

Santiago, veinticinco de febrero de dos mil veintidós.

Al folio N° 26577: atendida la naturaleza del recurso y lo dispuesto en el artículo 807 del Código de Procedimiento Civil, no ha lugar

**VISTOS:**

En estos autos Rol C-1.671-2017 del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, sobre juicio ordinario de nulidad absoluta de contrato de compraventa, caratulados “Comunidad Marina Mauco con Wolfenson”, por sentencia de veintiocho de marzo de dos mil diecinueve se rechazó la demanda, con costas.

La actora impugnó el fallo mediante un recurso de apelación y una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por resolución de cinco de diciembre de ese año, lo confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la misma parte interpuso el recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:**

**PRIMERO:** Que la recurrente sostiene que la sentencia recurrida infringe los artículos 11 de la Ley N° 19.537, 1682 y 1683 del Código Civil, por falta de aplicación.

Manifiesta que la discusión de autos dice relación con la interpretación y aplicación de la ley más que con los supuestos fácticos del proceso, pues no resulta controvertido que dentro de las unidades del condominio demandante existe una denominada bodega 42 la que, sin embargo, no sirve a su objeto natural, pues en su interior hay un empalme eléctrico que dejó instalado la empresa constructora.

Bajo ese supuesto, afirma que al negar lugar a la demanda de nulidad de la compraventa que se efectuó de la referida bodega 42 se infringe el artículo 11 de la Ley N° 19.537, precepto que como solemnidad para la enajenación de las unidades acogidas a dicha ley exige que sus planos las singularicen con claridad y que esos documentos sean aprobados por la Dirección de Obras Municipales, requisito que en la especie no fue satisfecho, lo que es reconocido en el fallo. No obstante, los jueces prescinden del aludido requisito y aplican el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que no es atingente a la cuestión, en tanto se refiere a la recepción municipal en general, mas no a la de condominios acogidos a la Ley 19.537.

En consecuencia, la celebración del contrato de compraventa de la referida



bodega y su posterior inscripción conservatoria sin contar con los planos necesarios debidamente inscritos, acarrea la nulidad absoluta del contrato, conforme lo dispone el artículo 1682 del Código Civil.

Explica asimismo que es un hecho indisputado que el acto cuya validez cuestiona corresponde a la primera enajenación de la unidad que hace la inmobiliaria y que al transferir la denominada bodega 42 al comprador, además le entrega el uso exclusivo de espacios comunes, aspecto que los demandados soslayan al afirmar que el único perjudicado por la actuación viciada sería la compradora. Sucede, sin embargo, que al validarse dicha venta se admite también que el adquirente acceda al uso exclusivo de espacios comunes en desmedro de la comunidad toda. Por ello es que, en su opinión, la ley exige que los planos sean “claramente” extendidos de acuerdo a lo construido, calificación que, también en concepto de la impugnante, evidencia que existe un interés general y público en el cumplimiento de la solemnidad legal y que precisamente se explica por estas consecuencias, es decir, en el hecho de que mediante la compraventa el adquirente acceda al uso exclusivo de grandes espacios comunes.

Asimismo, reprueba que la sentencia de primer grado, confirmada en la alzada, exprese que “...Tampoco es posible declarar su nulidad por esta vía, pues no solo no se ha solicitado, sino que esta fuera de la competencia de este Tribunal.”, enunciado que infringe lo preceptuado en el artículo 1683 del Código Civil -que ordena que el juez declare la nulidad absoluta-, así como lo discutido en el proceso y los hechos de la causa, de modo que la aludida conclusión resulta impertinente, sin perjuicio de que su parte alegó insistentemente la existencia de un vicio de nulidad absoluta del Código Civil, defecto que no es desconocido por los jueces, pues aceptan que el plano difiere de lo construido, aunque luego minimizan la inobservancia afirmando que carece de relevancia y, más aún, sugiriendo que si la irregularidad tuviese trascendencia, igualmente no cuentan con competencia para declarar la invalidación del contrato cuestionado.

**SEGUNDO:** Que en cuanto interesa al recurso recién reseñado, debe considerarse que en estos autos la Comunidad Edificio Marina Mauco demandó a Inmobiliaria Ardac Tres Lagos Limitada y a Andrés Iván Wolfenson Pérez, solicitando se declarara la nulidad absoluta del contrato de compraventa de inmueble celebrada por los demandados el 17 de marzo de 2014, por cuyo intermedio la primera vendió al segundo, quien adquirió para “Asesoría Estética



Top Life Karime Gabriela Bailey Lolas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada”, la bodega 42 del subterráneo del Edificio Marina Mauco, acto que ha permitido que esta última persona jurídica adquiriera el uso y goce exclusivo de un estacionamiento y patios que forman parte del condominio.

