

Santiago, tres de mayo de dos mil veintitrés.

VISTO:

En estos autos sobre juicio ordinario seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de Los Ángeles caratulados “Manuel Astorga Gutiérrez Carrasco con Comité de Vivienda Villa Los Castaños del Peral”, en los autos Rol 1657-2016, comparece Manuel Astorga Gutiérrez y deduce una demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios en contra del Comité Vivienda Los Castaños El Peral. Funda su acción relatando que suscribió con la demandada, representada en aquella época por su Presidenta Ana Corina Peñailillo Guzmán y por su Tesorera Silvia Mariana Aguilera Melo, un contrato de promesa de cesión de derechos por escritura pública suscrita ante el Notario Público Suplente de Los Ángeles, Luis Blanco Medina, de fecha 8 de marzo de 2013, mediante el cual le prometieron vender, ceder y transferir el 1,52% del total de los derechos del inmueble denominado Lote-B del plano de subdivisión del predio compuesto de Reserva Cora N°1 del Proyecto de Parcelación El Roto Chileno, ubicado en el sector El Peral de dicha comuna. Menciona que la propiedad está inscrita a nombre de la demandada a fojas 1.450, N° 1.093 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2010. Agrega que al momento de suscribir la escritura respectiva pagó \$5.000.000.

Menciona que la condición que se estableció para la suscripción del contrato de compraventa prometido fue la obtención de todos los permisos correspondientes de las autoridades pertinentes, dentro del plazo de un año a contar de la fecha de suscripción del contrato, el que venció el 8 de marzo de 2014, no obstante la demandada no ha cumplido lo pactado, desconociendo la existencia del contrato y encontrándose en mora.

Concluye solicitando la resolución del contrato de promesa de compraventa ya individualizado más una indemnización de perjuicios por la suma de \$5.000.000 por concepto de daño emergente y \$2.000.000 por concepto de daño moral, todo con los correspondientes reajustes e intereses y con costas.

Contestando la parte demandada pidió el rechazo de la acción oponiendo la excepción de inoponibilidad del contrato de promesa, fundada en que su parte es una organización comunitaria con personalidad jurídica y que el 23 de septiembre de 2010, en cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 19.418 y en sus estatutos celebró una Asamblea General Extraordinaria, a la cual asistió el 80% de sus afiliados; en la misma se autorizó al directorio del Comité para



vender o prometer vender 10 sitios del loteo de propiedad del mismo, acordándose para su venta que debían asistir la totalidad del directorio, que a la fecha de celebración del contrato de promesa sublite estaba compuesto por: Ana Corina Peñailillo Guzmán, Presidenta; María Sáez Lavín, Vicepresidenta; Paola Alejandra Ramírez Zúñiga, Secretaria; Silvia Mariana Aguilera Melo, Tesorera; y Patricia Gallegos Peralta, Directora; compareciendo en la suscripción del contrato sub lite solo Ana Corina Peñailillo Guzmán y Silvia Mariana Aguilera Melo; careciendo de facultades legales para representar y obligar a su parte.

Por sentencia de quince de mayo de dos mil diecinueve, el tribunal de primera instancia decidió rechazar la excepción de inoponibilidad y acoger la demanda declarando resuelto el contrato de promesa de cesión de derechos suscrito ante el Notario Público Suplente de Los Ángeles, Luis Blanco Medina, y condenar a la parte demandada a pagar al actor la suma de \$3.750.000 por el precio pagado por dicho contrato.

La parte demandada apeló en contra de dicho fallo, y por determinación de dieciocho de junio de dos mil veintiuno, una sala de la Corte de Apelaciones de Concepción lo revocó, y decidió, en su lugar, acoger la excepción de inoponibilidad y rechazar la demanda.

