

RECURSOS:**RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO CIVIL (RECHAZADO).-****TEXTOS LEGALES:****CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULOS 889 Y 890.-****CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ARTÍCULO 785.-****JURISPRUDENCIA:**

"Que del tenor del libelo de casación se advierte que el recurrente pretende -no obstante lo concluido por los sentenciadores- que se arribe a una decisión en sentido opuesto, esto es, que la demanda reconvenzional de reivindicación debe ser acogida por existir, en su concepto, prueba suficiente e idónea que evidencia que concurren en la especie la totalidad de los presupuestos de la acción reivindicatoria, esto es, que demostró ser dueño del predio que pretende reivindicar y ha satisfecho la exigencia de la debida singularización que respecto del mismo exige la ley de manera tal que "su dominio se mantiene vigente por no existir cancelación de la inscripción del sitio N° 13 A a favor de terceros" y, por tanto, manteniéndose el dominio vigente a su nombre y no existiendo "antecedente aportado por la contraria de la cancelación de inscripción", el fundamento expuesto por los sentenciadores para rechazar la demanda de reivindicación interpuesta por su parte transgrede todas las normas que ha señalado." (Corte Suprema, considerando 5°).

"Que, sin embargo, para llegar a la conclusión que pretende la impugnante sería necesario modificar los hechos fijados y referidos en los motivos que anteceden. No obstante, resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y, efectuada correctamente dicha labor, esto es, siendo éstos establecidos con sujeción al mérito de los antecedentes, a las probanzas aportadas por las partes y verificada la interpretación y aplicación de las normas atinentes al caso en estudio, ellos resultan inamovibles para este tribunal conforme lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se intenta al no haberse impugnado en el fallo denunciado contravención alguna a las leyes reguladoras de la prueba, circunstancia que lleva a concluir que el recurso en estudio no puede prosperar, dado que las infracciones que se denuncian pretenden alterar los supuestos de hecho en los que ha recaído la decisión del fondo." (Corte Suprema, considerando 6°).

"Que como necesario corolario de todo lo anteriormente expuesto el recurso de casación en el fondo en estudio no podrá acogerse, dada la clara inexistencia de los yerros de derecho que se denuncian." (Corte Suprema, considerando 8°).

MINISTROS:

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sr. Patricio Valdés A., Sr. Héctor Carreño S. Sr. Guillermo Silva G. Sra. Rosa María Maggi D. y Sr. Juan Eduardo Fuentes B.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

Valparaíso, trece de diciembre de dos mil dieciséis.

Visto:

Atendido que los documentos acompañados en segunda instancia lo fueron por la parte demandante y demandada reconventional, para el efecto de probar la simulación del contrato de compraventa cuya nulidad solicitó, a los cuales no se aparejó un certificado de dominio vigente, de manera que en nada alteran lo resuelto por el tribunal de primera instancia, se confirma la sentencia apelada de dos de noviembre de dos mil dieciséis, escrita de fs. 488.

Regístrese y devuélvase, junto con su agregado.

Rol N° 700-2016.-

Pronunciada por los Ministros de la Iltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso, Sr. Patricio Martínez Sandoval, Sra. Rosa Aguirre Carvajal y la Fiscal Judicial Sra. Jacqueline Nash Álvarez.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, veintiséis de marzo de dos mil dieciocho

Vistos:

De conformidad con las reglas del procedimiento ordinario de mayor cuantía, ante el Primer Juzgado de Letras de San Antonio se sustanció esta causa Rol N° 646-2013 caratulada "González Salinas, Sonia con Rivas Aparis, María y otros" sobre nulidad de contrato.

Por sentencia de 2 de noviembre de 2015 y que rola a partir de fojas 445, complementada a fojas 531 y siguiente, la juez titular rechazó la excepción de incompetencia absoluta, acogió la excepción de falta de legitimación opuesta por una de las demandadas y, consecuencialmente, rechazó en todas sus partes y con costas la demanda principal, desestimando también la reconvenional de reivindicación interpuesta, con costas.

Apelado el fallo y su complemento por la parte demandante principal y la demandante reconvenional, Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes, una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de 13 de diciembre de 2016 y que se lee a fojas 562, lo confirmó.

