

C.A. de Temuco

Temuco, diez de septiembre de dos mil veinte.

**VISTO:**

Se reproduce la sentencia enalzada de diecisiete de junio de dos mil diecinueve, con excepción de sus considerandos séptimo a décimo segundo, que se eliminan.

**Y SE TIENE, ADEMAS PRESENTE:**

**PRIMERO:** Que la demandada, Comunidad de Loteo Trufulco, dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia que, acogió la demanda interpuesta por el pago de lo no debido presentada por don Pedro Enrique Krstulovic Badal contra la Comunidad de Loteo Trufulco, sólo en cuanto, se declaró que las sumas de dinero que el actor ha pagado a la demandada ascendentes a la suma de \$45.000; (cuarenta y cinco mil pesos) ha sido sin causa, consecuencia de cual se condenó a la demandada Comunidad de Loteo Trufulco, a cancelar al actor la suma de \$45.000.- (cuarenta y cinco mil pesos), más los intereses corrientes, puesto que la demandada retiene el dinero de mala fe, fundada especialmente en que, en concepto del sentenciador, no consta en autos que el actor hubiera otorgado su consentimiento al pago de los rubros que pretende repetir y contenidos en el reglamento que invoca la demandada como título para ello; no le empece tal convenio ya que no ha concurrido con su voluntad al mismo. Que, entonces, siendo así no es posible la creación de un derecho subjetivo para la demandada a exigir el pago de gastos comunes y de la obligación correlativa para el señor KRSTULOVIC BADAL de pagar aquellos, sin una manifestación de voluntad de este último por la cual haga de su cargo las obligaciones contenidas y descritas en el mentado reglamento de copropiedad que invoca la demandada. Agrega la sentencia recurrida que, para acoger un condominio a las normas de la Ley N°19.537, es indispensable, que aquél se encuentre emplazado en zona urbana, no pudiendo adscribirse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los proyectos inmobiliarios



ejecutados bajo la forma de condominios en predios rústicos, al amparo de lo dispuesto en el Decreto Ley N°3.516 de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos. Así, la sentencia en alzada descarta la fuente legal de la supuesta obligación de pago de los gastos comunes por lo que concluye que no existe tal obligación ya que, tampoco de conformidad a lo previsto en el artículo 1445 del Código Civil, se ha probado que el actor concurriera con su voluntad a obligarse haciendo suyo tales rubros y, además, no existe en la especie causa que justifique aquella por lo que no se configura el derecho subjetivo de la demandada para exigir el pago de gastos comunes al actor de marras, ni siquiera se configura obligación natural. Agrega el a quo que, lo expuesto lleva a la conclusión, en relación al primer punto de prueba, que no existe derecho subjetivo para la demandada ni obligación correlativa de parte del actor, para el pago de los rubros señalados, por lo que cualesquiera pagos efectuados por tal concepto de parte del demandante carecen de causa, son inmotivados y por ende existe acción para solicitar su repetición conforme lo establecido en el artículo 2300 de nuestro Código Civil, norma legal que dispone que el que ha recibido dinero o cosa fungible que no se le debía, es obligado a la restitución de otro tanto del mismo género calidad y, resuelve que, debe entenderse concurrente la mala fe que hace procedente los intereses corrientes reclamados como quiera que el error de derecho constituye una presunción simplemente legal de mala fe. Luego, en cuanto lo indebidamente pagado, sin causa, por parte del actor a la demandada, la sentencia recurrida dispone que ha quedado acreditado únicamente en la suma de \$45.000; de modo tal que únicamente por tal monto acoge la acción.

**SEGUNDO:** Que, en síntesis, para resolver la disputa de marras es preciso resolver si la Comunidad de Loteo Trifulco puede tener un Reglamento de Copropiedad, si este Reglamento existía, en tal caso, si tiene valor y fuerza obligatoria y, si era conocido y fue aceptado por el demandante don Pedro Enrique Krstulovic Badal.



**TERCERO:** Que, de los antecedentes acompañados válidamente en juicio, necesario es concluir que, fundado el principio de la autonomía de la voluntad, las personas pueden, en el marco del derecho privado, convenir todo lo que no esté prohibido por la ley.

