

Procedimiento : Ordinario
Materia : Nulidad de contrato
Demandante : I. Municipalidad de Santiago
RUT : 69.070.100-6
Rep. Legal : Julia María Panez Pérez
C.I. : 11.473.383-0
Ab. Patrocinante : Félix Andrés Antolín Martínez
C.I. : 16.142.288-6
Demandado : Inmobiliaria San Valentino SpA
RUT : 77.535.376-7
Rep. Legal : Felipe Andrés Sánchez Pérez
C.I. : 15.375.665-1

EN LO PRINCIPAL: demanda de nulidad absoluta por falta de consentimiento; **PRIMER OTROSÍ:** en subsidio, demanda de nulidad relativa por vicio del consentimiento; **SEGUNDO OTROSÍ:** en subsidio, demanda de nulidad relativa por lesión enorme; **TERCER OTROSÍ:** en subsidio, demanda de resolución de contrato por incumplimiento; **CUARTO OTROSÍ:** acompaña documentos; **QUINTO OTROSÍ:** patrocinio y poder.

S.J.L. en lo Civil de Santiago

JULIA MARÍA PANEZ PÉREZ, abogada, cédula de identidad N°11.473.383-0, Directora de Asesoría Jurídica de la Ilustre Municipalidad de Santiago, en representación – según se acreditará – de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO** (en adelante e indistintamente la “Municipalidad”), Corporación de Derecho Público, rol único tributario N°69.070.100-6, ambas domiciliadas para estos efectos en calle Plaza de Armas s/n, comuna de Santiago, a S.S. respetuosamente digo:

Que, por este acto y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1445, 1682 y 1682 del Código Civil, interpongo demanda de nulidad absoluta de contrato en contra de **INMOBILIARIA SAN VALENTINO SPA** (en adelante e indistintamente “San Valentino” o la “Vendedora”) sociedad del giro de su denominación, rol único tributario N°77.535.376-7,

representada legalmente por don **FELIPE ANDRÉS SÁNCHEZ PÉREZ**, abogado, cédula de identidad N°15.375.665-1, ambos domiciliados en Hernando de Magallanes N°142, Las Condes, solicitando desde ya se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre las partes en los términos que se señalarán, en virtud de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho que a continuación expongo.

I. LOS HECHOS

A) Antecedentes de la compraventa: necesidad de mitigar la reposición del CESFAM Padre Orellana

1. Dentro de los deberes y atribuciones de mi representada en virtud de su rol público y de conformidad con la legislación, se comprende el desarrollo de funciones relacionadas a la atención de salud pública de los habitantes de la comuna de Santiago.
2. Estas funciones se desarrollan a través de los Centros de Salud Familiar (CESFAM), y que comprenden la atención primaria de salud. Uno de estos Centros, el CESFAM Padre Orellana, se encuentra desde hace años colapsado por la alta demanda, pues en la actualidad la población del sector ha aumentado exponencialmente, y por este motivo es necesaria su reposición.
3. Para reponer dicho centro de atención, la Municipalidad - a través de su Alcaldía y Concejo -, comenzó un proceso de búsqueda de un inmueble para albergar el CESFAM. En un inicio, se estaba evaluando realizar la compra del inmueble ubicado en la calle Carmen N°35 de la comuna de Santiago, pero dichas negociaciones se frustraron.
4. Así, en dicho proceso de búsqueda, también se encontraba la posibilidad de adquirir los inmuebles en que funcionaba la ex Clínica Sierra Bella, ubicados en calles Ventura Lavalle N°431 y Sierra Bella N°1181, que contaban con el equipamiento suficiente para albergar al

CESFAM, y que por lo tanto beneficiaría a los habitantes de la comuna de Santiago de manera casi inmediata.

5. Ahora bien, de acuerdo con lo ordenado en general por la Contraloría General de la República, para adquirir bienes raíces, las Municipalidades deben sujetarse a un estricto procedimiento de valorización, para lo cual se requiere contratar tasaciones a fin de resguardar el patrimonio municipal. Así, tanto para el inmueble de calle Carmen como para la ex Clínica Sierra Bella se contrataron los servicios de tres tasadores: Mylena Cárcamo Valencia, Patricio Gajardo Rocha y María José Sepúlveda, todos cuyos curriculum vitae daban cuenta de tener la calidad de expertos en tasación de bienes raíces con una amplia trayectoria.

B) Celebración del contrato de compraventa: formación del consentimiento

6. De acuerdo a los dictámenes N°33.465 de 2013, 71.683 de 2015 y 19.883 de 2017 dictados por la Contraloría General de la República, para poder adjudicar un contrato de compraventa de inmuebles a través de la modalidad de trato directo, se requiere tanto la aprobación del Concejo Municipal como la realización de, a lo menos, tres tasaciones, con el fin de determinar que el valor de los bienes adquiridos se corresponde al justo precio de estos.
7. Esta es la forma en que se perfecciona la voluntad municipal, y es lo que la Contraloría General de la República ha sostenido de manera reiterada. No es una prerrogativa del órgano municipal cuestionar las tasaciones o realizar valorizaciones propias, pues no está dentro de su esfera de atribuciones y por lo tanto le está prohibido actuar de otra forma, debiendo sujetarse siempre a la información experta de los tasadores contratados al efecto.
8. Así, sin la realización de las tasaciones, o de no ajustarse ellas a un procedimiento correctamente aplicado, no se manifiesta la voluntad municipal, y por lo tanto no se puede consentir en un acto o contrato por trato directo.

9. Pues bien, habiéndose encargado tres tasaciones independientes a tasadores de vasta trayectoria profesional y quienes supuestamente realizarían un trabajo serio y responsable, una vez recibidos los informes de tasación se decidió por la Municipalidad enviar una carta de oferta a San Valentino el día 26 de diciembre del año 2022, la que al día siguiente fue aceptada por esta.
10. El precio, elemento esencial del contrato de compraventa, fue decidido precisamente en base a las tasaciones con las que contaba la Municipalidad, las que - según ha sido ampliamente difundido - fueron realizadas de forma totalmente desprolija, negligente e incluso fraudulenta, razón por la que el consentimiento municipal nunca pudo formarse, y que constituyó una circunstancia de la que mi representada tomó conocimiento mucho después, según detallaremos.
11. A mayor abundamiento, en la carta de oferta enviada por la Municipalidad a San Valentino con fecha 26 de diciembre, se le informó expresamente que la adquisición de un inmueble por parte de la Municipalidad contemplaba una serie de procesos administrativos - dentro de los que se encontraba la realización de al menos tres tasaciones - por lo que la oferta se encontraba sujeta a condición suspensiva del cumplimiento de dichos procesos.
12. El día 20 de enero de 2022, en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot se celebró la compraventa de los referidos inmuebles, obligándose la Vendedora a ceder y transferir el dominio de estos, y la Municipalidad a pagar el precio de 234.124 Unidades de Fomento en su equivalente en pesos al día de la compraventa, esto es, \$8.252.873.341, los que se pagarían en tres cuotas, de la siguiente forma:
 - a. La primera de ellas, en el acto de la compraventa a través de un vale vista por el 30% del precio (\$2.475.862.002) documento que quedó en poder del Notario autorizante, quien lo entregaría una vez inscrito el inmueble a nombre de la Municipalidad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de todo gravamen.
 - b. La segunda, mediante un vale vista endosable de al menos el 15% del precio (\$1.237.931.000), a más tardar el día 28 de febrero de 2023.