Aseveró que la referida convención adolece de nulidad absoluta porque recae sobre una unidad de un edificio que se halla acogido a la Ley N° 19.537 que señala que sólo es posible que se entregue en dominio a dueños individuales las unidades que cumplan la normativa habitacional, requisito que en la especie no concurre, toda vez que la denominada bodega 42 no guarda relación real y material con la descripción que indica dicho contrato, en tanto el plano del edificio que se confeccionó por la inmobiliaria demandada y que aprobó la Dirección de Obras Municipales era falso en relación a lo que en realidad se construyó. La bodega enajenada -afirmó- en realidad corresponde a un armario pequeño hecho en obra, de 59 centímetros de profundidad por un metro de ancho, que alberga en su interior una caja de empalme trifásico, parte del sistema eléctrico del edificio. Explicó que si bien las medidas expuestas en los planos aprobados son falsas, no lo es el dibujo de éstos, donde se advierte que se le representa con un tamaño muy inferior al de otras bodegas, lo que también se observa en el listado de medidas que el propio plano señala como real. Empero, se hace aparecer a la bodega 42 con la misma dimensión que las otras bodegas del edificio cuando en los hechos es mucho más pequeña. Existe, en otras palabras, una divergencia entre el dibujo del plano y el listado de las unidades, de lo cual la actora coligió que la recepción definitiva adolece de un vicio insanable, porque lo recibido no es lo realmente construido.

Indicó que es requisito de existencia jurídica válida de una unidad de un condominio acogido a la Ley N° 19.537 y, consecuentemente, de la compraventa de esa unidad, que aquello que se vende haya sido recibido conforme por la Dirección de Obras Municipales, y en este caso, aunque hay tal recepción, la misma Dirección de Obras Municipales reconoció que “las dimensiones y destino de la unidad denominada Bodega 42, es disímil respecto a los antecedentes primitivamente aprobados”, admitiendo el órgano municipal que no revisó la materialidad de lo construido y si correspondía a aquello que daban cuenta los planos y proyectos presentados.

Sostuvo, por ello, que si bien la recepción de las obras fue formalmente



válida, no se recibió lo que efectivamente se construyó, por lo que la recepción de la bodega 42 carece de todo valor, circunstancia que, consecuentemente, también conlleva la invalidación de la compraventa de esa unidad.

Por último, adujo tener interés en la declaración de nulidad ya que el acto censurado ha permitido que la adquirente acceda al uso y goce de bienes comunes que de otra manera no tendría, afectando al condominio que representa, a cuyos comuneros se les ha vedado el uso y goce de esos bienes, cuestionando asimismo el uso que se le ha dado a esos espacios comunes.

La demandada Inmobiliaria Ardac Tres Lagos Limitada contestó la pretensión instando por su íntegro rechazo aduciendo, en cuanto es de interés referir, que la actora carece de interés pecuniario en el resultado del pleito y la nulidad reclamada. Mencionó también que el edificio y sus unidades –y entre ellas la bodega materia del contrato de la especie- cuentan con los debidos permisos y recepción de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón, obra que fue debidamente acogida a los beneficios de la Ley de Copropiedad. Explicó asimismo que en su calidad de anterior propietaria de la unidad, autorizó a la empresa constructora para que temporalmente instalara en la bodega un tablero eléctrico y que esa empresa procedería a su reubicación, aclarando, con todo, que la aludida instalación eléctrica en nada afecta a la existencia y validez de la unidad que la cobija. Por último, acusó que la comunidad demandante ha impedido el uso y goce de los espacios comunes que en forma exclusiva corresponden al propietario de la referida bodega, conforme da cuenta el Reglamento de Copropiedad y que aunque pudiera existir una divergencia entre el dibujo del plano de la Bodega 42 y el listado de medidas de unidades del mismo plano, ello no acarrea la invalidación del contrato, cuya declaración de nulidad determinaría que el dominio volviera a su patrimonio, así como el uso de los espacios comunes que deriva de tal propiedad.

