

**JURISPRUDENCIA:**

"Que la sola lectura del recurso deja en evidencia las serias falencias del mismo. En efecto, en lo que dice relación con la infracción de los artículos 47 y 1712 del Código Civil y 426 del de Procedimiento Civil, que el recurrente estima contrariados en los razonamientos de los jueces del mérito en razón de que éstos debieron tener por plenamente demostrada, dada la gravedad de la presunción legal que contiene el inciso 3° del artículo 695 del Código de Procedimiento Civil, la falta de pago del precio del inmueble de su representado a partir de la objeción que formuló a la cuenta rendida por el Servicio de Vivienda y Urbanización, al respecto cabe señalar que esta Corte ha sostenido invariablemente que la construcción y determinación de la fuerza probatoria de las presunciones queda entregada a los magistrados de la instancia, pues la convicción de éstos ha de fundarse en la gravedad, precisión y concordancia que derive de las mismas. Y dado que la facultad para calificar tales atributos se corresponde con un proceso racional de los jueces del grado, no puede quedar sujeta al control de este recurso de derecho estricto.

Lo relevante a los alcances del arbitrio de casación en el fondo es que todas esas disposiciones, en último término, se encuentran relacionadas con la facultad de los jueces del mérito para calificar la gravedad, precisión y concordancia de las presunciones que permitan asignarle valor probatorio, actividad que en sí misma es ajena al control de legalidad que ejerce este Tribunal de Casación, por encontrar su fuente en un proceso racional de esos magistrados y que, por lo general, no quedará sujeta al control del recurso de casación en el fondo.

En definitiva, el juez calibra los elementos de juicio sobre la base de parámetros jurídicos, lógicos y de manera fundada, apoyado en los principios que le produzcan certeza, de acuerdo a la lógica y experiencia generalmente asentada. Allí, en la exteriorización de esas razones que conducen a la construcción de cada presunción, residen los factores que permiten controlar lo acertado o aceptable en su empleo para tener por justificado o no un hecho controvertido." (Corte Suprema, considerando 6º).

"Que para resolver el recurso en examen se debe consignar, en primer lugar, que esta Corte ha señalado en fallos anteriores que no es posible sustentar un recurso de nulidad sustantiva en preceptos constitucionales, por cuanto la Carta Política se limita a establecer principios generales que luego son desarrollados en normas de inferior jerarquía, como las leyes que son susceptibles de ser analizadas por medio de la casación en el fondo, según lo dispone el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil." (Corte Suprema, considerando 11º).

"Que, en efecto, no se advierte de qué manera los sentenciadores habrían incurrido en los errores de derecho que se les atribuyen. Así, habiendo recaído la cuenta de que se trata en las

materias propias del procedimiento subsecuente a la declaración en situación irregular de la Población Robert Kennedy y resultando demostrados, además, los hechos en que la misma se asienta, no cabía sino concluir que se debía tener por rendida y por ajustada a derecho la que presentó el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano. En esas condiciones, y siendo evidente que en la especie concurren las circunstancias previstas en el inciso final del artículo 27 de la Ley N° 16.741, desde que el Serviu señala debidamente las actuaciones que realizó y los resultados que obtuvo con motivo de la administración relativa al predio loteado y a la conformación de la Población Robert Kennedy, resulta forzoso concluir que los jueces del mérito se han limitado a aplicar la normativa que rige la situación en examen, sin que las alegaciones del recurrente sobre esta materia puedan fructificar." (Corte Suprema, considerando 14º).

"Que refrenda dicha aseveración la circunstancia de que el proceso materia de estos autos, esto es, aquel referido a la presentación de la cuenta, a la formulación de las observaciones que merezca al interesado y a la resolución de las mismas, no es la sede procesal idónea para establecer la eventual existencia de los perjuicios cuyo resarcimiento demanda el loteador, representados por el cincuenta por ciento del valor del inmueble que, según sus dichos, no le habría sido pagado. En efecto, conforme a lo prevenido en el artículo 694 del Código de Procedimiento Civil, la cuenta debe ser puesta en conocimiento de la otra parte, quien puede formular las observaciones que su examen le merezca, y en caso de que éstas efectivamente sean presentadas el juicio continuará "sobre los puntos observados con arreglo al procedimiento que corresponda según las reglas generales, considerándose la cuenta como demanda y como contestación las observaciones". Como se advierte, el de autos es un procedimiento que tiene por finalidad, de acuerdo a un expreso mandato legal, que las partes discutan en torno al contenido y características de la cuenta, mas no se refiere ni tiene por objeto que el loteador y el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano aborden cuestiones ajenas al mismo, como lo sería, por ejemplo, la determinación de la existencia, naturaleza y monto de eventuales perjuicios, pretensión que debe ser sometida a un proceso diverso y separado del actual." (Corte Suprema, considerando 15º).

#### **MINISTROS:**

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Pedro Pierry A., Sra. María Eugenia Sandoval G., y Sr. Carlos Aránguiz Z., y los Abogados Integrantes Sr. Jorge Lagos G., y Sr. Rodrigo Correa G.