En contra de esta decisión, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de nulidad sustancial denuncia que el fallo cuestionado ha infringido, en primer lugar, los artículos 18 letra B), 19 y 22 de la Ley N° 19.418 y artículo 545 del Código Civil. Al respecto señala que queda claro de dichas normas que a la Asamblea le corresponde la deliberación absoluta de tomar la decisión de vender, enajenar o hipotecar bienes pertenecientes a la junta de vecinos o comunidad vecinal, pero nada dice la ley respecto al contrato de promesa. Refiere que en el caso de autos se encuentra establecido que el contrato de promesa se celebró ante un Notario, lo que es una gestión extrajudicial como cualquier otra, estando, por lo tanto, facultada para comparecer a nombre del Comité su Presidenta, como lo disponen las normas citadas. Dice que el fallo impugnado reconoce que a la Asamblea le corresponde tomar la decisión sobre el acto de enajenación de bienes de la Asociación, mas no sobre una promesa, pero aun así, confunde dos tipos de actos, realizando una



interpretación extensiva, más allá de lo considerado por el legislador, trasladando la responsabilidad a su parte de prever que el contrato de promesa debió contar con la autorización de la respectiva Asamblea, cuando es la propia ley la que no exige tal autorización.

En un segundo capítulo sostiene que se han vulnerado los artículos 1445, 1545, 1554 y 1560 del Código de Bello, toda vez que estamos en presencia de un contrato de promesa, por lo que el hecho que la celebración de la compraventa luego deba ser autorizada por la Asamblea, no obsta a la celebración de la promesa, si se razonara contrariamente, muchos negocios no se podrían celebrar. Asevera que la promesa tiene época que fija su celebración y está especificado el contrato a celebrar, incluso la propia Asamblea autorizó a la presidenta a realizar todos los actos necesarios para la venta de dichos inmuebles. En cuanto a los elementos de la esencia de todo acto jurídico o requisitos de existencias y validez del artículo 1445 antes citado, dice que éstos igualmente se cumplen, ya que el acto tiene objeto y causa, y lo que eventualmente pudiera estar en discusión -voluntad o validez del mismo-, existe ya que la presidenta tenía facultades para representar al Comité, no alegándose por lo demás ningún vicio de nulidad a su respecto.

En tercer lugar aduce que se han infringido los artículos 707, 1456, 1698, 1699, y 1712 del código sustantivo, por cuanto con los documentos acompañados por su parte y reconocimiento tácito de la demandada al no desconocer los hechos en que funda su acción, acreditó la existencia del contrato de promesa como cada uno de sus requisitos. Sin embargo, aduce que la excepción de inoponibilidad, como la mala fe de su parte, fueron hechos no probados por la contraria, quien tenía la carga de hacerlo, no allegando ninguna prueba referente a esto.

En un cuarto capítulo alega que se conculcan los artículos 2154, 2173, 19, 20, 21, 22 y 24 del Código de Bello, por cuanto dice que, a su parte le asiste un principio básico general de protección de la buena fe, la apariencia y protección de terceros. A lo que añade que la institución de la inoponibilidad como excepcional que es debe interpretarse de manera restrictiva.

Por último menciona como infringido los artículos 7 del Código Civil y 64 de La Constitución Política de la República en relación con los artículos 5 BIS y 6 de la Ley N° 19.418. Y al respecto manifiesta que se ha indicado por el fallo recurrido que debe ser su parte quien debe averiguar los estatutos de la



demandada, siendo que en los actos de comercio existe la presunción de buena fe, y todo ello en base a una norma derogada, cuya actual redacción se encuentra en el artículo 6 antes citado, disposición que refiere tampoco servir para resolver el asunto pues los registros a los cuales hace mención no existían en poder de la Municipalidad, por lo tanto su parte mal pudo tener acceso a ellos.