Contra esta última decisión la demandante reconvenional, Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes, deduce recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y considerando:

Primero: Que en su recurso de nulidad sustancial la impugnante denuncia que la sentencia censurada, al decidir rechazar la demanda reconvenional de reivindicación opuesta por su parte, infringe lo dispuesto en las siguientes normas:

La del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República por cuanto los jueces recurridos estimaron que, al no haberse aparejado un certificado de dominio vigente, no se había acreditado el dominio que su parte alegó respecto del predio cuya reivindicación impetró. Expone que durante la secuela del pleito sí adjuntó la escritura pública y los certificados de dominio respecto del sitio 13-A, antecedentes que evidencian que la inscripción de dominio a nombre de su parte no se ha cancelado y, por el contrario, se mantiene vigente.

La del artículo 582 del Código Civil en tanto el certificado de dominio vigente no es requisito para acreditar el dominio, ya que éste se mantiene vigente mientras no se cancele por otra inscripción.

Y la de los artículos 670 y siguientes del Código Civil, especialmente, lo dispuesto en los artículos 686, 703, 724, 728, 889 y siguientes del Código Civil, así como las disposiciones contenidas en los artículos 52 N° 1, 54 inciso primero, 57, 70, 78, 80, 88 y 92 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, toda vez que, en concepto del recurrente, de haberse éstas aplicado correctamente y en armonía con la garantía constitucional consagrada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, necesariamente se habría llegado a la conclusión de que no se ha demostrado en el proceso que la inscripción a su nombre respecto del sitio 13-A haya sido cancelada en virtud de otra inscripción sobre el mismo inmueble a nombre de un tercero.

En este sentido, afirma que los jueces yerran al confirmar el rechazo de su demanda reivindicatoria, dado que todos los supuestos para su procedencia quedaron acreditados en el proceso y el único argumento que funda el rechazo de su pretensión fue no haber acompañado un certificado de dominio vigente en circunstancias que no existe ningún antecedente que dé cuenta que dicha inscripción haya sido cancelada.

En virtud de todo lo anterior solicita se anule la sentencia impugnada en la parte que confirmó el rechazo de la acción reconvenzional sobre reivindicación y, en su reemplazo, se dicte una que la acoja en todas sus partes, con costas.

Segundo: Que previo a entrar al análisis del recurso, conviene reseñar lo expuesto por las partes en los escritos fundamentales del período de discusión y que ponen de relieve los extremos de la controversia:

1.- A fojas 45, Sonia González Salinas dedujo demanda por medio de la cual pide se declare la nulidad absoluta del contrato de compraventa suscrito por escritura pública de 22 de octubre de 2012 entre la Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes como vendedora y Olga Miranda Pérez, Paola Michaud Alfaro y María Isabel Rivas Aparis como compradoras.

Expone que la citada organización comunitaria es una persona jurídica funcional y de duración indefinida, cuyos estatutos fueron aprobados por la Municipalidad de Cartagena en el año 1991, que actúa representada por su presidenta, María Isabel Rivas Aparis y que, en cumplimiento de sus objetivos, cada uno de los comuneros que la integran adquirieron un predio dentro del cual se establecieron.

Explica que ingresó a esta organización en el año 1991 y, desde esa época, es dueña del inmueble denominado sitio N° 13 de la manzana A ubicado al interior de la Comunidad, con acceso por Avenida Santiago Loveluck, ex Fundo Lo Silva de la comuna de Cartagena, que tiene una superficie de 665 metros cuadrados y, de acuerdo a lo informado por el Servicio de Impuestos Internos, el valor del metro cuadrado en el sector asciende a \$11.061, de manera que el valor de tasación fiscal de su terreno es de \$7.355.655.

A continuación expone que el 26 de abril de 2004, María Rivas Aparis, en representación de la citada Comunidad, inició ante el Primer Juzgado de Letras de San Antonio un juicio sumario de precario enderezado en su contra y cuyo objeto fue precisamente el sitio N° 13 de la manzana A, de su propiedad. Añade que dicha acción fue acogida en primera instancia, pero luego tal decisión fue revocada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la que rechazó la demanda en todas sus partes, con costas. Afirma que su dominio exclusivo sobre el aludido inmueble quedó así establecido en la sentencia definitiva ejecutoriada dictada por el tribunal de alzada, y cuyos párrafos pertinentes reproduce, toda vez que el recurso de casación el fondo interpuesto contra ésta fue rechazado por la Corte Suprema el 15 de septiembre de 2008.

