 1683 del Código de Procedimiento Civil, a ese respecto conforme lo dispuesto por el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil la primera de las alegaciones puede efectuarse en primera instancia en cualquier estado de la causa, en tanto, la segunda es un aspecto de fondo cuyo control corresponde al Tribunal aun actuando de oficio.

Sobre el contenido de la dúplica en casos en que la demanda se tenga por contestada en rebeldía, don [REDACTED] señala “Aun más en el escrito de dúplica, en defecto del de contestación, será dable al demandado oponer toda clase de excepciones-dilatorias perentorias-si bien sólo en el carácter de simples alegaciones o defensas, salvo las de prescripción, cosa juzgada, transacción y pago efectivo de la deuda, que lo serán como tales, en forma efectiva, todo en conformidad a lo dispuesto en los artículos 305 y 310.” (Tratado de Derecho Procesal Civil. El Juicio Ordinario de Mayor Cuantía. El Jurista. P. 165).

DÉCIMO SEXTO: Que en cuanto a la prescripción alegada por el demandado en la dúplica, en primer término ello se deduce solo luego de la alegación de improcedencia de la demanda de nulidad absoluta respecto de cada uno de los capítulos en que se funda. Al respecto sostiene el demandado que para el caso de aplicarse la lesión enorme como factor para determinar la ineficacia del contrato preparatorio, dicha alegación se efectúa fuera de los cuatro años a que se refiere el artículo 1896 el Código Civil, estando prescrito el derecho para realizar dicha alegación.

Respecto a la señalada alegación debe tenerse en consideración que los actores no demandan la rescisión del contrato de promesa por lesión enorme, sino que la nulidad absoluta del mismo, por ser a su juicio ineficaz el contrato prometido en razón de verse



Foja: 1

aquel afectado por lesión enorme, así las cosas el término de prescripción que debe considerarse es aquel previsto respecto a la acción de nulidad absoluta, esto es, diez años, y no aquel correspondiente a la acción derivada de lesión enorme.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que el artículo 1683 del Código Civil establece “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 por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo, que no pase de diez años.”

En este caso quienes demandan la nulidad absoluta son quienes concurrieron a la celebración del contrato de promesa de compraventa en calidad de promitentes vendedores, configurándose todos los vicios que invocan por supuesta infracción a los requisitos dispuestos por el artículo 1554 del Código Civil para la validez de la promesa. En tal sentido en primer término se alega que el contrato estaría sometido al cumplimiento de una condición meramente potestativa infringiendo lo dispuesto por el artículo 1478 del Código, condición que además sería indeterminada; en segundo lugar sostienen los actores que el contrato prometido sería ineficaz por cuanto el precio de venta acordado respecto del inmueble sería inferior a la mitad del justo precio al tiempo del contrato, y finalmente refieren que el contrato prometido no se habría especificado suficientemente.

La naturaleza de los vicios invocados deja en evidencia que se trata de posibles trasgresiones a lo dispuesto por el artículo 1554 del Código Civil, conforme lo cual por aplicación de lo dispuesto en el artículo 8 del mismo cuerpo legal los actores no pueden alegar ignorancia a su respecto, pudiendo colegir que celebraron el contrato al menos debiendo saber los vicios que lo invalidaban y que invocan en la demanda. En similar sentido, en cuanto al justo precio del inmueble, el estándar mínimo al respecto igualmente se encuentra establecido por la ley, no pudiendo los actores desconocer que la validez del contrato exige que el precio pactado en una compraventa sea al menos la mitad del justo precio, no pudiendo sino saber aquello. Por lo demás, los actores actúan representados por don [REDACTED], arquitecto de profesión, quien incluso en algún momento prestó servicios en calidad de tal a la demandada, de lo que se colige que han contado con asesoría técnica en el devenir de la relación contractual, cuya nulidad pretenden, punto este que reafirma que se presentan condiciones en base a las cuales presumir que en virtud de ellas, al menos, “debían conocer” la configuración de los vicios de nulidad que invocan.



Foja: 1

Sobre el fundamento del artículo 1683 del Código Civil se ha señalado “La ley, al establecer la prohibición del artículo 1683 que estamos analizando, tomó en cuenta consideraciones de moralidad, y quiso sancionar la reticencias en que incurre una persona 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 reprochable.

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 Besa. Tercera edición, tomo I, P. 542-543).

Así las cosas, no se advierte la configuración de una hipótesis de error excusable de parte de los actores que les impidiera conocer los vicios que invocan respecto al contrato de promesa que celebraron con la demandada, encontrándose en aquella hipótesis en la cual el legislador les previa de legitimación activa para accionar de nulidad.