SEGUNDO: Que, la sentencia cuestionada, reproduciendo el fallo de primera instancia, expone no existir controversia alguna en cuanto a:

a) La existencia del contrato de promesa de compraventa cuya resolución se demanda.

b) Que quienes aparecen suscribiendo la escritura como presuntas representantes del promitente vendedor, Ana Corina Peñailillo Guzmán y Silvia Mariana Aguilera Melo, ocupaban a la fecha del otorgamiento de la escritura las calidades de presidenta y tesorera, respectivamente, del Comité demandado.

c) El pago de \$5.000.000 por parte del promitente comprador a quienes figuran como suscribiente del contrato.

Además tiene por acreditado que Ana Corina Peñailillo Guzmán y Silvia Mariana Aguilera Melo actuaron fuera de las facultades de administración y disposición otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 de los estatutos y al acta de Asamblea Extraordinaria de fojas 72.

En base a dicho sustratos fácticos y calificación jurídica procede a analizar la excepción de inoponibilidad, razonando al respecto que: *“si bien el contrato de promesa no es un título de enajenación, allana el camino para la celebración del mismo, generando una obligación de hacer consistente en el presente caso, en el otorgamiento de la convención enajenativa constituida por la compraventa de cuota antes referida. Por lo tanto, y en el entendido que las partes cuando suscriben un contrato, pretenden que éste cumpla la función jurídica y económica para la cual fue concebido, lo cierto es que la convención de marras en su carácter de contrato preparatorio del contrato prometido, participa de su finalidad última, a saber, la enajenación de una cuota dominical inmobiliaria”*, atendido lo cual concluyen que *“la celebración del contrato de promesa, para resultar vinculante para el Comité Vivienda Villa Los Castaños del Peral, debió dar cumplimiento a los requisitos estatutarios y legales referidos en el considerando segundo precedente a fin de dar cuerpo a una manifestación de*



voluntad eficaz y al no ocurrir tal, el contenido del contrato de promesa resulta inoponible a la demandada”.

Finalmente hacen presente que existió negligencia de parte del actor al no cerciorarse con mediana diligencia de la personería y facultades de las comparecientes en el contrato preparatorio ya referido, pues lo único que tuvo a la vista fue un certificado emitido por el Secretario Municipal de la Municipalidad de Los Ángeles, que sólo daba cuenta de los cargos que Ana Corina Peñailillo Guzmán y a Silvia Mariana Aguilera Melo, ostentaban en el Comité Vivienda Villa Los Castaños del Peral, sin ocuparse de averiguar sobre los atributos de aquéllas para obrar en representación de la demandada, conducta que estiman resultar incompatible con el principio de la apariencia que el fallo de primera instancia atribuye al demandante.

TERCERO: Que, conforme ya se expuso, la sentencia estimó que Ana Corina Peñailillo Guzmán y Silvia Mariana Aguilera Melo actuaron fuera de las facultades de administración y disposición otorgadas por la Asamblea General Extraordinaria, por lo que se debe analizar si esto implica que el contrato de promesa celebrado por ellas le es inoponible al Comité demandado.

CUARTO: Que, se hace necesario para poder resolver el asunto en cuestión referirnos a la “doctrina de la apariencia jurídica”, la que ha sido definida por el profesor Daniel Peñailillo como: *"aquel principio en virtud del cual quien actúa guiándose por las situaciones que contempla a su alrededor, debe ser protegido si posteriormente se pretende que esas situaciones no existen o tienen características distintas de las ostensibles"*. Tal protección se justifica, en palabras del mismo autor, porque: *"en el mundo de la negociación se necesita que quienes actúan tengan una mínima tranquilidad en orden a que actuando lícitamente y guiándose por lo que observan en torno a ellos, desplegando una mediana diligencia para cerciorarse de que lo que ven es realidad, estén garantizados en los efectos, y llegado el momento de una discordia, reciban el amparo judicial"*. (“La protección a la apariencia en el Derecho Civil”, Santiago, año 1999, Editorial Jurídica de Chile, páginas 3 y 13).