En cuanto a la declaración de nulidad absoluta de contrato pedida refiere que, a pesar del valor fiscal de su propiedad, por escritura pública de compraventa otorgada el 22 de octubre de 2012 y obrando las demandadas en colusión (en tanto la vendedora, Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes de Cartagena, compareció representada por María Isabel Rivas Aparis quien, al mismo tiempo, compareció en el citado instrumento como una de las 3 vendedoras) y afirmando la primera ser dueña del inmueble, procedió a transferírsele a las segundas, pactando un precio de \$200.000 en circunstancias que su valor fiscal es de, al menos, \$7.000.000 pues, en cualquier caso, debe agregarse a éste el valor de las construcciones (tres casas) que su parte ha levantado al interior del predio y en la que viven un total de 15 personas.

Afirma que dicha venta es nula absolutamente pues los contratantes en realidad nunca quisieron obligarse a transferir el dominio de la propiedad -que no tienen- y, al tenor de lo prescrito en el artículo 1445 del Código Civil, no hubo consentimiento lícito ni tampoco una causa real y lícita en tanto la voluntad de cada una de las comparecientes está viciada con dolo -dado que ésta recayó sobre el dominio de una especie litigiosa- y, al fijar el precio en la suma de \$200.000, también "incurrieron en lesión enorme". De esta forma, concluye, al ser este contrato una burla a su persona pues esta maquinación se ideó para despojarla de su propiedad dolosamente mediante el ardid de crear la apariencia de un acto jurídico válido, simulándolo, y como no existe una voluntad real, debe declararse su nulidad y, reputándolas poseedoras de mala fe, se las condene solidariamente a la restitución del inmueble y de todos sus frutos.

A fojas 54 la demandante amplió su libelo de demanda, indicando que su pretensión de nulidad debe comprender también la declaración de nulidad de las calidades de presidenta y miembro de la Comunidad que ostenta María Isabel Rivas Aparis, toda vez que no es propietario de alguno de los sitios que comprende dicha organización, incumpliendo así lo previsto en sus estatutos.

2.- Emplazadas legalmente en la causa, las demandadas Olga Miranda Pérez y Paola Michaud Alfaro se mantuvieron rebeldes.

3.- A fojas 209, el apoderado de la demandada María Isabel Rivas Aparis contesta y se opone a la pretensión de la actora.

Como primera defensa alega la falta de legitimación activa de la contraria fundado en que, desde el 15 de agosto de 1998 hasta la fecha, ella no figura en ningún documento o acta como socia o dirigente de la Comunidad y sólo fue parte de la constitución de dicha organización, ocurrida el 26 de septiembre de 1991, de manera tal que carece de legitimación activa para demandar en este juicio y reclamar la nulidad del contrato.

Enseguida, asevera que no es efectivo que la actora sea dueña desde el año 1991 del sitio N° 13 de la manzana A del ex Fundo Lo Silva de la comuna de Cartagena, como ella afirma. Explica que lo realmente sucedido fue que, en esa época, y actuando la demandante en calidad de delegada de la Comunidad, adquirió un predio de mayor extensión en Cartagena el que luego se negó a transferir, motivo por el cual se dio inicio a un juicio en su contra y, procediendo de acuerdo a las reglas del procedimiento ejecutivo de obligaciones de hacer, el juez de la causa, obrando en representación de la deudora y como vendedor, otorgó una escritura pública de compraventa el 24 de abril de 2003 en virtud de lo cual transfirió el dominio del predio a la Comunidad, inscribiéndose el título respectivo en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al mismo año, data desde la cual se mantiene en dominio de la Comunidad.

Desde la perspectiva recién anotada, afirma que la demandante es únicamente un mero tenedor del inmueble cuyo dominio pretende y su posesión en cualquier caso debe reputarse irregular, violenta y clandestina, todo lo cual la priva de legitimación para demandar la declaración de nulidad del contrato sub lite en tanto reconoce el dominio ajeno.

Manifiesta que no es efectivo que el dominio que la demandante afirma tener se haya establecido por sentencia judicial, toda vez que conforme al sistema registral de nuestro país, la única prueba de la propiedad dominical de los inmuebles es la inscripción conservativa respectiva.

Añade que tampoco es efectivo que el contrato de compraventa de que se trata sea nulo de nulidad absoluta, dado que éste se otorgó por escritura pública y cumpliendo las demás prescripciones legales; como tampoco lo es la superficie que ha expresado ni menos que exista lesión enorme.