A su turno, el demandado Andrés Iván Wolfenson Pérez pidió el rechazo de la demanda. En lo que incumbe mencionar, también postuló que la actora carece de interés en la pretensión de nulidad, aserto que explicó sobre la base de argumentaciones similares a las desarrolladas por su codemandado. Igualmente, expresó que el reclamo de nulidad carece de sustento fáctico, pues la especie vendida se encuentra debidamente individualizada en el contrato, cuya descripción coincide con la singularización que se hace de la bodega 42 y derechos de uso y



goce exclusivos anexos a la misma en los Planos y Certificados de Recepción Definitiva y de Copropiedad Inmobiliaria que acogieron el citado edificio a la Ley de Condominio y que autorizaron su enajenación, inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Concón, así como en el Reglamento de Copropiedad que expresamente se refiere a la unidad vendida. Refirió a la vez que aunque la contraria haya aducido que el plano de copropiedad del edificio aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Concón y debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces es falso con respecto a lo que en realidad se construyó, la nulidad pretendida no se extiende a ese instrumento ni a los demás relativos a la bodega en cuestión y que de existir un error en cuanto a sus medidas en el listado de superficie de unidades, dicho error solo afectaría a su parte, pues debería concurrir al pago de los gastos comunes según la superficie que aparece en el listado, la que sería mayor a la que realmente tiene. Aclaró también que los artículos 1831, 1832, 1833 y 1834 del Código Civil expresamente excluyen como motivo de nulidad la eventual diferencia entre la superficie real y la que aparece en los títulos y/o contrato, de modo que la denunciada discrepancia que pueda producirse es irrelevante. Adujo, por otra parte, que la existencia de una caja eléctrica dentro de la bodega 42 solo podría perjudicar al actual propietario de la bodega, sin perjuicio de que resulta fácil y de bajo costo desplazar la instalación eléctrica, cuya existencia y emplazamiento, con todo, no tiene relación con algún vicio de nulidad.

**TERCERO:** Que la sentencia dejó asentados, como hechos de la causa, los siguientes.

1.- El 2 de enero de 2006 la Dirección de Obras Municipales de Concón procedió a otorgar la recepción definitiva parcial de la obra construida en Avenida Marotto N°1055 y Avenida Borgoño N°24500 en Concón.

2.- En el plano de copropiedad inmobiliaria, lámina 1 de 6, informado por Certificado 35/06 y firmado por Director de Obras, su propietario y un arquitecto, la bodega 42 del subterráneo aparece con medidas de 118 cm por 203 cm., con una superficie total de 2,40 mt<sup>2</sup>. Empero, la superficie efectivamente construida de la bodega 42 construida es de 0,84 mt<sup>2</sup>. En ella se encuentra instalado un tablero eléctrico y en su puerta existe un cartel señalando peligro.

3.- En el Reglamento de Copropiedad del “Edificio Marina Mauco” inscrito a fojas 95 N°49 del Registro de Hipotecas de año 2006 del Conservador de Bienes



Raíces de Con Con se estableció que los estacionamientos 1 al 41 y los patios A, B, C y D son de uso exclusivo y no enajenables; que la Inmobiliaria Ardac, dueña de la obra, tiene el derecho de establecer las correspondientes asignaciones; y que la bodega 42, el estacionamiento 41 y el patio D, solo pueden enajenarse en conjunto, pues se considera allí la construcción de un local comercial por Avenida Borgoño, según el permiso de construcción.

4.- Mediante escritura pública de 17 de marzo de 2014, Inmobiliaria Ardac, Tres Lagos Limitada vende, cede y transfiere a Andrés Iván Wolfenson Pérez quién compra y adquiere y acepta para Asesoría Estética Top Life Karime Gabriela Bailey Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, el denominado "Local comercial" individualizado en los planos en el Patio D, dentro de las áreas B y B Dos y la Bodega Número cuarenta y dos, ubicada en el subterráneo del edificio, antes individualizada y ésta conjuntamente con la asignación del uso y goce exclusivo del estacionamiento número cuarenta y uno de Patio D y del Patio B, título inscrito a nombre de Asesoría Estética Top Life Karime Gabriela Bailey Lolas Empresa Individual de Responsabilidad Limitada a fojas 1392 número 1370 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2014, sin que, a la fecha, se haya construido el local comercial que según los permisos debía emplazarse al costado del patio D.