#### **TEXTOS COMPLETOS:**

#### **SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:**

Santiago, veintiocho de abril de dos mil quince.

Vistos:

Que encontrándose el fallo conforme al mérito del proceso, sin que los fundamentos esgrimidos en el escrito de apelación hayan permitido modificar lo resuelto y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia apelada de veintitrés de julio de dos mil catorce, escrita a fojas 325 y siguientes.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 7.306-2014.-

Pronunciada por la Séptima Sala de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora María Rosa Kittsteiner Gentile e integrada por el Ministro (S) señor Enrique Durán Branchi y por el Abogado Integrante señor Osvaldo García Rojas.

#### **SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:**

Santiago, diecinueve de mayo de dos mil dieciséis.

VISTOS:

En estos autos rol N° 7225-2015 la parte del loteador, José Luis Colosía Martínez, deduce recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que confirmó la de primer grado que rechazó la pretensión de dicha parte en cuanto a que el cuentadante debe indemnizarle el cincuenta por ciento del precio de la promesa de venta del inmueble en que se emplazó la Población Robert Kennedy de San Bernardo y que, además, tiene por rendida la cuenta por el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, la que declara ajustada a derecho.

En la especie el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano presentó una rendición de cuenta indicando que mediante el Decreto Supremo N° 77, de 17 de julio de 1992, se declaró en situación irregular, conforme a lo establecido en el N° 1 del artículo 2 de la Ley N° 16.741, la Población "Cooperativa Robert Kennedy" de San Bernardo, cuyo loteo fue realizado por José Luis Colosía Martínez en terrenos de su propiedad, acto administrativo que fue debidamente inscrito. Explica que el inmueble en el que se ubica la citada población debe entenderse embargado para todo efecto legal como consecuencia de dicha inscripción, a lo que añade que, como consecuencia de la indicada decisión, se inició un proceso ante el 4° Juzgado Civil de San Miguel, en cuya virtud el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano (en adelante, Serviu) asumió la administración y disposición del predio en comento, con la finalidad de cumplir los objetivos establecidos en el artículo 5 de la citada ley, esto es, aquellas obligaciones incumplidas por el loteador. Agrega que en el año 1994 el Serviu entregó títulos de dominio a los pobladores que acreditaron la compraventa de los inmuebles al loteador, sin que al hacerlo su parte, esto es, el Serviu, haya recibido suma alguna de dinero por ello y detalla tales títulos.

Notificado de dicha presentación, el loteador formuló observaciones y objeciones, indicando que la Cooperativa Robert Kennedy se tomó y loteó su terreno y solicitó al Serviu que el inmueble fuera declarado en situación irregular, sin que se haya pagado a su parte el precio por el terreno. En segundo lugar adujo que la administración del Serviu le causó perjuicio y que no extendió el inventario que debía otorgar, a lo que se suma que la citada administración fue negligente, toda vez que el proceso seguido ante el 4° Juzgado Civil de San Miguel fue abandonado por dicho ente. En tercer lugar alegó que el perjuicio sufrido consiste en el dinero que no percibió por la venta de los predios en que se dividió su bien raíz, con lo que el órgano público transgredió lo estatuido en el artículo 10 N° 2 y N° 8 de la Ley N° 16.741. Por último, alegó que el recibo con el que se pretendió demostrar que se había pagado a su parte la mitad del precio del bien raíz es falso, motivo por el que, a su juicio, el Serviu debe hacerse cargo de esa parte del valor del inmueble. Termina solicitando que se tenga por objetada la cuenta y que se condene al Serviu a pagarle la suma de \$2.682.032.544, por el cincuenta por ciento del precio del inmueble, o la suma que se regule, con accesorios y costas.

La sentencia de primera instancia acogió la objeción documental de falsedad en relación a la copia del instrumento privado denominado "Recibo" de 17 de agosto de 1971; rechazó la pretensión del loteador consistente en que se condene al cuentadante a indemnizarle el cincuenta por ciento del precio de la promesa de venta del inmueble en que se emplazó la Población Robert Kennedy de San Bernardo; y, además, tuvo por rendida por el Serviu la cuenta de que se trata, la que declaró ajustada a derecho. Para ello tuvo en consideración que dicho servicio aplicó a la regularización de los títulos de dominio y urbanización de la Población Robert Kennedy, de la comuna de San Bernardo, la modalidad de saneamiento de títulos del artículo 30 de la Ley N° 16.741, invocó el inciso segundo del artículo 8 de la citada ley y concluyó que el saneamiento que allí se establece otorga cobertura a todos los actos y contratos celebrados por las partes, esto es, por el loteador, por la Cooperativa Robert Kennedy y por los pobladores, desde el 22 de octubre de 1969, cuando se firmó