Finalmente, expresa que la pretendida declaración de nulidad de las calidades de presidenta y miembro de la Comunidad que actualmente detenta es improcedente en esta sede, por tratarse de un asunto de competencia de los tribunales electorales.

Por el segundo otrosí y actuando en representación de la Comunidad, deduce contra la actora principal demanda reconvenzional de reivindicación del sitio N° 13 de la manzana A del ex Fundo Lo Silva, inscrito a nombre de su representada a fojas 4246 N° 2808 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año 2003. Explica que, sin perjuicio de las enajenaciones parciales que desde esa fecha se han efectuado, la Comunidad sigue siendo dueña del inmueble en cuyo interior se ubica el precitado sitio N° 13 y, por el contrario, la demandada reconvenzional no cuenta con título de dominio alguno sobre éste.

Agrega que si bien efectivamente la Comunidad demandó en juicio precario a la demandada reconvenzional y éste no prosperó, lo cierto es que el fracaso de dicha gestión judicial fue consecuencia de no haber podido su parte demostrar la calidad de propietario singular del predio cuya restitución impetró por cuanto, a la sazón, la subdivisión predial no había sido aprobada por la Dirección de Obras Municipales de Cartagena, la que recién se obtuvo el año 2012, fecha desde la cual su parte no ha podido ejercer las facultades inherentes al dominio respecto del sitio N° 13 de la manzana A dada la ocupación ilegítima que de éste ha hecho la demandante principal, quien además se jacta de ser dueña del mismo.

Previa cita de las disposiciones legales pertinentes, pide se condene a la demandada reconvenzional a la restitución del inmueble de su propiedad dentro de tercero día, bajo apercibimiento de lanzamiento, ordenándole también indemnizar a su parte todos los perjuicios y deterioros que por su culpa ha experimentado el predio, reservándose su parte el derecho a determinar los frutos, monto de los deterioros y perjuicios para la etapa de cumplimiento incidental.

3. La réplica y la contestación de la demanda reconvenzional fueron evacuadas extemporáneamente.

Tercero: Que los jueces del fondo establecieron como hechos de la causa, en la parte que interesa para los efectos del estudio del presente arbitrio de nulidad sustancial, los siguientes:

1. La demandante principal no es dueña del inmueble objeto del contrato de compraventa y cuya declaración de nulidad ésta persigue.

2. La demandante principal no es socia ni comunera en la organización comunitaria denominada Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes de Cartagena.

3. Ninguna de las causales de nulidad esgrimidas en sustento de la pretensión de nulidad del contrato de compraventa de 22 de octubre de 2012 fueron acreditadas.

4. El dominio actual del inmueble cuya reivindicación se persigue por la vía reconvencional corresponde a Olga Angélica Miranda Pérez, María Isabel Rivas Aparis y Paola Milene Michaud Alfaro, quienes lo adquirieron por compra que efectuaran a la Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes el 22 de octubre de 2012, inscrita a nombre de éstas a fojas 1182 N° 773 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año 2013.

5. La demandante reconvencional no aparejó un certificado de dominio vigente respecto de la propiedad cuya reivindicación pide.

Cuarto: Que sobre la base del sustrato fáctico recién descrito, los jueces del fondo concluyeron que la actora reconvencional no justificó el dominio alegado sobre el inmueble individualizado en la demanda y cuya reivindicación pretende.

Para arribar a tal conclusión tuvieron presente lo dispuesto en los artículos 889 y 890 del Código Civil y, desde esa perspectiva, abordan el análisis del material probatorio aportado por la actora reconvencional, a partir del cual concluyen que si bien el inmueble objeto del litigio estuvo inscrito a nombre de la demandante reconvencional desde el año 2003, no es menos cierto que desde febrero de 2013 el precitado inmueble figura inscrito a nombre de Olga Angélica Miranda Pérez, María Isabel Rivas Aparis y Paola Milene Michaud Alfaro y así se desprende de la documental de fojas 39, 43, 352 y 355.