Pues bien, en atención al señalado principio, los particulares pueden otorgarse las normas que estimen más adecuadas para regular su convivencia, siempre y cuando no sean contra la ley y, en este caso particular, no se ve obstáculo en la ley para que los propietarios de los lotes resultantes de la subdivisión de un predio agrícola, que no ha perdido tal condición, se otorguen un Reglamento que regule derechos y obligaciones recíprocas. Tampoco se ve obstáculo legal para que, supletoriamente, convengan que, en lo no regulado por el Reglamento, se apliquen las normas contenidas en la ley 19.537, las que precisamente podrán tener aplicación supletoria y, además, cuando no sean contrarias a la naturaleza rural de los inmuebles.

Que, de los antecedentes allegados a esta litis, se ha tenido por establecido que efectivamente existe un Reglamento que se otorgó para la regulación de los derechos y obligaciones de los propietarios del proyecto de parcelación Trifulco y, que tal instrumento se encuentra debidamente inscrito a fojas 1678, número 447 del Registro de Hipoteca y Gravámenes del año 1998 del Conservador de Bienes Raíces de Pucón.

Corresponde entonces determinar si el por el demandante, don Pedro Enrique Krstulovic Badal, al tiempo de adquirir el dominio de la parcela número 11 que, forma parte del Loteo Trifulco, que a su vez forma parte de la comunidad de copropietarios comunidad Loteo Trifulco, conocía y aceptó el citado Reglamento como una carga o gravamen que afectaba la propiedad que adquiriría. Para responder positivamente a esta interrogante, basta con tener presente que, en la cláusula cuarta de la respectiva escritura de compraventa de fecha 31 de octubre de 2007 por la que el demanda compra la citada parcela 11, se expresa que el inmueble objeto de la presente compraventa, así



como los derechos de aprovechamiento de aguas que le corresponden se ceden y transfieren ad corpus, y en el estado en que actualmente se encuentra el que es conocido por la compradora, con todo lo edificado y plantado sobre ella con todos sus derechos, uso, costumbres, servidumbres activas, pasivas y mixtas, libre de toda prohibición la excepción del reglamento de copropiedad, uso y funcionamiento del loteo Trufulco inscrito a fojas 1678, número 447 del Registro de Hipoteca y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 1998, respondiendo el vendedor de la obligación legal de saneamiento.

**CUARTO:** De esta forma, al suscribir el citado instrumento público, no puede sino concluirse que, en su calidad de adquirente la parcela N°11 del Loteo Trufulco, el demandante, don Pedro Enrique Krstulovic Badal, declaró expresamente conocer y aceptar el citado Reglamento y, con las cargas y obligaciones propias del mismo, ninguna de las cuales se ha demostrado, sean contra ley.

**QUINTO:** Que, así las cosas y, encontrándose acreditado los supuestos que permiten tener por establecida la validez del Reglamento inscrito a fojas 1678, número 447 del Registro de Hipoteca y Gravámenes del año 1998 del Conservador de Bienes Raíces de Pucón y, que éste, a la fecha de la adquisición por el demandante de la parcela N°11 del Loteo Trufulco, era conocido y fue expresamente aceptado por don Pedro Enrique Krstulovic Badal al suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa, se debe concluir que era su obligación, en cumplimiento del mismo, contribuir al pago de los gastos que se originan en la administración de la citada parcelación, por lo que su demanda por el pago de lo no debido, se rechazará.

Por las anteriores consideraciones **SE REVOCA** la sentencia apelada de diecisiete de junio de dos mil diecinueve y, en su lugar, se resuelve que, **SE RECHAZA** la demanda por el pago de lo no debido presentada por don Pedro Enrique Krstulovic Badal contra la Comunidad de Loteo Trufulco.



Regístrese y devuélvase.

Redacción del abogado integrante Sr. Roberto Fuentes  
Fernández.

Rol N° Civil-1173-2019 (pvb).



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Temuco integrada por los Ministros (as) Julio Cesar Grandon C., Adriana Cecilia Aravena L. y Abogado Integrante Roberto Antonio Fuentes F. Temuco, diez de septiembre de dos mil veinte.

En Temuco, a diez de septiembre de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