- c. La tercera, mediante vale vista endosable por el 55% del precio (\$4.539.080.338), o el saldo pendiente en el evento que el pago de la segunda cuota fuera mayor al 15%, a más tardar el día 15 de marzo de 2023).
13. Cabe destacar que, para el pago de la segunda y la tercera cuota del precio, era una condición necesaria que el inmueble se encontrara inscrito a nombre de la Municipalidad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de todo gravamen, lo que a la fecha no ha ocurrido. Estas cuotas, a diferencia de la primera, no constaban en un vale vista bajo instrucciones notariales, sino que debían cobrarse directamente a mi representada.
14. En dicho instrumento, además, se otorgó por ambas partes un mandato especial a los abogados Jean Pierre Chiffelle Soto y Pablo Andrés Casanueva para que actuando conjunta o separadamente, pudieran ejecutar todos los actos y suscribir todos los instrumentos necesarios para aclarar, rectificar y/o complementar la escritura de compraventa en relación con la individualización de los inmuebles, sus deslindes o cualquier otro requisito que fuera necesario a juicio o criterio de los mandatarios o del Conservador, para inscribir el contrato.
15. En conjunto con la suscripción del contrato de compraventa se otorgaron las instrucciones notariales N° 11324 al Notario Félix Jara Cadot, conjuntamente con el vale vista señalado en número 12 letra a), antes señalado.

C) Forma en que se tomó conocimiento del problema: el informe de Contraloría

16. El día 13 de abril de 2023, la Contraloría General de la República emitió el pronunciamiento N°E332542/2023 sobre denuncias realizadas en relación con el proceso de compraventa de los inmuebles ya indicados. En dicho pronunciamiento, el ente contralor estimó que los informes de tasación realizados no permiten tener por justificado el precio que mi representada se obligó a pagar, atendidas las inconsistencias en ellos contenidas y la falta de trazabilidad advertida. Este informe fue puesto en

conocimiento de la Municipalidad, junto con la orden de adoptar todas las medidas que en Derecho correspondan para garantizar la correcta administración y resguardo de los recursos municipales.

17. Así, tanto por mandato constitucional y legal, como por la orden de la Contraloría General de la República, esta Municipalidad debe realizar todas las gestiones posibles para evitar que se lleve a efecto la compraventa de autos, en la que no se consintió y la que - de acuerdo a la información con la que sólo se cuenta tras el pronunciamiento referido - perjudica el patrimonio de la Municipalidad.
18. En efecto, mi representada ha cumplido a cabalidad con dicha instrucción, razón por la cual se han realizado una serie de actuaciones judiciales en favor del resguardo de los recursos públicos, a saber:
 - a. El día miércoles 10 de mayo de 2023, la Municipalidad de Santiago interpuso una querrela criminal por los delitos de estafa y de falsificación de instrumento privado en contra de los tres tasadores que confeccionaron los informes de tasación, la que fue declarada admisible por el 7° Juzgado de Garantía de Santiago el día 11 de mayo de 2023.
 - b. El día 15 de mayo de 2023, esta Municipalidad se opuso, en calidad de legítimo contradictor, a la solicitud voluntaria presentada por San Valentino y que tenía como objeto forzar al Conservador de Bienes Raíces de Santiago a practicar la inscripción de los inmuebles a nombre de la Municipalidad, a fin de cumplir - tardíamente - con las condiciones estipuladas para obtener el pago del precio a través de la recepción de los vales vista.
 - c. Mediante la presente demanda, y las subsidiarias según S.S. podrá evidenciar, esta parte busca que el contrato de compraventa celebrado entre las partes sea dejado sin efecto, en resguardo del patrimonio municipal y atendidos los defectos, vicios e incumplimientos presentes en la relación contractual que actualmente vincula a las partes.

D) Manifestaciones de la ausencia de consentimiento: oposición de la Municipalidad a la inscripción conservatoria reclamada por la vendedora

19. El día 30 de enero del año 2023 (esto es, previo al oficio de la Contraloría General de la República), el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (en adelante e indistintamente “CBRS” o el “Conservador”) rechazó la inscripción de los inmuebles que le fue solicitada por la Municipalidad mediante la carátula N°20127990 de fecha 25 de enero de 2023, esgrimiendo como fundamentos del reparo, los siguientes:

- a. No constaba en la escritura la cédula de identidad de la alcaldesa de Santiago doña Irací Hassler Jacob.
- b. Faltaba el Acta de la Junta de Accionistas de la sociedad vendedora que aprobaba la enajenación del inmueble.
- c. No se acompañó el poder del representante de Inmobiliaria San Valentino SpA.
- d. Posible vicio de lesión enorme.

20. El día 2 de febrero de 2023 (es decir, con posterioridad al ingreso de la carátula y al reparo del Conservador), fue recepcionado por el órgano municipal el oficio N°E306691/2023 dictado por la Contraloría General de la República, que instruyó a esta Municipalidad abstenerse de ejecutar actuaciones destinadas a materializar la compraventa, mientras el ente contralor no determinase la juridicidad de este. Así, esta parte, en cumplimiento de una orden de autoridad, retiró del Conservador la escritura de compraventa y la documentación acompañada, además de realizar otras acciones y gestiones de carácter administrativo.

21. El día 13 de febrero de 2023, el abogado Pablo Andrés Casanueva, actuando individualmente y extralimitándose en sus facultades como mandatario, además de tener total conocimiento de la obligación de abstención que afectaba a la Municipalidad según se puede advertir en correo electrónico de fecha 03 de febrero de 2023, suscribió en representación de ambas partes, una escritura de complementación y rectificación a la escritura primitiva, en la que procedió a intentar sanear los vicios de la compraventa. Tras

esto, la Vendedora ingresó una nueva carátula al CBRS, solicitando la inscripción y acompañando una minuta explicativa.

22. Sin embargo, el Conservador nuevamente rechazó la inscripción, pues el reparo contemplado en la letra a) del párrafo 17 corresponde a un vicio de nulidad absoluta y por lo tanto el mandato contenido en el documento adolece también de nulidad absoluta, no siendo la escritura de complementación un instrumento apto para sanear el vicio, impidiendo la inscripción de los inmuebles.
23. Tras este segundo reparo, San Valentino inició una gestión voluntaria de reclamo por negativa del Conservador a inscribir el título translaticio de dominio, tramitada en la causa rol V-126-2023 seguida ante el 19° Juzgado Civil de Santiago. En dicha solicitud, San Valentino intentó forzar la inscripción de los inmuebles a nombre de nuestra representada para obtener la entrega de los vales vista.
24. Sin embargo, como ya adelantamos, esta parte se opuso a la solicitud, en calidad de legítimo contradictor, pues la inscripción del título nulo afectaría negativamente a la Municipalidad y su patrimonio, ya que es evidente que la sociedad Vendedora procedería a cobrar el vale vista, lo que resulta a todas luces improcedente.

