

Jubilada tenía un predio que costaba más de \$78.000.000 y su sobrina le ofreció \$4.500.000

## Corte Suprema ordena a compradora devolver un terreno: no pagó el “justo precio”

FRANCISCA ORELLANA

Mary Mardones, jubilada de actuales 67 años, tuvo un 2020 complicado. Venía saliendo de un cáncer, tenía depresión y mucho miedo por su futuro a raíz de la pandemia del Covid-19. Su sobrina Yésica Mardones insistió en comprarle el terreno de 14,2 hectáreas que ella tenía en la comuna de Coyhaique. Le ofreció \$4.500.000 (es decir, poco más de \$315.000 por hectárea). Mardones, que por esos días se sentía paralizada y necesitaba dinero, aceptó.

El terreno, ubicado en el Valle Simpson, a unos 45 minutos de Coyhaique, era una herencia. Allí tenía algunos animales y le proveía de leña para caleccionarse en invierno.

“Necesitaba dinero para seguir subsistiendo y se acercó esta sobrina con intenciones de que le regalara el campo o se lo vendiera barato. Ella me decía que necesitaba un lugar dónde vivir, que estaba haciendo un negocio y que me pagarían con eso. Y caí en la trampa, firmamos el contrato de compraventa pese a que no me pagó. A los meses reaccioné, me entró la desesperación. Me di cuenta de que me habían engañado, que había caído en el cuento de ella y su pareja”, dice la mujer.

Cuenta que, en septiembre de 2020, cuando se hizo el trato, su terreno costaba poco más de \$50.000.000 y ella lo sabía, pero hasta ahora no entiende por qué aceptó un monto de dinero tan bajo.

“Me pillaron volando bajo. Confíe que me iba a responder, no lo hizo y se enojó conmigo, me dijo que no me iba a pagar y que el campo ya era de ella. Me trató muy mal. Fui muy confiada cuando le di mi firma, eso no se hace. Pero me di cuenta y tomé el impulso para iniciar todas las acciones necesarias para que me devolviera mi propiedad”, cuenta Mardones.

En abril de 2021 interpuso una demanda en el Primer Juzgado de Letras de Coyhaique para impedir que su sobrina revendiera el campo y para deshacer la compra. Luego de casi cuatro años de espera, la Corte Suprema cerró este martes el caso, dejando a firme el fallo de primera instancia que obligó a rescindir el contrato de compraventa y restituir su campo a la propietaria original. ¿Cómo lo logró?

Presentó una tasación realizada por un perito judicial, quien a partir de las compraventas de loteos simi-

**Abogados explican que se puede prescindir de un contrato cuando el comprador recibe menos de la mitad del precio de mercado.**



Mary Mardones cuenta que se peleó con su hermano por el conflicto judicial con su sobrina.

lares del lugar, concluyó que el precio de su campo era de \$5.500.000 por hectárea, es decir, la compraventa debería haberse cerrado por \$78.100.000.

El juicio se sustentó en tres elementos clave: justo precio, lesión enorme y la demostración de que el vendedor recibió la mitad inferior del precio del bien.

De paso, la sobrina no pudo demostrar que haya hecho pagos efectivos a su tía.

### El justo precio

Rodrigo Cabrera, abogado y socio de CBC Abogados, indica que no es usual que se intente anular contratos de compraventa ya celebrados, pero que generalmente escalan cuando se detectan irregularidades que pueden llevar a una pérdida patrimonial significativa.

“En este juicio se apeló al concepto de lesión enorme, que busca determinar la existencia de una desproporción entre el precio efectivo pagado y el justo precio del bien inmueble”, dice.

La abogada UC especialista en Derecho Patrimonial Privado, Adela



FOTOS: CEDIDAS

Gómez (@la\_civilista en Instagram), indica que en general la Corte toma como justo precio los valores de mercado.

“Hay harta discusión en torno a justo precio, la Corte Suprema ha entendido que es el precio que regula la oferta y demanda sobre el bien. Otros autores dicen que es el valor intrínseco de la cosa, el valor de mercado. Pero al final lo determina el juez”, indica.

Por otro lado, al acreditar la lesión enorme, el fallo obliga al demandado a completar el pago del justo precio o rescindir el contrato.

Cabrera acota el plazo para reclamar por lesión enorme en un contrato de compraventa es de cuatro años desde su celebración.

“Por ello, siempre se recomienda a las partes realizar un estudio de títulos, lo que permite identificar riesgos y disminuir las posibilidades de futuros litigios relacionados con este u otros vicios”, indica.

### Mary, ¿cuándo le devuelven el campo?

“El abogado me dijo que antes de fin de año debería estar a mi nombre. Y ella tiene que pagar las costas del juicio y veré si me devuelven algo de lo que he gastado. Solo el peritaje de tasación me salió \$1.500.000. Mi sobrina se hizo una casa allá y no sé qué va a pasar con eso, no me interesa nada de ella. Que la saque. Yo le propuse cederle una hectárea y que me devolviera el resto, pero no quiso”.

El terreno, de 14 hectáreas, está a 45 minutos de Coyhaique.