la escritura pública de promesa de venta, hasta la dictación del Decreto Supremo N° 77, de 17 de julio de 1992. Cita el artículo 30 de la ley, que dispone que el Serviu se pronunciará sobre las solicitudes que haya recibido, dictando una resolución que contendrá la nómina de las solicitudes acogidas y de las rechazadas; en el caso de las aceptadas, incluirá la individualización del poblador y del sitio respectivo, el precio, la parte de él que se esté debiendo y la forma y plazo de pago, lo que en la especie se materializó con la dictación de la Resolución N° 2.944, de 14 de julio de 1994. Con tales antecedentes el juez de primer grado concluyó que el Serviu Metropolitano tuvo a la vista, a la fecha de dictación de la Resolución N° 2.944, dos instrumentos: una promesa de compraventa y mandato de 22 de octubre de 1969 y el recibo de pago de 17 de agosto de 1971, los que permitieron concluir a la cuentadante, esto es, al Serviu Metropolitano, a la fecha de dictación del Decreto Supremo N° 77 de 1992 y de la Resolución N° 2.944 de 1994, que el precio por la compra del inmueble se encontraba pagado al loteador Colosía Martínez, sin que existieran a esa data antecedentes de que los dos citados instrumentos no fueran auténticos y conforme a ello estableció, además, respecto de esos dos instrumentos, que ya se ha saneado por el transcurso del tiempo - que alcanza a treinta y tres años- cualquier eventual vicio de nulidad, de acuerdo a lo que establece el artículo 8 inciso segundo de la Ley N° 16.741, el que ha operado en beneficio de los pobladores del loteo irregular. En ese contexto, esto es, teniendo por pagado el precio de la compraventa conforme a tales antecedentes, decidió que con un mediano o diligente actuar por parte del Serviu Metropolitano, éste obró conforme a esa realidad y contexto, no siendo por lo tanto razonable exigir otra conducta al indicado servicio cuentadante.

En contra de la decisión del juez árbitro, la parte del loteador interpuso apelación, a propósito de cuyo conocimiento una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago confirmó dicha determinación. Respecto de esta última sentencia la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

#### **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que el recurrente denuncia que el fallo infringe el inciso final del artículo 27 de la Ley N° 16.741, en cuanto se refiere a la obligación que pesa sobre el administrador del loteo irregular de rendir una cuenta de su administración una vez concluido el procedimiento contenido en dicha ley, cuenta que fue aprobada pese a carecer de los aspectos básicos para ser considerada como tal, al no contener ninguna partida y operación aritmética, limitándose a efectuar un listado parcial de compraventas, que incluye cincuenta y seis de un total de sesenta y siete lotes.

Indica que si bien la ley no define qué es una "cuenta", debe entenderse por tal el pliego o papel en que está escrita alguna razón compuesta de varias partidas, que al fin se suman o restan; sin embargo, indica que el fallo dio por aprobada como cuenta la rendida por el Serviu pese a que carece de toda partida, valor, monto, suma o ítem que deba ser objeto de suma o resta y que, por el contrario, en su escrito de rendición dicho servicio se limitó a señalar que no recibió dinero alguno por las transferencias efectuadas y que los pobladores acreditaron suficientemente haber pagado el precio al loteador, suma que dio por pagada según dichas escrituras de compraventa, omitiendo en la mentada cuenta todo antecedente que acreditare la solución que los pobladores habrían efectuado a su parte, añadiendo que la misma se limita a enumerar parte de las escrituras de compraventa que suscribió con los pobladores, ya que sólo enlista cincuenta y seis, no obstante que, según el plano de loteo aprobado por el mismo servicio, los lotes son 67 y todos fueron transferidos.

En resumen, arguye que la sentencia tiene por aprobada una cuenta que en realidad no es tal.

SEGUNDO: Que enseguida acusa que el fallo vulnera el artículo 10 N° 2, N° 4 y N° 8; el artículo 12 incisos 1°, 2° y 3°; el artículo 16 N° 3 y el artículo 21, en relación al artículo 27, todos de la Ley N° 16.741, en cuanto dichas normas contienen obligaciones del Servicio de Vivienda y Urbanización, como administrador del loteo y de los bienes de su representado, las que debieron quedar plasmadas en el procedimiento judicial establecido en la citada Ley N° 16.741, como antesala de la rendición de cuenta establecida en el inciso final del artículo 27, de forma que dichas actuaciones debieron constar previamente en los cuadernos que habían de formarse en aquel procedimiento, para posteriormente ser constitutivas del contenido de la cuenta propiamente dicha, las que, sin embargo, fueron omitidas en la cuenta y en la sentencia recurrida, provocando con ello la infracción de ley que denuncia.

Así, expresa que pese a lo dispuesto en el artículo 10, el cuentadante no representó los intereses y derechos de su representado en su calidad de propietario; no recibió bajo inventario la propiedad y la administró sin transparencia al no instar por la formación del cuaderno administrativo; no ejecutó ni mandó a ejecutar las obras de urbanización a que se refiere la causal en que se fundó el Decreto Supremo N° 77, esto es, la del N° 1 del artículo 2 de la Ley N° 16.741; no cobró ni percibió el precio de su propiedad, pese a que la transfirió íntegramente; tampoco cumplió con el resto de las obligaciones que le imponía la ley, entre ellas: no tasó la propiedad, no informó ni comunicó las transferencias efectuadas, ni cobró los saldos de precio que se adeudaban.