DÉCIMO OCTAVO: Que sin perjuicio de lo expuesto en la consideración precedente, no puede dejar de señalarse respecto de los vicios invocados para configurar la nulidad, que ellos tampoco son factibles de considerar por las siguientes razones:

En cuanto a la ineficacia del contrato de promesa de compraventa por estar sujeto a una condición meramente potestativa e indetermina, debe recordarse que la cláusula décimo segunda de la escritura pública de seis de enero de dos mil dieciséis dispone “**PROMESA DE COMPRAVENTA.** En caso que la Arrendataria desee comprar el inmueble materia del presente contrato, la Arrendadora promete, por el presente instrumento, vender, ceder y transferir a la Arrendataria el inmueble, como cuerpo cierto, que es de conocimiento de la Arrendataria. Esta posibilidad es exclusivamente una facultad de la Arrendataria y podrá ejercerse en cualquier tiempo durante los primeros siete años de vigencia del contrato.”

La lectura de la cláusula transcrita deja en evidencia que nos encontramos ante una promesa unilateral de contrato bilateral, por cuanto, solo los actores se obligaron a celebrar el contrato prometido mientras que la demandada está facultada para exigir su celebración. Lo anterior deja en evidencia que yerran los demandantes al considerar que estamos ante una condición meramente potestativa del deudor, por cuanto los obligados a su celebración son ellos, conforme lo cual la posición del promitente comprador es la de acreedor, estando fuera del alcance de la prohibición contemplada en el artículo 1478 del Código Civil.



Foja: 1

Hace largos años se discutió en nuestro país la validez de la promesa unilateral de contrato bilateral, pronunciando en su favor ilustres tratadistas como don Fernando Fueyo Laneri quien señaló “La promesa unilateral de celebrar un contrato bilateral no tiene, el carácter unilateral que ha venido asignándosele. A esta conclusión se llega analizando el efecto vinculatorio que produce tal promesa, que comprende una fase de inicio y otra posterior de actuación.

En el primer instante el contrato es unilateralmente vinculante, vale decir, vincula solamente a una de las partes y no a la otra, pues mientras el prometiente-deudor está obligado a cumplir lo prometido, el prometiente –acreedor está solamente en facultad de cumplir.

Con todo, esta unilateralidad de la promesa de contratar, en efecto, nace ligada y conjugada con una determinada prestación querida. Perfectamente delimitada- que se pondrá en actuación por iniciativa del prometiente –acreedor, quien ofreciendo y cumpliendo esa prestación prevista adquiere el derecho a la contraprestación, resultando, de este modo, la bilateralidad plena de dos prestaciones recíprocas, esto es el contrato bilateral prometido.” (La promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral. RDJ Tomo LIX, nos 7 y 8.)

Sobre el punto específico relativo a que en una promesa unilateral de contrato bilateral estaríamos ante una condición meramente potestativa del deudor, don Rene Abeliuk señala “Si la condición fuere meramente potestativa, y bien puede no serlo si depende también de otras circunstancias además de la voluntad del otro prometiente, en todo caso no dependería del deudor condicional, sino del acreedor condicional, o sea, de quien puede reclamar el cumplimiento de la promesa a su sola voluntad. Por la sola promesa, el beneficiario no pasa a ser deudor; sus obligaciones nacen con el contrato definitivo.” (Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos. p. 42).

En cuanto a la supuesta indeterminación de la condición ella no es tal, por cuanto se encuentra unida a un plazo, fijando el marco temporal dentro del cual debe celebrarse el contrato prometido. En tal sentido los actores señalan en su demanda que “Se ha concluido en doctrina y jurisprudencia que la condición a que se refiere el número 3 del art. 1554 debe revestir el carácter de determinada, esto es, para el cumplimiento del hecho incierto debe fijarse época o plazo, cuando se estipula que la condición debe cumplirse en cierto tiempo”, pues bien, en este caso las partes acordaron que la condición (manifestación de voluntad de la demandada) debía cumplirse durante los primeros siete años de vigencia del contrato de arrendamiento, pactando el precio del contrato definitivo considerando el factor tiempo, en cuanto aquel es variable según la cantidad de tiempo transcurrido a la época de ejercicio del derecho por la prometiente compradora.