**CUARTO:** Que, sobre la base de tales hechos y en cuanto incumbe a las materias que expone la recurrente para instar por la invalidación de la sentencia, advirtiendo los juzgadores que la nulidad absoluta del contrato de compraventa se explica en la falta de recepción municipal que efectivamente diga relación con lo construido, manifiestan que la convención reúne los requisitos de forma previstos en el artículo 1801 del Código Civil y que aun cuando lo construido no se condice con lo autorizado -pues las medidas de la bodega 42 son muy inferiores a las del proyecto- no puede estimarse que esa unidad carece de recepción, "... puesto que existe un documento legal, vigente, emitido por la autoridad correspondiente, que no ha sido revocado o dejado sin efecto, cual es el Certificado de Recepción Definitiva N°00001 de 02 de enero de 2006. Tampoco es posible declarar su nulidad por esta vía, pues no solo no se ha solicitado, sino que esta fuera de la competencia de este Tribuna(l)", explicando inmediatamente que "La razón anterior, ya resulta suficiente para rechazar la demanda por no darse en la especie la falta de recepción municipal. Pero, incluso, de aceptarse la teoría del



demandante que siendo disímil lo construido a lo autorizado, no puede entenderse recepcionado, (esta) sola omisión tampoco configura la causal de nulidad absoluta deducida, ello porque el Certificado de Recepción Definitiva no es una formalidad para la venta de inmuebles, pues según lo dispone el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcción solo prohíbe habitar un inmueble no recepcionado, mas no impide su comercialización”, lo que se colige de la lectura de su inciso primero, que dispone que “Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total”, conclusión que los juzgadores apoyan en la sentencia de este tribunal de casación que citan a modo ejemplar.

Como otro motivo que conduce a desestimar la acción, expresan que el interés que invoca la actora en la nulidad que reclama “no tiene la naturaleza de ser un interés pecuniario, pues no tiene ninguna repercusión o consecuencia económica para la comunidad demandante”.

Por último y en relación a la posibilidad de declarar de oficio la nulidad absoluta del contrato, explican que ello no es factible, tanto porque el vicio no aparece de manifiesto en el acto o contrato, cuanto porque si bien ha podido ser constatado que la bodega, el estacionamiento y el patio solo podían ser enajenados en conjunto por haberse considerado en ese lugar la existencia de un local comercial que aún no ha sido construido, “Lo cierto es que tal problema no vicia el contrato, porque el artículo 1813 del Código Civil permite la venta de cosa que no existan pero se espera existan, entendiéndose la misma como condicional”.

**QUINTO:** Que antes que todo debe observarse que la transgresión denunciada por la recurrente respecto de las normas sustantivas que menciona requiere desvirtuar -mediante el establecimiento de nuevos hechos- los supuestos fácticos fundamentales asentados por los jueces.

Al respecto, debe ser advertido que los hechos fijados en una sentencia corresponden al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración del material probatorio está dentro de las facultades privativas de los sentenciadores del fondo, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que hubieren sido denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba con las que han sido establecidos los presupuestos fácticos del fallo. Sin embargo el recurso en examen no denuncia el quebrantamiento de tales disposiciones y, no



obstante, la reclamante pretende que sea modificado lo resuelto instando por el acogimiento de su demanda aun cuando los jueces han establecido que la bodega en cuestión sí cuenta con la debida recepción municipal, supuesto fáctico que la actora desconoció y sobre el cual desarrolló los fundamentos de su demanda de nulidad absoluta. Luego, sus planteamientos no pueden ser aceptados, en la medida que los hechos sobre los cuales explicó su pretensión no han sido asentados en el fallo ni es posible a esta Corte establecerlos, pues la denuncia que enarboló la recurrente es ineficaz para tales fines.

La necesidad de establecer un presupuesto fáctico acorde con el postulado de casación se aprecia también en lo que expresamente preceptúa el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto dispone que “Cuando la Corte Suprema invalide una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste.”

Resulta evidente que para configurar las infracciones de derecho que se denuncian tendrían que ser revisados los hechos determinados en el pronunciamiento impugnado y demostrar, en su caso, aquellos imprescindibles de fijar para el éxito del arbitrio de ineficacia. Mientras esa revisión no se produzca el fallo de reemplazo que habría de dictarse debe respetar el mérito de los hechos “tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido.” Y la revisión fáctica no puede tener lugar –como se dijo- porque no han sido denunciadas normas reguladoras de la prueba conducentes a ese efecto.