A continuación destaca que el fallo expresa en su fundamento décimo cuarto que su parte era quien estaba legitimada para ejercer el cobro en contra de la Cooperativa Robert Kennedy o de los pobladores y que no correspondía hacerlo al Serviu, razonamientos con los que infringe los numerales 2 y 8 del citado artículo 10, puesto que sí era deber del indicado servicio representar los

derechos de su parte y, en consecuencia, cobrar y percibir cuanto se le debiera como precio de su propiedad.

En cuanto al artículo 12 expone que fue infringido desde el momento que en el expediente seguido ante el Cuarto Juzgado Civil de San Miguel no se formó el Cuaderno Administrativo, el que era indispensable para la adecuada rendición de la cuenta establecida en el inciso final del artículo 27. Agrega que al no existir en el proceso el referido cuaderno, no se pudo consignar en el mismo "... todo lo concerniente a la administración de bienes que se encomienda a la Corporación de Servicios Habitacionales, la realización de bienes embargados y la ejecución de las obras de urbanización", de modo que el Serviu omitió registrar en el mismo la enajenación que hizo, en representación de Colosía Martínez, de los bienes de su propiedad.

Añade que el artículo 16 enumera el contenido de la resolución que debe dictar el tribunal en el proceso señalado y al respecto destaca que, tanto la presentación del Serviu por la que pide que se dicte sentencia, como esta última, expresamente tienen a la Cooperativa Robert Kennedy como formadora del loteo y responsable de las obras de urbanización, y a su parte sólo como propietario responsable de otorgar los títulos de dominio, de lo que deduce que su representado no es el loteador y no se le puede considerar como tal, como erradamente se le califica en el fallo. Añade que de acuerdo al punto 3° del artículo 16 se ordenó al Serviu que asumiera la administración e incautara los bienes bajo inventario, el que nunca practicó y que, por ende, no formó parte de la cuenta. Sostiene que este incumplimiento es relevante desde que la cuenta debió determinar los bienes que administró y cómo una propiedad que su representado prometió vender se convirtió en un loteo de 67 partes que el mismo Serviu transfirió. Así las cosas, aduce que la transgresión denunciada se produce en tanto la cuenta debe tener como antecedentes respaldatorios las actuaciones que debieron verificarse en el proceso judicial ordenado por la Ley N° 16.741, de forma que al aprobar la cuenta la sentencia lo ha hecho con infracción de ley, no sólo por su falta de contenido, sino que también por tener por ajustado a derecho un procedimiento que fue abandonado por el Serviu y en el que debieron constar las actuaciones de dicho órgano estatal.

En lo que atañe al artículo 21 señala que el informe al que alude esta norma, referido a la determinación de las obras de urbanización pendientes y de su costo, nunca fue elaborado por el Serviu, resultando paradójico que si la causal de declaración de loteo irregular suponía la falta de ejecución o de garantía de las obras de urbanización, el Serviu no lo haya emitido. Aduce que dicho informe debió formar parte de la respectiva cuenta, lo que no sucedió, omisión que constituye una nueva infracción cometida en el proceso que, sin embargo, la Corte de Apelaciones estima ajustado a derecho, quebrantamiento que se relaciona con la vulneración del inciso final del artículo 27, puesto que la obligación de rendir una "cuenta" sólo fue cumplida en forma aparente.

TERCERO: Que luego acusa la contravención del artículo 8 incisos 1°, 2° y 3°, en relación al artículo 2 N° 1 de la Ley N° 16.741 y del inciso 3° del N° 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, así como la transgresión del artículo 30, todos en relación al artículo 27 de la Ley N° 16.741, ya que por una incorrecta aplicación de tales disposiciones se consideró, por una parte, que el documento denominado "Recibo de Pago" corresponde a los actos a que se refiere el N° 1 del artículo 2, quedando aceptado artificialmente por un efecto temporal que la sentencia aplica, no obstante su declaración de invalidez por falsedad, dando por pagado injustamente el saldo del precio de compraventa; y, por otra parte, consideró que la falta de reclamación de la resolución que contenía el listado de pobladores beneficiarios importó un reconocimiento y aceptación de su representado, al señalarse en la misma el precio fijado por el Serviu para la venta y de la circunstancia de haberse dado por pagado, efecto que la ley no considera, sin perjuicio que los efectos que la sentencia recurrida da a los artículos 8 y 30 son contradictorios con el derecho de propiedad y con el derecho a la tutela judicial efectiva.

Alega que la sentencia incurre en las infracciones denunciadas de dos maneras: primero, al asimilar el "Recibo de Dinero" con uno de los actos a que se refiere el N° 1 del artículo 2 de la Ley N° 16.741, pese a que éste no tiene el alcance ni tampoco corresponde a tales actos; y en segundo término, desde que el otorgamiento de tales efectos infringe el derecho de propiedad que la Carta Fundamental reconoce a su representado por el precio de su inmueble.