Así, el amparo a que el profesor Peñailillo hace alusión se materializa permitiendo a los terceros actuar como si la situación derivada del hecho ostensible que no es real lo fuese y, por consiguiente, autorizándoles a desconocer todo aquello que no les fue posible observar o conocer al momento de desplegar su actuación. De esta forma, para ellos lo único que tiene valor es lo aparente



por sobre la realidad, y aun cuando ella resulte absolutamente opuesta, se impone la apariencia, conforme a la cual actúa el tercero, amparado por el derecho.

Esta protección a la apariencia conforme refiere el mismo autor, se funda en el principio de la buena fe. Sin embargo, tal autor previene que no basta solo con la buena fe del tercero, sino que ésta además debe ir acompañada de la debida diligencia de su parte, es decir, el tercero debe tomar las precauciones necesarias, de modo que su ignorancia de la realidad se pueda considerar excusable (“La protección a la apariencia en el Derecho Civil”, Santiago, año 1999, Editorial Jurídica de Chile, páginas 3 y 13).

Esta teoría ha sido recogida por esta Corte en varios fallos, entre otros, Causas Rol 2594-2007 y 6547-2007.

QUINTO: Que efectuadas dichas disquisiciones doctrinarias toca analizar si el actor, en primer lugar, actuó de buena fe, y resuelto aquello, si al contratar lo hizo con la debida diligencia.

En cuanto al primer requisito, es posible advertir de varias normas de nuestro ordenamiento jurídico que la buena fe se presume (artículo 47, 94 N°6, 706 inciso final, 707, 1459, entre otros, todos del Código Civil), por lo que, en virtud del artículo 1698 del Código Civil, tocaba al demandado acreditar lo contrario, cuestión que no aconteció, pues no rindió prueba alguna al respecto, limitándose en su contestación a oponer la excepción de inoponibilidad.

En relación al segundo requisito antes señalado, esto es, que el actor actuó con la debida diligencia, es del caso indicar que la Ley N° 19.418 en sus artículos 4 y 22 y los Estatutos de la Asociación en su artículo 39, establecen que el presidente de este tipo de organizaciones comunitarias, representa judicial y extrajudicialmente a la misma.

Luego, es un hecho de la causa que Ana Corina Peñailillo Guzmán y Silvia Mariana Aguilera Melo tenían al momento de celebrarse el contrato de promesa, cuya resolución se pide en autos, las calidades de presidenta y tesorera del Comité demandado. Por lo demás, el Notario Suplente que autorizó dicha escritura dejó constancia que la personería de aquellas para representar al Comité demandado, constaban en un documento denominado “Personalidad Jurídica 19.418-981 de fecha 24 de mayo del año 2004” con certificado de vigencia de fecha 6 de noviembre de 2012, extendido por el Sr. Secretario Municipal de la I. Municipalidad de Los Ángeles.



SSEXTO: Que, a la luz de lo razonado, solo cabe concluir que el actor actuó de buena fe y de manera diligente, razón por la cual se encuentra amparado por el principio de apariencia jurídica que ya ha sido latamente analizado, de forma tal que al demandado le es oponible el contrato de promesa sub lite.

SÉPTIMO: Que así las cosas, los sentenciadores del grado, al decidir como lo hicieron, infringieron las normas que han sido denunciadas en el presente arbitrio, en especial alteraron la regla que gobierna el onus probandi (artículo 1698 del Código Civil) y vulneraron el artículo 22 de la Ley N°19. 418, influyendo sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 766, 767 y 785, todos del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Christopher Maureira Royo, en representación del demandante, contra la sentencia de dieciocho de junio dos mil veintiuno pronunciada por la Corte de Apelaciones de Concepción, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Mauricio Silva C.

N° 56.264-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G., Sra. María Soledad Melo L., y el Abogado Integrante Sr. Diego Munita L. No firma la Ministra Sra. Repetto y el Abogado Integrante Sr. Munita, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, la primera por encontrarse en comisión de servicio y el segundo por encontrarse ausente.





QNYTFNQFXB

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a tres de mayo de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