**SEXTO:** Que, de otra parte, del tenor del arbitrio de ineficacia se evidencia que pese al esfuerzo argumentativo de la impugnante, el recurso no ha sido encaminado, como debió serlo, abarcando el basamento jurídico que en propiedad e ineludiblemente resultaba ser pertinente y de rigor.

En efecto, solo se han estimado infringidos los artículos 1682 y 1683 del Código Civil, que distinguen el tipo de nulidad que afecta a los actos y contratos y los casos en que ello acontece, y el artículo 11 de la Ley N° 19.537, norma que no introduce un requisito de validez de la compraventa de una inmueble sometido al





régimen de copropiedad inmobiliaria sino que se ocupa de precisar las características que deben presentar los planos de un condominio. Empero, las materias tratadas en esas disposiciones no son suficientes para abordar el examen de la resolución de la controversia del modo que se hizo por los juzgadores, advirtiéndose la necesidad de que se denunciara la conculcación de las normas contenidas en los artículos 1801 y siguientes, que tratan sobre los requisitos del contrato de compraventa cuya invalidación se persigue, así como el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, precepto que es mencionado accidentalmente en el recurso sin que se explique suficiente y circunstanciadamente de qué modo se habría quebrantado, la incidencia que ello tendría en la decisión adoptada por los juzgadores y por qué no resultaría aplicable a la recepción de un inmueble sometido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Tales insuficiencias impiden a esta Corte analizar si los jueces se equivocan en lo relativo a la concurrencia de los requisitos de validez del contrato censurado por la actora, debiendo ponerse de relieve, en este punto de la reflexión, la particularidad que, en cuanto constituye su objetivo directo, define al recurso de casación en el fondo y es que éste permite la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que ésta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

Semejante connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada -pues la nulidad no se configura en el mero interés de la ley- sino sólo la que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto por aquélla, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis.

En tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas normas decisoria litis que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).



**SÉPTIMO:** Que, todavía a mayor abundamiento, no puede soslayarse otra inadvertencia en que incurre la recurrente, que dice relación con los presupuestos de procedencia de su arbitrio. Como es sabido, el artículo 772 del Código de Enjuiciamiento Civil, en armonía con lo previsto en los artículos 764 y 767 del mismo cuerpo legal, permite, como sustento de la nulidad de la sentencia impugnada, el quebrantamiento de una o más normas legales contenidas en la decisión, imponiendo a la recurrente el deber de expresar circunstanciadamente en qué consisten él o los errores de derecho de que adolece el fallo.

Pero además, con la misma rigurosidad, se exige la descripción del modo en que tales desaciertos han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia que trata de invalidar, ya que el agravio que debe manifestar y soportar quien interpone el arbitrio es una de las diferentes exigencias que comparte el recurso de casación con los recursos en general. Es este último presupuesto el que se extraña en el recurso que se revisa y esa omisión conduce indefectiblemente a desestimarlos, habida consideración a que las infracciones normativas y el consiguiente agravio que aduce haber sufrido la demandante solo están referidas a la transgresión de los preceptos ya enunciados, pero nada expone respecto del interés en la declaración de nulidad del contrato de compraventa, aspecto cuya falta de concurrencia constituye otra de las razones tenidas en consideración por los jueces para rechazar su demanda, por lo que debe concluirse que aun si fuese posible compartir la argumentación que propone para explicar el quebrantamiento de los artículos 11 de la Ley N° 19.537, 1682 y 1683 del Código Civil, igualmente su libelo debería ser desestimado, ya que el fallo ha definido que carece de un interés pecuniario en la declaración de nulidad absoluta de la convención que cuestiona, conclusión que no es controvertida en la casación en análisis.

**OCTAVO:** Que, en consecuencia, solo puede concluirse que el libelo de nulidad sustantivo, del modo en que fue propuesto, no resulta apto para los fines que se han promovido, razón por la cual necesariamente debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Ricardo Morales Hyde, en representación de la parte demandante, en contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, de cinco de diciembre de dos mil diecinueve.



Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del ministro señor Muñoz Pardo.

**N° 2.592-2020.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sr. Juan Manuel Muñoz P. Sr. Roberto Contreras O. y Sra. Dobra Lusic N.

No firma la Ministra Sra. Lusic no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado su periodo de suplencia.



null

En Santiago, a veinticinco de febrero de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