En relación al primer aspecto indica que el yerro se produce por cuanto ni el citado "Recibo de Dinero" ni la promesa de compraventa corresponden a actos que hayan tenido como finalidad la transferencia del dominio "... respecto de los terrenos en que se encuentra la población...", puesto que al tiempo que su parte celebró la promesa de compraventa y se le imputó haber suscrito el "Recibo de Dinero", no existía población alguna.

En relación al segundo aspecto de esta infracción al artículo 8, alega que se produce por cuanto el otorgamiento de sus efectos infringe abiertamente el derecho de propiedad que la Constitución Política de la República reconoce a su representado, que en este caso consiste en el de percibir el precio de su inmueble, lo que es sin perjuicio de que la aplicación del artículo 8 es incompatible con el derecho de propiedad a que se refiere el N° 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

En lo que concierne a la vulneración del artículo 30 de la Ley N° 16.741, explica que ocurre en cuanto el fallo otorga efectos a la dictación de la Resolución N° 2.944 que la ley no ha previsto, sin perjuicio de que en los términos en que sucedieron las circunstancias fácticas de esa resolución le son inoponibles a su representado, desde que la misma no fue aparejada al Cuaderno Administrativo a que se refiere el inciso 3° del artículo 12 de la mencionada ley. Afirma que, en efecto, el fallo establece la injusta circunstancia de suponer pagado el precio por parte de los pobladores, cuando ninguno de ellos se relacionó con su representado en acto o contrato alguno,



perdiendo el Serviu la oportunidad de acreditar el pago con la exhibición de documentos que debía realizar de las carpetas de los pobladores beneficiados, la que se frustró por la pérdida de tales carpetas por el cuentadante.

Por último, asevera que la pretensión de asignar efectos permanentes al supuesto silencio de su parte a una irregular notificación de la Resolución N° 2.944, importa una evidente vulneración de su derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en los incisos 1° y 2° del N° 3 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

CUARTO: Que, finalmente, sostiene que la sentencia desobedece el inciso 3° del artículo 695, en relación al artículo 426, del Código de Procedimiento Civil, y esta última disposición, además, en relación a los artículos 1712 y 47 del Código Civil, al ser la primera una norma reguladora de la prueba que debió aplicar el fallador y generar, por la gravedad de la presunción legal a que se refiere, plena prueba en lo que atañe a la falta de pago del precio del inmueble de su representado, fundada en su objeción a la cuenta rendida por el Serviu.

Expone que la infracción se produce desde que la evidente omisión en la cuenta de partidas y documentos justificativos ha debido importar que el sentenciador "estime siempre", como una presunción grave, la objeción efectuada por su parte, para los efectos de la apreciación de la prueba, refutación en la que se incluye que dejó de percibir el cincuenta por ciento del precio de su terreno, quedando incluso acreditada en autos esa falta de pago, por la declaración de falsedad del tantas veces citado "Recibo de Dinero", pese a lo cual la sentencia, no obstante que acoge la objeción de falsedad opuesta a su respecto, le da eficacia temporal, justificando con ello que el Serviu no haya exigido el pago del precio, aun cuando estaba obligado a ello por mandato del artículo 10 N° 2 y N° 8 de la Ley N° 16.741. Manifiesta que, sin embargo, dicho recibo y la promesa de compraventa suscrita con la Cooperativa, no dan cuenta de pago alguno a su representado por parte de los pobladores -a quienes el Serviu transfirió el dominio-, sino que sólo se refiere a la Cooperativa Robert Kennedy, que es una persona jurídica diversa de los pobladores.

De lo expuesto colige que, frente a la omisión en que incurrió el cuentadante en la cuenta, no ha podido la sentencia de segundo grado confirmar la de primera instancia, desde que la ley contiene una disposición específica referida a la apreciación de los medios de prueba, que, por contener una clara presunción legal, obliga al sentenciador a considerar la veracidad de la objeción formulada por su parte, la que fundó en la omisión del Serviu de la partida equivalente al cincuenta por ciento del precio de su inmueble, que hasta la fecha, según afirma, no ha percibido, no obstante su íntegra transferencia.

QUINTO: Que al referirse a la influencia que tales vicios habrían tenido en lo dispositivo del fallo, el recurrente expresa que la correcta aplicación de las citadas disposiciones habría conducido necesariamente al rechazo de la cuenta presentada por el Servicio de Vivienda y Urbanización.

SEXTO: Que la sola lectura del recurso deja en evidencia las serias falencias del mismo. En efecto, en lo que dice relación con la infracción de los artículos 47 y 1712 del Código Civil y 426 del de Procedimiento Civil, que el recurrente estima contrariados en los razonamientos de los jueces del mérito en razón de que éstos debieron tener por plenamente demostrada, dada la gravedad de la presunción legal que contiene el inciso 3° del artículo 695 del Código de Procedimiento Civil, la falta de pago del precio del inmueble de su representado a partir de la objeción que formuló a la cuenta rendida por el Servicio de Vivienda y Urbanización, al respecto cabe señalar que esta Corte ha sostenido invariablemente que la construcción y determinación de la fuerza probatoria de las presunciones queda entregada a los magistrados de la instancia, pues la convicción de éstos ha de fundarse en la gravedad, precisión y concordancia que derive de las mismas. Y dado que la facultad para calificar tales atributos se corresponde con un proceso racional de los jueces del grado, no puede quedar sujeta al control de este recurso de derecho estricto.