II. EL DERECHO

A) Vicios de nulidad absoluta en la ley chilena

1. Son requisitos de todo acto o contrato:
 - a. La voluntad, en los contratos bilaterales denominada *consentimiento*.
 - b. La capacidad.
 - c. La causa, que debe ser real y lícita.
 - d. El objeto, que debe ser real y lícito.
2. Adicionalmente, existen actos y contratos en los que se requiere de ciertas solemnidades legales, como la compraventa de bienes raíces, la donación, el matrimonio, entre otros,

3. Pues bien, en relación con lo anterior, el artículo 1682 del Código Civil dispone en lo relevante que:

*“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y **la nulidad producida por la omisión de algún requisito** o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos **en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.***

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.” (Énfasis agregado).

4. Así, nos encontramos frente a un vicio de nulidad absoluta cuando en la celebración de dicho acto no se configuran todos los requisitos indicados en lo precedente, por lo que no existiendo voluntad de una de las partes - en este caso, de la Municipalidad - al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, dicho contrato es nulo absolutamente.
5. En este sentido lo ha resuelto la Il. Corte de Apelaciones de Santiago¹, conociendo por vía de apelación de una demanda de nulidad absoluta de contrato de compraventa de inmueble, dictaminando al efecto que:

“Tercero: Que para que pueda prosperar la declaración judicial de nulidad absoluta de un acto jurídico, es menester, en primer lugar, que la especie de vicio que se denuncia produzca la declaración de nulidad absoluta del acto.

¹ Il. Corte de Apelaciones de Santiago, sentencia de fecha 22 de noviembre de 2019 en autos Ingreso de Corte Civil-14.868-2018.

Cuarto: Que habiéndose invocado como vicio principal la ausencia total de voluntad, la cuestión de si ésta produce nulidad absoluta, aun cuando no se encuentra totalmente zanjada, goza de amplio apoyo en la doctrina y la jurisprudencia nacionales, corriente que seguirá esta Corte también en este caso. En efecto, a falta de reconocimiento de la inexistencia como sanción civil, no ignora esta Corte que la ausencia de dicho elemento esencial del acto jurídico no ha sido señalado como causal de nulidad absoluta por el legislador, sin embargo, es posible sostener que los actos jurídicos que adolezcan de falta de voluntad, objeto y causa ameritan ser sancionados con ella por el perjuicio al interés social que pueda acarrear su pervivencia, sobre todo si sólo constituyen una apariencia de tal y se revelan o nacen de la voluntad consciente de sus autores con el ánimo de engañar.

Quinto: Que, en este orden de ideas, los tribunales superiores han ido precisando el concepto de acto jurídico como la declaración o manifestación de voluntad, sancionada por el Derecho, destinada a producir efectos jurídicos queridos por su autor o por las partes, que pueden consistir en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir derechos y obligaciones. En la especie, conforme a lo expuesto en el libelo de la demanda, jamás existió por parte de la actora la intención o propósito de gravar con hipoteca el bien inmueble de que es propietaria ni de constituir una prohibición de enajenar sobre el mismo bien raíz.

Sexto: Que se ha acreditado de manera irrefutable que la inscripción a nombre del demandado Francisco Javier Coz Cruzat se practicó sobre la base de antecedentes falsos, desde que el mandato general que supuestamente la actora le había conferido a un tal Manuel Carlos Navia Abarca y que éste utilizó para llevar a cabo la venta del inmueble era inexistente. De ello se sigue que la referida inscripción no pudo solemnizar ni asegurar el traspaso de un bien raíz que jamás se poseyó materialmente, motivo suficiente para disponer el alzamiento de los gravámenes constituidos por quien nunca fue dueño del inmueble.”.

B) Falta de voluntad: características de la voluntad municipal

6. El artículo 1445 del Código Civil establece:

*“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1º que sea legalmente capaz; 2º **que consienta en dicho acto o declaración** y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º que recaiga sobre un objeto lícito; 4º que tenga una causa lícita.*

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, y sin el ministerio o la autorización de otra.” (Énfasis agregado).

7. Pues bien, la voluntad municipal tiene ciertas características particulares más allá de las generales de toda persona natural o jurídica. En efecto, se ha establecido a través de las normas interpretativas de la Contraloría General de la República que, para que un organismo público – como lo es la Municipalidad – pueda manifestar su voluntad en la adquisición de bienes a través de la modalidad de trato directo, se requiere la realización de tasaciones que suponen un estándar de calidad del trabajo de los profesionales a cargo. De este modo se protege la integridad de los organismos públicos, la probidad de la administración y el patrimonio público.
8. Estas tasaciones no son accidentales, sino que, por el contrario, son parte integral de la voluntad de la municipalidad, y sin ellas no puede celebrarse contrato alguno mediante esta modalidad.
9. Así, y en atención a que las tasaciones practicadas por los profesionales ya nombrados adolecen de una serie de incongruencias y defectos de forma y fondo, de acuerdo al propio pronunciamiento de la Contraloría General de la República, estas tasaciones carecen de todo valor y por lo tanto jurídicamente no tienen la idoneidad para poder formar el consentimiento municipal de conformidad a los principios con los que los órganos públicos deben fundar sus actuaciones.

C) Sanción a la falta de voluntad en Chile

10. El citado artículo 1445 del Código Civil establece los requisitos para que los actos o contratos puedan obligar a una persona. Dentro de estos requisitos, la doctrina ha distinguido entre aquellos requisitos de existencia de los actos jurídicos, y aquellos de validez de estos.
11. Dentro de los primeros encontramos la voluntad, la causa y el objeto. Además de las solemnidades legales. Dentro de los segundos, por otro lado, encontramos que la voluntad debe estar exenta de vicios, la causa debe ser lícita, el objeto debe ser lícito y la persona que se obliga debe ser legalmente capaz.
12. Pues bien, las sanciones a la falta de un requisito de existencia como lo es la voluntad - en este caso, la voluntad municipal - no han sido una materia pacífica para la doctrina nacional². Existe quienes señalan, que no cumpliéndose estos requisitos estaríamos frente a la inexistencia del acto o contrato, toda vez que al tratarse de un elemento en cuya ausencia el acto no puede nacer a la vida del Derecho, este nunca existe jurídicamente.
13. La doctrina mayoritaria, sin embargo, estima que, ante la omisión de un requisito de existencia de un acto jurídico, la sanción procedente es la nulidad absoluta del acto, toda vez que la inexistencia no es una sanción contemplada expresamente en nuestra legislación civil, por lo que corresponde aplicar la regla contenida en el artículo 1682 ya citado. En este sentido ha sido señalado que:

“(...) en el Código de A. BELLO no cabe hablar de inexistencia como un tipo de ineficacia distinto de la nulidad absoluta, pues el legislador estaba consciente de la equivalencia conceptual entre los dos términos y deliberadamente decidió innovar estableciendo un

² FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo (2012), *Curso de Derecho Civil*. Tomo II, p. 203-253.

plazo para el ejercicio de la acción de nulidad absoluta, excluyendo una acción meramente declarativa de nulidad o inexistencia³.”