En efecto, puntualizan, de dichos instrumentos aparece que por escritura pública de compraventa otorgada el 11 de noviembre de 2002 el juez titular del Segundo Juzgado de Letras de San Antonio -actuando en representación de la demandada, Sonia del Carmen González Salinas- vendió, cedió y transfirió a María Isabel Rivas Aparis, en su calidad de presidenta de la Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes, las parcelas Uno, Dos y Tres de la manzana A del plano de subdivisión archivado bajo el N° 98 al final del Registro de Propiedad del año 1991 del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio. Dicha venta se inscribió a nombre de la Comunidad a fojas 4246 N° 2808 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2003. Sin embargo, agregan, por instrumento público suscrito el 22 de octubre de 2012 dicha Comunidad Habitacional vendió el inmueble a Olga Angélica Miranda Pérez, María Isabel Rivas Aparis y Paola Milene Michaud Alfaro, a nombre de quienes figura inscrito a fojas 1182 N° 773 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año 2013. En consecuencia, afirman, en la especie la actora reconvenzional no ha justificado el dominio respecto del inmueble individualizado en la demanda y cuya reivindicación pretende. Y añaden que la documental aportada en segunda instancia, y que rola a partir de fojas 505, tampoco permite arribar a una conclusión diversa pues no se ha aparejado el competente certificado vigente que acredite el dominio del predio cuya reivindicación se ha pedido.

Quinto: Que del tenor del libelo de casación se advierte que el recurrente pretende -no obstante lo concluido por los sentenciadores- que se arribe a una decisión en sentido opuesto, esto es, que la demanda reconvenzional de reivindicación debe ser acogida por existir, en su concepto, prueba suficiente e idónea que evidencia que concurren en la especie la totalidad de los presupuestos de la acción reivindicatoria, esto es, que demostró ser dueño del predio que pretende reivindicar y ha satisfecho la exigencia de la debida singularización que respecto del mismo exige la ley de manera tal que "su dominio se mantiene vigente por no existir cancelación de la inscripción del sitio N° 13 A a favor de terceros" y, por tanto, manteniéndose el dominio vigente a su nombre y no existiendo "antecedente aportado por la contraria de la cancelación de inscripción", el fundamento expuesto por los sentenciadores para rechazar la demanda de reivindicación interpuesta por su parte transgrede todas las normas que ha señalado.

Sexto: Que, sin embargo, para llegar a la conclusión que pretende la impugnante sería necesario modificar los hechos fijados y referidos en los motivos que anteceden. No obstante, resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y, efectuada correctamente dicha labor, esto es, siendo éstos establecidos con sujeción al mérito de los antecedentes, a las probanzas aportadas por las partes y verificada la interpretación y aplicación de las normas atinentes al caso en estudio, ellos resultan inamovibles para este tribunal conforme lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se intenta al no haberse impugnado en el fallo denunciado contravención alguna a las leyes reguladoras de la prueba, circunstancia que lleva a concluir que el recurso en estudio no puede prosperar, dado que las infracciones que se denuncian pretenden alterar los supuestos de hecho en los que ha recaído la decisión del fondo.

Séptimo: Que solo a mayor abundamiento se dirá que de la lectura de los documentos aparejados en segunda instancia por la demandante principal -que en copia rolan a partir de fojas 505- y sobre los cual discurre la demandante reconvenzional para fundar los yerros de derecho que denuncia, es posible percatarse que, junto con resciliar el contrato de compraventa de 22 de octubre de 2012, los comparecientes "solicitan al Conservador cancelar la inscripción corriente a fojas 1182 N° 773 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces San Antonio, correspondiente al año 2013, debiendo en consecuencia, mantenerse como única dueña la vendedora Comunidad Habitacional Padre Ricardo Reyes por efecto de la resciliación y así debe dejarse constancia en el título que permitió mudar la inscripción por el encadenamiento del sistema registral de los señores Conservadores de Bienes Raíces de Chile".

Octavo: Que como necesario corolario de todo lo anteriormente expuesto el recurso de casación en el fondo en estudio no podrá acogerse, dada la clara inexistencia de los yerros de derecho que se denuncian.

Por estas consideraciones, los artículos citados y en los preceptos contenidos en los artículos 765, 767, 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto en lo principal de la presentación de fojas 580 y siguientes por el abogado Valentín Durán Beiza, en representación de la parte demandada principal y demandante reconvenzional, contra la sentencia de trece de diciembre de dos mil dieciséis, escrita a fojas 562.

Redacción a cargo del ministro señor Juan Eduardo Fuentes B.

Regístrese y devuélvase, con su agregado.

Rol N° 5.093-2017.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sr. Patricio Valdés A., Sr. Héctor Carreño S. Sr. Guillermo Silva G. Sra. Rosa María Maggi D. y Sr. Juan Eduardo Fuentes B.