Lo relevante a los alcances del arbitrio de casación en el fondo es que todas esas disposiciones, en último término, se encuentran relacionadas con la facultad de los jueces del mérito para calificar la gravedad, precisión y concordancia de las presunciones que permitan asignarle valor probatorio, actividad que en sí misma es ajena al control de legalidad que ejerce este Tribunal de Casación, por encontrar su fuente en un proceso racional de esos magistrados y que, por lo general, no quedará sujeta al control del recurso de casación en el fondo.

En definitiva, el juez calibra los elementos de juicio sobre la base de parámetros jurídicos, lógicos y de manera fundada, apoyado en los principios que le produzcan certeza, de acuerdo a la lógica y experiencia generalmente asentada. Allí, en la exteriorización de esas razones que conducen a la construcción de cada presunción, residen los factores que permiten controlar lo acertado o aceptable en su empleo para tener por justificado o no un hecho controvertido.

SÉPTIMO: Que, específicamente, la operación intelectual que hace el juzgador de instancia al construir y determinar la fuerza probatoria de las presunciones judiciales, adquiere gravitación en la litis en la medida que se constate -como ya se anotó- la gravedad, precisión y concordancia de las mismas, allí radica su factor de convicción.

En primer término, la gravedad -se ha dicho- "es la fuerza, entidad o persuasión que un determinado antecedente fáctico produce en el raciocinio del juez para hacerle sostener una consecuencia por deducción lógica, de manera que la gravedad está dada por la mayor o menor

convicción que produce en el ánimo del juez. Si bien el artículo 1712 del Código Civil nada dice respecto de la gravedad, sí lo hace el artículo 426 de la compilación procesal que lo acompaña, en cuanto expresa que una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, a juicio del tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión para formar su convencimiento, de modo que no quedan dudas que su apreciación queda entregada a los jueces del fondo, puesto que, en el mejor de los casos, son revisables los elementos de las presunciones que son ostensibles y que el juez debe manifestar y encuadrar en la ley, pero no pueden ser revisables, como en ninguna prueba puede serlo, el proceso íntimo del sentenciador para formar su convencimiento frente a los medios probatorios que reúnen las condiciones exigidas por la ley. La apreciación de la gravedad de las presunciones escapa absolutamente al control del Tribunal de Casación y así lo ha declarado la Corte Suprema" (Waldo Ortúzar Latapiat, "Las Causales del Recurso de Casación en el Fondo en materia penal", págs. 427 y 428).

Por su parte, la precisión está referida a lo uniforme de los resultados del razonamiento del juez, de modo que una misma presunción no conduzca sino a una consecuencia y no a múltiples conclusiones. Pero esta particularidad se encuentra condicionada por el razonamiento del juez y la ponderación de los elementos sobre los cuales la asienta y los demás antecedentes probatorios de la causa, de manera que resultará de la ponderación individual y comparativa de este medio con los demás, quedando, de este modo, relativizada la misma precisión, por lo que es indiscutiblemente subjetiva y personal del juzgador a quien debe persuadir, quedando su revisión, por este mismo hecho, excluida de un nuevo examen en sede de casación.

Finalmente, la concordancia se refiere a la conexión que debe existir entre las presunciones y que todas las que se den por establecidas lleguen a una misma consecuencia, cuestión que escapa al control del arbitrio procesal en estudio, puesto que importa una ponderación individual y comparativa de las presunciones entre sí y con los demás elementos de juicio reunidos en el proceso.

OCTAVO: Que en el caso sub judice los jueces de la instancia expresaron las razones que los llevaron a concluir que el Serviu pudo estimar, razonablemente, a la fecha de dictación del Decreto Supremo N° 77 de 1992 y de la Resolución N° 2944 de 1994, que el precio por la compraventa del inmueble se encontraba pagado al loteador Colosía Martínez; que en las escrituras de compraventa otorgadas por dicho servicio a favor de los pobladores de la Población Robert Kennedy se fijó un precio unitario de \$22.000 por sitio, respecto del cual se declaró que el comprador acreditó haberlo pagado con anterioridad a la celebración del contrato y que, además, cualquier reclamo relativo a un eventual saldo de precio adeudado que pueda presentar el loteador, sea respecto de la Cooperativa Robert Kennedy, de los pobladores, o del Serviu Metropolitano, se ha extinguido, toda vez que, conforme al proceso intelectual que allí se observa, concluyeron que los documentos tenidos a la vista en su oportunidad y que demostraban dicha solución aparecían como auténticos; que el loteador no ejerció oportunamente sus acciones en contra de los pobladores demandando

el cumplimiento de la obligación de pago del saldo de precio que reclama, ni tampoco impugnó la Resolución N° 2.944 de 1994, acto administrativo en el que el indicado servicio justipreció cada lote y lo declaró "cancelado", a lo que agregaron que los títulos de dominio se encuentran saneados.