D) Requisitos para la declaración de la nulidad absoluta

14. Ahora bien, para declarar la nulidad absoluta del contrato de compraventa celebrado entre las partes, es necesario que se cumplan ciertos requisitos. El primero de ellos es que quien reclame del vicio de nulidad absoluta sea una persona con interés en el acto o contrato, lo que a todas luces se cumple, pues no sólo la Municipalidad de Santiago es un interesado en el negocio, sino que es parte compareciente en él, por lo cual este requisito se cumple a cabalidad.
15. Un segundo requisito es que quien reclame la nulidad del acto no haya sabido o debido saber el vicio que lo invalidaba. Sobre este punto debemos tener en consideración que, al momento de la celebración del contrato cuya nulidad se busca por este acto, la Municipalidad de Santiago compareció con el convencimiento de estar celebrando un acto válido, que tenía apariencia de serlo, toda vez que aún no se descubrían los graves desperfectos contenidos en las tasaciones, y por lo tanto no podía saber que el acto celebrado adolecía de un vicio de nulidad absoluta por falta de voluntad. No fue sino hasta el pronunciamiento de la Contraloría General de la República que esta parte tomó conocimiento del vicio de nulidad.
16. Lo anterior cobra aún más sentido al tener en consideración que la Municipalidad confiaba en el trabajo serio y responsable de los tasadores, todos quienes tenían un alto grado de especialización académica y una destacada trayectoria profesional, por lo que mi representada no tenía forma de prever la negligencia de los profesionales y la desprolijidad y deficiencia en sus informes.

³ SAN MARTÍN NEIRA, Lilian (2015), *La Teoría de la Inexistencia y su falta de cabida en el Código Civil Chileno*, en Revista Chilena de Derecho, vol. 42, N°3, p. 778.

17. Sobre este punto, es necesario dejar claro desde ya que, en virtud del principio de legalidad, la Municipalidad sólo puede actuar dentro del marco de sus atribuciones legales, constitucionales y administrativas, estándole prohibido obrar fuera de dicha esfera de competencias. Por esta misma razón no puede efectuar por sí misma las tasaciones de los inmuebles, aún si contara con profesionales capacitados para hacerlas, pues estas deben ser practicadas por profesionales independientes, que es lo que ocurrió.
18. Así, en atención al principio de legalidad, la Municipalidad no podía cuestionar el procedimiento de confección de los informes de tasación elaborados por los profesionales contratados, sino que debía confiar en que el trabajo encargado sería realizado de manera correcta e idónea para formar el consentimiento municipal, lo que no ocurrió.
19. El tercer requisito para que se pueda declarar la nulidad absoluta es que esta alegación sea formulada dentro del plazo de 10 años contados desde la celebración del acto nulo, pues una vez transcurrido este plazo el acto queda saneado y por lo tanto su validez es prácticamente incuestionable. En el caso del contrato de compraventa de estos autos, el vicio de nulidad absoluta está siendo reclamado apenas unos meses desde su celebración, por lo que mi representada se encuentra palmariamente dentro de plazo.
20. Finalmente, debemos indicar que, tratándose de la nulidad absoluta de un acto o contrato, esta no se puede convalidar por la voluntad expresa o tácita de las partes, sino que puede y debe ser declarada por el juez, de encontrarse dentro de plazo.

E) Efectos de la nulidad absoluta: restituciones mutuas

21. En cuanto a las consecuencias de la declaración de nulidad, no es controvertido que las partes deben quedar en la misma situación jurídica en que se encontraban con anterioridad a la celebración del acto nulo. Pues bien, la transferencia del dominio de los inmuebles materia de la presente demanda no ha tenido lugar, pues como la tradición de los bienes raíces tiene lugar con su inscripción en el Registro de Propiedad del

Conservador de Bienes Raíces, la compraventa celebrada no ha transferido la propiedad de estos, por lo que a la Vendedora no se le debe restituir nada.

22. Por otro lado, y encontrándose la entrega del vale vista - correspondiente al pago del precio de la compraventa - sujeta a la condición suspensiva de verificar que el dominio de los inmuebles quedara radicado en la Municipalidad, este no ha sido entregado a la Vendedora, por lo cual la Vendedora no debe restituir el precio, ya que no lo ha recibido.
23. Sin perjuicio de esto, se vuelve necesario que, tras la declaración de nulidad de la compraventa, se dejen sin efecto las instrucciones notariales otorgadas a raíz del presente contrato, ya que ellas, por el efecto expansivo de la declaración de nulidad que se solicita en la especie, pierden todo objeto al carecer, a su vez, de objeto tanto el contrato de compraventa como el vale vista que servía a su pago.
24. A su vez, y en esta misma línea, solicitamos que además se deje sin efecto el vale vista endosable N°0196636 emitido por el Banco Santander Chile a la orden de la Ilustre Municipalidad de Santiago, y tomado por esta última, pues la operación que lo justificaba no tiene validez legal y por lo tanto debe procederse a la liberación de los fondos al patrimonio de la Municipalidad.

POR TANTO,

SOLICITO A S.S.: tener por interpuesta demanda de nulidad absoluta de contrato en contra de **INMOBILIARIA SAN VALENTINO SPA**, ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

- a) Que el contrato de compraventa celebrado entre la Ilustre Municipalidad de Santiago e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 20 de enero de 2023 en la Notaría de Santiago de Félix Jara Cadot, repertorio N°1582-2023, es nulo absolutamente.

- b) Que, como consecuencia de lo anterior, se dejan sin efecto las instrucciones notariales otorgadas a fin de proceder al cumplimiento del contrato de compraventa que se anula en estos autos.
- c) Que, en la misma línea, se deja sin efecto el vale vista endosable N°0196636 emitido por el Banco Santander Chile a la orden de la Ilustre Municipalidad de Santiago, tomado por esta última o en subsidio, en virtud de dejar sin efectos las instrucciones notariales se ordene la devolución del vale vista señalado a mi representada.
- d) Que se condena en costas a la demandada.

PRIMER OTROSÍ: **JULIA MARÍA PANEZ PÉREZ**, abogada, cédula de identidad N°11.473.383-0, Directora de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Santiago, en representación - según se acreditará - de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO** (en adelante e indistintamente la "Municipalidad"), Corporación de Derecho Público, rol único tributario N°69.070.100-6, ambas domiciliadas para estos efectos en calle Plaza de Armas s/n, comuna de Santiago, a S.S. respetuosamente digo:

Que, por este acto y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1445, 1682 y 1682 del Código Civil, de manera subsidiaria a la petición contenida en lo principal de esta presentación, interpongo demanda de nulidad relativa de contrato en contra de **INMOBILIARIA SAN VALENTINO SPA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario N°77.535.376-7, representada legalmente por don **FELIPE ANDRÉS SÁNCHEZ PÉREZ**, abogado, cédula de identidad N°15.375.665-1, ambos domiciliados en Hernando de Magallanes N°142, Las Condes, solicitando desde ya la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre las partes en los términos que se señalarán, en virtud de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho que a continuación expongo.