Foja: 1

En cuanto al segundo motivo de nulidad que se invoca, esto es, ser ineficaz el contrato prometido por estar afectado de lesión enorme, debe considerarse que nuestro Código Civil contempla de manera taxativa aquellas hipótesis susceptibles de impugnarse a través de ella, entre los cuales no se encuentra la promesa de compraventa. En similar sentido el artículo 1889 del referido cuerpo legal, habilita a demandar lesión enorme al vendedor que ha recibido el precio, circunstancia que no se presenta en el contrato de autos, el cual ni siquiera genera la obligación de pagar un precio. La lesión enorme implica la existencia de un perjuicio, el que no se configura por la celebración de un contrato de promesa en virtud del cual solo se genera una obligación de hacer.

Sobre este punto se ha señalado “Nos parece inconcuso que la promesa no puede atacarse por lesión enorme, principalmente, porque la acción rescisoria es propia de la compraventa y no puede extenderse a otros contratos por su doble excepcionalidad: constituye una sanción y en nuestro Código, además, especifica para contados actos y contratos.” (Rene Abeliuk. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos. p. 69).

Así las cosas en primer término el contrato de promesa no es susceptible de atacarse por lesión enorme, y tampoco resulta posible determinar que el contrato prometido fuere ineficaz a la época de su celebración por cuanto, tal como se expuso la lesión enorme requiere el pago del precio lo que impide ex ante determinar su eventual configuración.

Por otra parte, tampoco resulta acorde y coherente con la regulación de la lesión enorme evaluar su configuración a partir del precio señalado en la promesa, para con ello obtener la declaración de nulidad absoluta del contrato preparatorio, por cuanto aquello priva al prometiende comprador del derecho que le confiere el artículo 1890 del Código Civil.

Finalmente en cuanto a la falta de especificación del contrato, a juicio de los actores ello se configuraría por no haberse regulado en el contrato de promesa la fecha y forma de pago del precio, fecha y forma de entrega de la cosa, y el estado en que se aceptará el inmueble. A este respecto todas las circunstancias que se echan en falta se encuentran reguladas por la legislación, la que rige a falta de acuerdo, por lo que en modo alguno existe incumplimiento de una de las exigencias legales para la validez del contrato.

Sobre la forma de cumplir el requisito previsto en el N° 4 del artículo 1554 del Código Civil, don René Abeliuk señala “Reaccionándose vigorosamente contra una interpretación tan rigurosa, se ha reconocido que de acuerdo con el Diccionario, “especificar” es declarar o explicar con individualidad alguna cosa, e “individualizar” es tratar de una cosa con particularidad y por menor. Dicho de otra forma más sencilla, es



Foja: 1

distinguir un contrato de los demás, separación que de acuerdo al artículo 1444, la otorgan los elementos esenciales del mismo. Usando terminología penalística, consiste en tipificar el contrato prometido.

En consecuencia, pueden faltar en la promesa los elementos de la naturaleza del contrato prometido, y con mayor razón aún los accidentales. Los primeros, porque la ley suple plenamente el silencio de las partes, y por eso se ha resuelto que si en una promesa no se señala el lugar de otorgamiento del contrato definitivo, corresponde exigirlo en el domicilio del deudor. Y los segundos porque no son obligatorios en los contratos. A falta de modalidades, las obligaciones son puras y simples, y si en la promesa de compraventa no se señala cuándo debe pagarse el precio o entregarse la cosa, ambas obligaciones serán exigibles tan pronto se otorgue el contrato definitivo, si las partes entonces no señalan otra cosa” (op. Cit. P. 124-125.)

DÉCIMO NOVENO: Que el resto de la prueba rendida no altera las conclusiones alcanzadas.

Atendido lo expuesto y lo dispuesto por los artículos 8, 11545, 1554, 1681 y siguientes, 1698 y siguientes, 1793 y siguientes del Código Civil, artículos 170, 254 y siguientes, 324, 346, y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás disposiciones legales pertinentes, se resuelve:

I.- Que se acoge la objeción de documentos promovida a folio 124 por el apoderado de los actores.

II.- Que se rechaza la excepción de prescripción promovida por la demandada.

III.- Que se rechaza la demanda interpuesta por don Baltazar Gajardo Carrasco, abogado, en representación de don [REDACTED], don [REDACTED] y doña [REDACTED] en contra de Inmobiliaria GAC S.A. actualmente GAC Inmobiliaria SpA.

IV.- Que se condena en costas a los actores por haber resultado totalmente vencidos.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Chillán, veinticuatro de Noviembre de dos mil veintitrés.





Milena Andrea Aedo Zapata

Juez

PJUD

Veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés
10:24 UTC-3