NOVENO: Que al desestimarse los vicios en el establecimiento de los hechos, éstos quedan definitivamente asentados y son inamovibles para este Tribunal de Casación.

DÉCIMO: Que los sentenciadores establecieron como hechos de la causa los siguientes:

A.- El 22 de octubre de 1969, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público de Santiago Samuel Fuchs Brotfeld, José Luis Colosía Martínez celebró un contrato de Promesa de venta y Mandato, como promitente vendedor, del bien raíz donde se emplazó la Población Robert Kennedy, con el Directorio provisorio de la Cooperativa de Viviendas Robert Kennedy, en formación a esa época, como promitente compradora.

B.- Que dicha persona jurídica en formación entró en posesión material del bien raíz prometido vender.

C.- En dicho predio se asentó la citada Población Robert Kennedy, y que desde el año 1975 se iniciaron obras de urbanización.

D.- El actor recibió, al suscribir la escritura pública de promesa de venta y mandato, la suma de 67.500 escudos, de un total de 135.000 escudos, y que no ejecutó o inició juicios de cobro de saldo de precio, ni en contra de Cooperativa Robert Kennedy, ni en contra de los pobladores.

E.- En las escrituras de compraventa otorgadas por el Serviu se fijó un precio unitario de \$22.000 por sitio, respecto del cual, en la cláusula sexta, se declaró que el comprador "ha acreditado ante el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, haber pagado con anterioridad a la celebración del presente contrato".

F.- Las inscripciones de dominio de los pobladores se practicaron en tiempo y forma, el 2 de enero de 1995 en el Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, habiéndose extinguido, por el solo ministerio de la ley, "cualesquiera acciones relativas o que afecten al sitio respectivo".

Asimismo, declararon expresamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley N° 16.741, que presumen de derecho que Colosía Martínez, en tanto propietario y loteador del bien raíz, ha consentido en la ejecución de los actos de urbanización y de otorgamiento y entrega de títulos definitivos de dominio en favor de los pobladores u ocupantes de los sitios en que se emplazó la citada Población Robert Kennedy.

Además, los jueces del mérito dejaron explícitamente asentado que el loteador no ejerció las acciones que le pudieron favorecer en contra de los pobladores demandando el cumplimiento de la obligación de pago del saldo de precio que reclama, ni tampoco impugnó la Resolución N° 2.944 de 1994, acto administrativo en el que efectivamente el Serviu justipreció cada lote, declarándolo "cancelado".

DÉCIMO PRIMERO: Que para resolver el recurso en examen se debe consignar, en primer lugar, que esta Corte ha señalado en fallos anteriores que no es posible sustentar un recurso de nulidad sustantiva en preceptos constitucionales, por cuanto la Carta Política se limita a establecer principios generales que luego son desarrollados en normas de inferior jerarquía, como las leyes que son susceptibles de ser analizadas por medio de la casación en el fondo, según lo dispone el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO SEGUNDO: Que enseguida es preciso recordar que el artículo 1° de la Ley N° 16.741, que establece normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular, previene que: "Toda población que se encontrare en alguno de los casos a que se refiere el artículo 2°, podrá ser declarada en situación irregular, aunque estuviere acogida a leyes especiales.

Para los efectos de esta ley, la palabra "población" comprende la abertura de una calle, la formación de un nuevo barrio y el loteo o subdivisión de un predio, y se entiende por "poblador" la persona que haya concurrido a los actos o contratos a que se refiere el N° 1° del artículo 2° con el objeto de adquirir el dominio.

Las normas de los Títulos I, II y III de esta ley no serán aplicables al Fisco, a las Municipalidades ni a las demás Corporaciones de Derecho Público, a menos que, por actos de terceros y sin intervención de esas Corporaciones, se hubiere formado una población en terrenos pertenecientes a ellas".

A su vez el inciso primero del artículo 5 establece que: "El decreto que declare una población en situación irregular dará origen a un procedimiento especial que tendrá los siguientes objetivos principales:

1°- Otorgar título definitivo de dominio en favor de las personas que acrediten derechos de acuerdo con esta ley, y,

2°- Ejecutar, por cuenta de quien sea responsable, las obras de urbanización de la respectiva población".

A su turno, el inciso final del artículo 27 preceptúa que: "Los Servicios de Vivienda y Urbanización estarán obligados a rendir cuenta definitiva de su administración una vez finalizado el procedimiento especial de que trata esta ley".

Además, el artículo 227 del Código Orgánico de Tribunales dispone en su N° 3 que: "Deben resolverse por árbitros los asuntos siguientes:

[...]

3° Las cuestiones a que diere lugar la presentación de la cuenta del gerente o del liquidador de las sociedades comerciales y los demás juicios sobre cuentas".

Por su parte el artículo 693 del Código de Procedimiento Civil ordena que: "El que deba rendir una cuenta la presentará en el plazo que la ley designe o que se establezca por convenio de las partes o por resolución judicial".