I. LOS HECHOS

1. Por razones de economía procesal, solicito que S.S. desde ya tenga por reproducidos todos los antecedentes de hecho contenidos en lo principal de esta presentación.

II. EL DERECHO

A) Elementos de la esencia del contrato de compraventa

1. Nuestro derecho distingue, en los contratos, los elementos de la esencia, aquellos que son de la naturaleza, y los accidentales. De acuerdo con el artículo 1444 del Código Civil:

“Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.”

2. En el contrato de compraventa, específicamente, son elementos de la esencia la cosa vendida y el precio en que se vende, así como la transferencia del dominio. Así lo señala el artículo 1793 del Código Civil, que indica:

*“La compraventa es un contrato en que una de las partes **se obliga a dar una cosa** y la otra a **pagarla en dinero**. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio.”* (Énfasis agregado).

3. Tanto es así, que de suprimir mentalmente dinero o “precio” de la compraventa, o cambiarlo por la entrega de otra cosa, efectivamente deriva en un acto distinto, como lo pueden ser la donación, o la permuta.

B) Requisitos de validez del acto jurídico: consentimiento exento de vicios

4. El artículo 1445 del Código Civil, previamente citado, establece que para que una persona se obligue a otra a través de un acto o declaración de voluntad, debe consentir el dicho acto o declaración, y su consentimiento debe encontrarse exento de vicios.
5. Los vicios de que puede adolecer el consentimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1451 del Código Civil, son el error, la fuerza y el dolo.

C) El error vicio del consentimiento: requisitos

6. El error vicio del consentimiento corresponde a una falsa representación de la realidad determinada por la ignorancia, es decir, por no haber tenido la parte conocimiento de todas las circunstancias que influyen en el acto concertado, o por equivocación, es decir, por no haber valorado exactamente la influencia de dichas circunstancias⁴.
7. Es fundamental comprender que no cualquier error vicia el consentimiento. Así, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1452 del Código Civil, el error sobre un punto de derecho no vicia el consentimiento. Tampoco lo vicia el error en la persona con quien se contrata, salvo que la identidad de la persona sea la causa principal del contrato, como lo dispone el artículo 1544 del mismo Código. El error que vicia el consentimiento debe ser un error de hecho.
8. El error de hecho, para viciar el consentimiento, puede ser de tres tipos:

⁴ VIAL DEL RÍO, Víctor (2003). *Teoría General del Acto Jurídico*, Ed. Jurídica de Chile.

- a. Esencial: corresponde al error que recae en la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra (*error in negotio*), o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata (*error in corpore*). Este error se encuentra contemplado en el artículo 1453 del Código Civil. Hay quienes sostienen, por cierto, que este error no vicia el consentimiento, sino que impide su formación y por lo tanto nos encontraríamos frente a un vicio de nulidad absoluta por falta de voluntad de una de las partes o ambas, esta postura la sostienen autores como Alessandri Besa⁵ y Ramón Domínguez⁶, y en contra de ella se han manifestado los profesores Avelino León⁷ y Víctor Vial⁸.
 - b. Sustancial: corresponde al error en la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, su calidad esencial. No se trata únicamente acerca de la estructura o materia de que está compuesta una cosa (“sustancia”), sino que se incluye también como vicio el error en las calidades del contrato, de modo que el contratante que incurre en el error no habría contratado o lo habría hecho en circunstancias diversas. El Código Civil contempla este error en el inciso primero del artículo 1454.
 - c. Accidental: El error en calidades accidentales no vicia el consentimiento sino cuando la calidad accidental en la que se yerra es la razón principal para contratar, y este motivo conocido de la otra parte. Es decir, se eleva una calidad accidental a esencial en el contrato específico de que se trata. Este error se encuentra contemplado en el inciso segundo del artículo 1454 del Código Civil.
9. En la especie, resulta evidente que nos encontramos frente a la primera hipótesis, pues un elemento esencial de todo contrato de compraventa corresponde al precio que se paga por la cosa, por lo que el error en este viciará el consentimiento.

⁵ ALESSANDRI BESA, Arturo, *La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno*, p. 695.

⁶ DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón (1977). *Teoría General del Negocio Jurídico*, Ed. Jurídica de Chile, p. 67.

⁷ LEÓN HURTADO, Avelino (1991), *La Voluntad y la Capacidad en los Actos Jurídicos*, Ed. Jurídica de Chile, p. 131.

⁸ VIAL DEL RÍO, ob. Cit., p. 173.

10. Así, si bien la Municipalidad conocía el precio que se estaba pagando por los inmuebles, el error tuvo lugar pues **actuó bajo el convencimiento que el precio que se obligaba a pagar era el valor de mercado de estos**, precisamente dadas las tasaciones que se habían encargado y entregado.

11. En este sentido, en cuanto al elemento precio en la compraventa, su calidad de esencial debe analizarse a la luz del mercado y con prescindencia de las motivaciones subjetivas de las partes. La más reciente doctrina ha señalado a este respecto:

“(...) en nuestro concepto para calificar algo como la ‘calidad esencial’ de la cosa -cuyo error puede viciar el consentimiento- no resulta necesario añadir el ‘elemento subjetivo’, consistente en que la ‘esencialidad’ de la calidad proviene de los motivos personales de las partes⁹.”

12. Incluso en el improbable caso que S.S. estimase que el error en la especie no versa sobre una calidad esencial del contrato, sino sobre una mera calidad accidental, esta calidad – a saber, que el precio que se pagaba correspondía al valor de mercado – fue elevada a una calidad esencial por las parte, pues era la principal razón de la Municipalidad para contratar con San Valentino, lo que era conocido por esta.

13. Lo anterior se evidencia precisamente porque en la carta de oferta de compra le fue informado a la Vendedora que la adquisición de un inmueble por parte de la Municipalidad contemplaba procesos administrativos, **dentro de los cuales se encontraba la realización de tres tasaciones, siendo una condición suspensiva para la celebración del contrato de compraventa**, en caso de aceptarse la oferta por San Valentino, en los términos del artículo 1473 del Código Civil.

14. El error de mi representada es, a su vez, excusable, puesto que actuó diligentemente y sin culpa ni dolo, para asegurarse de que el precio que se obligaba a pagar correspondía a

⁹ ALCALDE RODRÍGUEZ, Enrique. (2023). *Desacuerdos entre Voluntad Real y Declarada*, Ed. Jurídica de Chile, p. 80.

valor de mercado. Para ello, encargó las tres tasaciones cuestionadas en la actualidad, a profesionales con vasta trayectoria en el área. Sin embargo, sin perjuicio de la diligencia de mi representada, los valores contenidos en las tasaciones practicadas no se condecían con la realidad, generando en la Municipalidad la falsa representación de encontrarse pagando un precio justo.

15. En este sentido ha sido caracterizada la excusabilidad del error vicio del consentimiento por distintos autores nacionales, quienes han sostenido que:

“(...) el error es excusable cuando normalmente, y según las circunstancias del caso concreto, no ha podido ser evitado por quien lo sufre, no obstante haber actuado diligentemente. Es decir, es excusable el error que no provenga de culpa o de la imprudencia del que lo alega¹⁰.”