Por último, el artículo 694 del mismo cuerpo legal prescribe que: "Presentada la cuenta, se pondrá en conocimiento de la otra parte, concediéndole el tribunal un plazo prudente para su examen. Si, vencido el plazo, no se ha formulado observación alguna, se dará la cuenta por aprobada.

En caso de haber observaciones, continuará el juicio sobre los puntos observados con arreglo al procedimiento que corresponda según las reglas generales, considerándose la cuenta como demanda y como contestación las observaciones".

DÉCIMO TERCERO: Que de los antecedentes que constan en autos sólo cabe concluir que al rechazar la pretensión del loteador, consistente en que el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano le indemnice el cincuenta por ciento del precio de compraventa del inmueble de que se trata, y, además, al tener por rendida la cuenta presentada por dicho servicio, los sentenciadores dieron cabal y estricto cumplimiento a la normativa que rige esta materia.

En efecto, y tal como se establece por los magistrados del mérito, el Serviu concluyó acertadamente que el precio por la compra del inmueble se encontraba pagado al loteador Colosía Martínez. En consecuencia, los sentenciadores no podían sino decidir, como efectivamente lo hicieron, que en ese contexto, esto es, teniendo por pagado el precio de la compraventa, el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano obró de manera diligente al extender los títulos de dominio de los pobladores sin cobrarles suma alguna por la adquisición de sus inmuebles, sin que se pueda exigir otra conducta a su respecto. Finalmente, con el mérito de los antecedentes agregados al proceso los falladores concluyeron, correctamente también, que todo reclamo relativo a eventuales saldos de precio adeudados se extinguió, desde que tales títulos se encuentran saneados, a lo que añadieron que el actor no demandó en su oportunidad a dichas personas el pago de los saldos que ahora reclama.

En esas condiciones, dados los hechos demostrados en la causa, el largo tiempo transcurrido, la inactividad del propio loteador interesado y el contenido de la cuenta rendida por el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, es dable aseverar que los jueces del mérito aplicaron adecuadamente el derecho que regula la situación en examen al desestimar la petición del loteador y tener por ajustada a derecho y por rendida la cuenta.

DÉCIMO CUARTO: Que, en efecto, no se advierte de qué manera los sentenciadores habrían incurrido en los errores de derecho que se les atribuyen. Así, habiendo recaído la cuenta de que se trata en las materias propias del procedimiento subsecuente a la declaración en situación irregular de la Población Robert Kennedy y resultando demostrados, además, los hechos en que la misma se asienta, no cabía sino concluir que se debía tener por rendida y por ajustada a derecho la que presentó el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano. En esas condiciones, y siendo evidente que en la especie concurren las circunstancias previstas en el inciso final del artículo 27 de la Ley N° 16.741, desde que el Serviu señala debidamente las actuaciones que realizó y los resultados que obtuvo con motivo de la administración relativa al predio loteado y a la conformación de la Población Robert Kennedy, resulta forzoso concluir que los jueces del mérito se han limitado a

aplicar la normativa que rige la situación en examen, sin que las alegaciones del recurrente sobre esta materia puedan fructificar.

DÉCIMO QUINTO: Que refrenda dicha aseveración la circunstancia de que el proceso materia de estos autos, esto es, aquel referido a la presentación de la cuenta, a la formulación de las observaciones que merezca al interesado y a la resolución de las mismas, no es la sede procesal idónea para establecer la eventual existencia de los perjuicios cuyo resarcimiento demanda el loteador, representados por el cincuenta por ciento del valor del inmueble que, según sus dichos, no le habría sido pagado. En efecto, conforme a lo prevenido en el artículo 694 del Código de Procedimiento Civil, la cuenta debe ser puesta en conocimiento de la otra parte, quien puede formular las observaciones que su examen le merezca, y en caso de que éstas efectivamente sean presentadas el juicio continuará "sobre los puntos observados con arreglo al procedimiento que corresponda según las reglas generales, considerándose la cuenta como demanda y como contestación las observaciones". Como se advierte, el de autos es un procedimiento que tiene por finalidad, de acuerdo a un expreso mandato legal, que las partes discutan en torno al contenido y características de la cuenta, mas no se refiere ni tiene por objeto que el loteador y el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano aborden cuestiones ajenas al mismo, como lo sería, por ejemplo, la determinación de la existencia, naturaleza y monto de eventuales perjuicios, pretensión que debe ser sometida a un proceso diverso y separado del actual.

DÉCIMO SEXTO: Que por lo razonado y concluido en los motivos que preceden, el recurso de casación en el fondo no puede prosperar y debe ser desestimado.

En conformidad, asimismo, con lo que disponen los artículos 764, 765, 766, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto en lo principal de la presentación de fojas 444 en contra de la sentencia de veintiocho de abril del año dos mil quince, escrita a fojas 438.

Se previene que el Abogado Integrante Sr. Lagos, si bien concurre al rechazo del recurso de nulidad en examen, no comparte los razonamientos contenidos en el fundamento décimo primero, por cuanto, a su juicio, es posible sustentar un recurso de nulidad sustantiva en preceptos constitucionales.