D) Sanción jurídica al error vicio del consentimiento

16. El artículo 1681 dispone que:

“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

17. Ahora bien, nuestro ordenamiento jurídico contempla que, fuera de los vicios de nulidad absoluta contemplados en el artículo 1682 del Código Civil, cualquiera otra especie de vicio del acto o contrato -produce nulidad relativa, dando derecho a la rescisión del acto o contrato de que se trate.

¹⁰ SAAVEDRA GALLEGUILLOS, Francisco. (1994). *Teoría del Consentimiento*, Ed. Jurídica Conosur, p. 194.

18. Así, la nulidad relativa es la sanción residual a los defectos y vicios de que adolezca un acto o contrato, siempre que sean de aquellos contemplados en el artículo 1681 ya citado, que es precisamente el caso de los vicios del consentimiento, y en lo que nos interesa, del error vicio.
19. En efecto, el artículo 1691 del Código Civil establece, en cuanto al plazo para alegar la nulidad relativa, que:

“El plazo para pedir la rescisión durará cuatro años.

Este cuadrienio se contará, en el caso de violencia, desde el día en que ésta hubiere cesado; en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato.

Cuando la nulidad proviene de una incapacidad legal, se contará el cuadrienio desde el día en que haya cesado esta incapacidad.

Todo lo cual se entiende en los casos en que leyes especiales no hubieren designado otro plazo.” (Énfasis agregado).

20. En consecuencia, es evidente que tratándose del error vicio del consentimiento, la sanción será la nulidad relativa del acto, pues da derecho a su rescisión, la que deberá solicitarse dentro de cuatro años de la celebración de este. En el caso concreto, la rescisión del acto se está solicitando transcurrido menos de un año desde su celebración, encontrándose esta parte dentro del plazo legal previsto.
21. Pues bien, el efecto de la declaración de nulidad relativa por el tribunal de S.S. da lugar a las restituciones mutuas entre las partes, según se encuentra normado en el artículo 1687 del Código Civil, que en su inciso primero dispone:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.”

22. Sin embargo, si bien el contrato de compraventa celebrado entre las partes fue perfeccionado – ya que la compraventa de bienes raíces se perfecciona, en tanto contrato solemne, con la suscripción de la escritura pública – ninguna de las partes ha ejecutado aquello a lo que se obligó, puesto que la Inmobiliaria San Valentino no ha transferido el dominio de las propiedades, ni ha recibido el precio (precisamente porque para recibirlo debía efectuar la tradición de los bienes raíces), razón por la cual tras la declaración de nulidad no habría nada que restituir.
23. Finalmente, y no obstante lo recién indicado, se vuelve necesario que, tras la declaración de nulidad de la compraventa, se deje sin efecto el vale vista endosable N°0196636 emitido por el Banco Santander Chile a la orden de la Ilustre Municipalidad de Santiago, y tomado por esta última, pues la operación que lo justificaba no tiene validez legal y por lo tanto debe procederse a la liberación de los fondos al patrimonio de la Municipalidad.

E) Peticiones concretas

24. Así, en esta demanda subsidiaria, las peticiones concretas que se someten al fallo del Tribunal de S.S. son las siguientes:
- a. Que se declare que el contrato de compraventa celebrado entre la Ilustre Municipalidad de Santiago e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 20 de enero de 2023 en la Notaría de Santiago de Félix Jara Cadot, repertorio N°1582-2023, es nulo relativamente.
 - b. Que, como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efecto las instrucciones notariales otorgadas a fin de proceder al cumplimiento del contrato de compraventa que se anula en estos autos.
 - c. Que, en la misma línea, se deje sin efecto el vale vista endosable N°0196636 emitido por el Banco Santander Chile a la orden de la Ilustre Municipalidad de Santiago, tomado por esta última o en subsidio, en virtud de dejar sin efectos las

instrucciones notariales se ordene la devolución del vale vista señalado a mi representada.

- d. Que se condena en costas a la demandada.

SEGUNDO OTROSÍ: JULIA MARÍA PANEZ PÉREZ, abogada, cédula de identidad N°11.473.383-0, Directora de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Santiago, en representación - según se acreditará - de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO** (en adelante e indistintamente la "Municipalidad"), Corporación de Derecho Público, rol único tributario N°69.070.100-6, ambas domiciliadas para estos efectos en calle Plaza de Armas s/n, comuna de Santiago, a S.S. respetuosamente digo:

Que, por este acto y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1445, 1682 y 1682 del Código Civil, de manera subsidiaria a las peticiones de lo principal y del primer otrosí de esta presentación, interpongo demanda de nulidad relativa de contrato en contra de **INMOBILIARIA SAN VALENTINO SPA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario N°77.535.376-7, representada legalmente por don **FELIPE ANDRÉS SÁNCHEZ PÉREZ**, abogado, cédula de identidad N°15.375.665-1, ambos domiciliados en Hernando de Magallanes N°142, Las Condes, solicitando desde ya la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre las partes en los términos que se señalarán, en virtud de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho que a continuación expongo.

I. LOS HECHOS

1. Por razones de economía procesal, solicito que S.S. desde ya tenga por reproducidos todos los antecedentes de hecho contenidos en lo principal de esta presentación.

II. EL DERECHO

A) Lesión enorme: características

1. El contrato de compraventa, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1888 del Código Civil, podrá rescindirse por lesión enorme.
2. Así, el artículo 1889 del mismo cuerpo legal, explica la procedencia de la lesión enorme de la siguiente forma:

“El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.” (Énfasis agregado).

3. De acuerdo a lo relatado en el capítulo relativo a Los Hechos de la presente demanda, el precio que la Municipalidad se obligó a pagar por los inmuebles correspondientes a la ex Clínica Sierra Bella ascendió a 234.124 Unidades de Fomento, equivalentes en pesos al día de la firma de la escritura, a \$8.252.873.341.
4. Dicho precio fue determinado de conformidad con los procesos administrativos que la Municipalidad en tanto órgano público debía instruir, para lo cual se realizaron tasaciones. Asimismo, se consideró por la Municipalidad el costo alternativo de reposición del CESFAM Padre Orellana, que era desproporcionadamente mayor a la adquisición de la ex Clínica Sierra Bella.
5. Sin embargo, y conforme lo expuesto precedentemente, sabemos en la actualidad que las tasaciones encargadas fueron realizadas de manera absolutamente desprolija, negligente e incluso fraudulenta por parte de los profesionales a cargo, quienes no siguieron las pautas, normas y procedimientos de conformidad con la *Lex Artis*.

6. Así, no obstante ser un valor que podría, subjetivamente, considerarse conveniente para la Municipalidad (en tanto el costo alternativo de reposición del CESFAM Padre Orellana era mucho mayor), el *test* de lesión es objetivo y sólo considera el justo precio, esto es, el valor de mercado del bien raíz en cuestión tal y como ha sido resuelto por la jurisprudencia de manera prácticamente uniforme.
7. En ese sentido, sólo a modo de ejemplo, la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago¹¹ estableció que:

“Primero: Que aun que el legislador no definió conceptualmente el justo precio como medida para determinar si el que recibe o paga, en su caso, las partes del contrato de compraventa, y concluirse, así, si existió la lesión enorme que justifica, en caso afirmativo, rescindir un contrato, no cabe en equidad otra acepción para ese concepto que aquella que dice relación con el valor normal que la cosa tiene al momento de pactarse la compraventa; y este valor no puede ser otro, tratándose de inmuebles, que la comparación de los diversos elementos que entran en la constitución del predio con valores que, en el mercado o en el comercio, rigen para ellos, pues son estos valores los que ambas partes deben tener en consideración, una para fijar el precio en que vende y la otra parte para aceptarlo o rechazarlo.”.

8. Lo mismo sostuvo esa Iltma. Corte¹² conociendo de un caso de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme, rechazando el supuesto “valor intrínseco” de los bienes raíces, señalando en lo pertinente que:

“Undécimo: Que el párrafo 13 del Título XXIII del Código Civil trata de la rescisión de la venta por lesión enorme y el artículo 1888 del citado código establece que el contrato de

¹¹ Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, sentencia de fecha 24 de julio de 2006 en autos caratulados “*Forestal La Frontera S.A. con Santander Leasing S.A.*”.

¹² Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, sentencia de fecha 16 de noviembre de 2018 en los autos Ingreso de Corte Civil-10.713-2017.

compraventa podrá rescindirse por lesión enorme. El artículo 1889 del código sustantivo distingue cuando hay lesión enorme: 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 sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra, es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo de celebración del contrato y se entiende en general por justo precio el valor venal o de mercado del bien raíz.

Duodécimo: Que, en nuestro derecho no puede concluirse que el justo precio es el valor intrínseco de lo vendido, sino el valor real que la cosa tiene en el momento del contrato, que no es otro que el que regula la oferta y la demanda en relación con la valorización actual del dinero y con el interés por la adquisición de los terceros. Queda excluido el valor de afección, y su posible valor intrínseco no tiene influencia decisiva.”.

B) Sanción jurídica a la lesión enorme

9. El Código Civil, en su artículo 1888, establece lo siguiente:

“El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.”

10. Así, tratándose de la rescisión del acto, no hay dudas que la sanción establecida para la lesión enorme es la nulidad relativa de este, dando lugar a las restituciones mutuas de conformidad a las reglas generales, lo que, según ya se ha indicado, sólo implican dejar sin efecto el pagaré entregado al Notario Público Félix Jara Cadot.

11. En cuanto al cumplimiento de los requisitos para interponer la acción de rescisión por lesión enorme, cabe indicar que:

- a. Esta parte se encuentra dentro del plazo de 4 años desde la celebración del contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1896 del Código Civil.
- b. Tratándose de la nulidad relativa, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1684 del Código Civil, esta debe ser solicitada por una de las partes, calidad que mi representada tiene en el contrato.

C) Peticiones concretas

12. Así, en esta demanda subsidiaria, las peticiones concretas que se someten al fallo del Tribunal de S.S. son las siguientes:

- a. Que se declare que el contrato de compraventa celebrado entre la Ilustre Municipalidad de Santiago e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 20 de enero de 2023 en la Notaría de Santiago de Félix Jara Cadot, repertorio N°1582-2023, es nulo relativamente.
- b. Que, como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efecto las instrucciones notariales otorgadas a fin de proceder al cumplimiento del contrato de compraventa que se anula en estos autos.
- c. Que, en la misma línea, se deje sin efecto el vale vista endosable N°0196636 emitido por el Banco Santander Chile a la orden de la Ilustre Municipalidad de Santiago, tomado por esta última o en subsidio, en virtud de dejar sin efectos las instrucciones notariales se ordene la devolución del vale vista señalado a mi representada.
- d. Que se condena en costas a la demandada.

TERCER OTROSÍ: JULIA MARÍA PANEZ PÉREZ, abogada, cédula de identidad N°11.473.383-0, Directora de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Santiago, en representación - según se acreditará - de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO** (en adelante e indistintamente la

“Municipalidad”), Corporación de Derecho Público, rol único tributario N°69.070.100-6, ambas domiciliadas para estos efectos en calle Plaza de Armas s/n, comuna de Santiago, a S.S. respetuosamente digo:

Que, por este acto y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1445, 1682 y 1682 del Código Civil, de manera subsidiaria a las peticiones de lo principal y del primer y segundo otrosí de esta presentación, interpongo demanda de resolución de contrato en contra de **INMOBILIARIA SAN VALENTINO SPA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario N°77.535.376-7, representada legalmente por don **FELIPE ANDRÉS SÁNCHEZ PÉREZ**, abogado, cédula de identidad N°15.375.665-1, ambos domiciliados en Hernando de Magallanes N°142, Las Condes, solicitando desde ya la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre las partes en los términos que se señalarán, en virtud de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho que a continuación expongo.

I. LOS HECHOS

1. Por razones de economía procesal, solicito que S.S. desde ya tenga por reproducidos todos los antecedentes de hecho contenidos en lo principal de esta presentación.

II. EL DERECHO

A) Obligaciones del contrato de compraventa

1. Son obligaciones esenciales del contrato de compraventa el pago del precio, y la entrega de la cosa vendida. Ambas obligaciones son obligaciones de dar, de acuerdo con nuestra legislación civil.
2. Es una obligación del comprador entregar el precio al vendedor, y es una obligación del vendedor entregar la cosa al comprador. Sin embargo, esta obligación del vendedor no se

agota con una simple entrega material de la cosa, sino que debe realizar la tradición para poder hacer dueño al comprador, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1824 del Código Civil.

3. En el caso de los bienes raíces la tradición, y por lo tanto el cumplimiento de la obligación del vendedor, debe efectuarse por la inscripción del título en el Registro del Conservador, de conformidad con el artículo 686 del Código Civil. Así, sin perjuicio que el contrato se perfeccione con la suscripción mediante escritura pública, el cumplimiento de las obligaciones del vendedor tiene lugar únicamente con esta inscripción.
4. En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia unánime de nuestros Tribunales Superiores de Justicia a lo largo de los años. Así, un fallo reciente de la Corte de Apelaciones de Chillán¹³ dictaminó:

“11°. Que, al respecto, cabe tener presente, que en materia de transferencia del dominio de bienes raíces por actos entre vivos rige en nuestro país el régimen de la dualidad título modo, por el cual mientras la inscripción de un título traslativo de dominio no se efectúa, el dominio no se ha transferido.

Además, nuestro Código Civil consagra, como regla general, que la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, constituyendo la inscripción conservatoria una triple función jurídica, pues salvo en lo que hace a las servidumbres y al derecho real de herencia, es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos; permite dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y, finalmente y en lo que interesa al caso que se analiza, es requisito, prueba y garantía de la

¹³ Itma. Corte de Apelaciones de Chillán, sentencia de fecha 4 de mayo de 2023 en los autos Ingreso de Corte Civil-16-2022.

posesión de los bienes raíces, sin desconocer que también en algunos casos juega el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos.

Así, el propio Mensaje del Código Civil señala que "La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como se ha dicho, las servidumbres, exige una tradición, y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna"; y en cuanto a la posesión, indica que "La inscripción es la que le da la posesión real efectiva, y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputada, que la inscripción".

De este modo, el reconocimiento que el Código sustantivo efectúa a la función fundamental de la inscripción, permite estructurar la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles."

5. Si bien la Vendedora se ha excusado, tanto en el procedimiento administrativo de la Contraloría General de la República, como en la causa rol V-126-2023 seguida ante el 19° Juzgado Civil de Santiago, en una supuesta intención de cumplir su obligación de inscribir, lo cierto es que jurídicamente esto no le es posible, pues de conformidad con el artículo 1826 del Código Civil:

"El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato o a la época prefijada en él." (Énfasis agregado).

6. De este modo, el Vendedor tenía la obligación pura y simple de inscribir el título de dominio inmediatamente celebrada la compraventa, y **esta es la única forma en que se habría dado cumplimiento a su obligación, que es de ejecución inmediata.**
7. Lo contrario sucede en el caso de mi representada, pues su obligación de entregar el precio se cumplía a través de la entrega de los vales vista a San Valentino, **pero dicha obligación estaba sujeta a la condición suspensiva de encontrarse inscritas las propiedades a nombre de la Municipalidad**, siendo exigible la obligación únicamente tras la verificación de este hecho por el Sr. Notario, por lo que esta parte no ha incumplido el contrato de compraventa celebrado.

B) Incumplimiento: mora del vendedor

8. La obligación principal del vendedor es la de entregar la cosa, que como vimos, se cumple únicamente con la inscripción del título translaticio de dominio en el registro conservatorio correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1824 y 686 del Código Civil.
9. Sin embargo, San Valentino no sólo no ha efectuado la tradición de los títulos las propiedades compradas, sino que, siendo una obligación pura y simple y de ejecución inmediata, ya no la efectuó, por lo que **el contrato ya fue incumplido por su parte.**
10. De este modo, el vendedor se constituyó en mora de entregar, siendo procedente que esta parte solicite la resolución del presente contrato según lo dispuesto en el artículo 1826 del Código Civil.

C) Elementos de la responsabilidad contractual

11. Primeramente, el requisito general de la acción resolutoria tácita es el incumplimiento del deudor. En este caso, tal incumplimiento tiene lugar al no haberse producido de manera

inmediata a la inscripción de la propiedad a nombre de la Municipalidad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

12. Este incumplimiento es esencial, pues se trata de la obligación principal de la Vendedora, por lo que tiene la gravedad para hacer procedente la resolución de la compraventa celebrada.
13. El incumplimiento de la Vendedora es ciertamente imputable a la demandada, toda vez que en ella recaía la obligación de efectuar la tradición con el objeto de transferir el dominio y sólo ella podía cumplirla. Así, la demandada no practicó la inscripción en el Conservador estando obligada a hacerlo.
14. En relación a la imputabilidad, debemos indicar además, que las razones por las que la Vendedora no inscribió, a diferencia de lo que ha sostenido en las instancias extrajudiciales y judiciales anteriores, tienen que ver con los graves desperfectos en la escritura pública de compraventa, que han hecho que el título no sea susceptible de inscripción, según lo manifestado por el propio Conservador. Esta obligación es de ella y por lo tanto debía asegurarse de que la escritura tuviera la aptitud para poder transferir el dominio y de este modo, cumplir.
15. Tratándose en este caso de una demanda de resolución por incumplimiento de la demandada, nos encontramos frente a una hipótesis de responsabilidad contractual, por lo cual la culpa de la parte incumplidora se presume en el evento de verificarse la existencia del incumplimiento y de la imputabilidad de este a ella.

D) Sanción al incumplimiento contractual

16. El artículo 1489 del Código Civil establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Esta condición. Esta condición es de la naturaleza de todo contrato bilateral, por lo cual no habiéndose renunciado expresamente, permite, de conformidad al mismo artículo, al otro

contratante pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato más la indemnización de perjuicios.

17. Así, esta parte ha decidido optar por la resolución del contrato de compraventa celebrado y no por su cumplimiento forzado, en su calidad de contratante diligente, pues la obligación de la Municipalidad no es exigible, razón por la cual esta parte no está en mora de pagar el precio.

E) Peticiones concretas

18. Así, en esta demanda subsidiaria, las peticiones concretas que se someten al fallo del Tribunal de S.S. son las siguientes:

- a. Que se declare que el contrato de compraventa celebrado entre la Ilustre Municipalidad de Santiago e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 20 de enero de 2023 en la Notaría de Santiago de Félix Jara Cadot, repertorio N°1582-2023, ha sido incumplido por la vendedora.
- b. Que, como consecuencia de lo anterior, se dejen sin efecto las instrucciones notariales otorgadas a fin de proceder al cumplimiento del contrato de compraventa que se anula en estos autos.
- c. Que, en la misma línea, se deje sin efecto el vale vista endosable N°0196636 emitido por el Banco Santander Chile a la orden de la Ilustre Municipalidad de Santiago, tomado por esta última o en subsidio, en virtud de dejar sin efectos las instrucciones notariales se ordene la devolución del vale vista señalado a mi representada.
- d. Que se condene en costas a la demandada.

CUARTO OTROSÍ: Solicito a S.S. tener por acompañados los siguientes documentos, con citación.

- a. Copia de escritura pública, con firma electrónica avanzada, de contrato de compraventa celebrado con fecha 20 de enero de 2023, en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, repertorio 1582-2023.
- b. Informe de tasación comercial elaborado por María José Sepúlveda Sepúlveda, de fecha 14 de diciembre de 2022.
- c. Informe de tasación comercial elaborado por Patricio Gajardo Rocha, de fecha 13 de diciembre de 2022.
- d. Informe de tasación comercial elaborado por Mylena Cárcamo Valencia de fecha 13 de diciembre de 2022.
- e. Querrela criminal de fecha 10 de mayo de 2023, interpuesta en causa RIT Ordinaria-1350-2023 seguida ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago.
- f. Resolución de fecha 11 de mayo de 2023 dictada por el 7° Juzgado de Garantía de Santiago en la causa RIT Ordinaria-1350-2023.
- g. Ebook de la causa rol V-126-2023 seguida ante el 19° Juzgado Civil de Santiago.
- h. Pronunciamiento N°E332542/2023 emitido por la Contraloría General de la República con fecha 13 de abril de 2023.
- i. Reglamento N°933 de 27 de septiembre de 2021 dictado por la Ilustre Municipalidad de Santiago.
- j. Decreto sección tercera N°2.530 de fecha 9 de mayo de 2023, dictado por la Ilustre Municipalidad de Santiago.

QUINTO OTROSÍ: Solicito a S.S. tener presente que, por este acto, designo como abogado patrocinante y confiero poder al abogado habilitado para el ejercicio de la profesión don **FÉLIX ANDRÉS ANTOLÍN MARTÍNEZ**, cédula de identidad N°16.142.288-6, domiciliado para estos efectos en calle Burgos 176, piso 7, Las Condes, quien firma junto a mí en señal de aceptación.