

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Pucón
CAUSA ROL : C-341-2017
CARATULADO : KRSTULOVIC/comunidad loteo trifulco

Pucon, diecisiete de Junio de dos mil diecinueve.

VISTOS:

Que, a folio 1 comparece doña **MARIA ALEJANDRA GARRIDO VARELA**, Abogada, domiciliada en Av. O'Higgins N°774, oficina 2207, Pucón, en representación convencional que acredita de don **PEDRO ENRIQUE KRSTULOVIC BADAL**, chileno, casado, trabajador independiente, cédula nacional de identidad N°8.695.081-2, con domicilio en parcela 11, Loteo Trifulco, sector Villa San Pedro, camino a Huife, km. 17, comuna de Pucón; e interpone demanda de **PAGO DE LO NO DEBIDO** en contra de la **COMUNIDAD LOTEIO TRUFULCO**, persona jurídica, Rol único Tributario N°56.074.490-0, domiciliada en General Urrutia 192, comuna y ciudad de Pucón, representada por su Administrador don **HANS NAPPE MARTINI**, chileno, cédula nacional de identidad N°8.258.347-5, del mismo domicilio, en base a los argumentos que expone y normas legales que cita, solicitando en definitiva acogerla en todas sus partes declarando que: 1.- Se cumple con los requisitos para demandar en esta sede por cuanto lo pagado no se debía bajo ningún título a la demandada.- 2.- Que, en mérito a lo señalado en al presente demanda todas las sumas de dinero que su representado ha pagado a la demandada ha sido sin causa.- 3.- Que, existe el legítimo derecho a obtener la repetición de lo que él ha pagado por error, más los intereses corrientes, puesto que la demandada retiene el dinero de mala fe.- 4.- Que se condene en costas a la vencida.

Que, a folio 6 consta notificación legal a la demandada de autos.

Que, a folio 9 se tuvo por evacuado el trámite de la contestación de la demanda en rebeldía.

Que, a folio 10 rola réplica del actor, ratificando lo expuesto en la demanda.



Foja: 1

Que, a folio 13 consta no haberse tenido por evacuado trámite de la dúplica en tiempo y forma.

Que, a folio 20 se llevó a efecto audiencia de conciliación, en la que, efectuado el llamado a la misma, ésta no se produjo, por la inasistencia de la parte demandada.

Que, a folio 22 recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Que, a folio 57 se citó a las partes a oír sentencia.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la actora funda su demanda señalando que; su representado es dueño de la parcela número 11 del LOTE O TRUFULCO, inscrito a fojas 2.262, bajo el número 1599 año 2007 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón; la parcelación fue creada por INMOBILIARIA TRUFULCO S.A. quién con fecha 29 de diciembre de 1998 inscribe un Reglamento de Copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Pucón bajo el Rol Único Tributario 96.607.230-K, como una forma de obligar a los adquirentes de lotes a cumplir con las normas de un reglamento pretendiendo un título ejecutivo para proceder al cobro de gastos comunes lo cual deja en evidencia al final del citado reglamento que señala que “en todo aquello que no se haya regulado o a falta de norma le serán aplicables las normas de la ley 19.537.-“ artículo 2º transitorio del citado reglamento.

Continúa su exposición señalando que es así como en el año 2012 se crea otra persona jurídica -la demandada- bajo el nombre de *COMUNIDAD LOTE O TRUFULCO, R.U.T. 56074.490-0*, con la finalidad de cobrar gastos comunes a los parceleros o dueños de lotes dentro del Loteo Trufulco. El año 2014 crean la figura de una supuesta Asamblea de Copropietarios la cual le habría dado plenos poderes a dicha persona jurídica para cobrar gastos comunes e imponer onerosas multas cada vez que a criterio del Comité de Administración los comuneros cometieran infracciones al reglamento primitivo que creó la Inmobiliaria Trufulco S.A., persona jurídica distinta de la demandada, R.U.T. 96.607.230-K, de esta forma y de mala fe la demandada ha venido cobrando gastos comunes a su representado, quién por error, por desconocimiento, ha pagado sin que exista obligación legal alguna que justifique el pago, dineros que por tal concepto los ha depositado en la cuenta corriente N°104855503 a nombre de *COMUNIDAD LOTE O TRUFULCO, R.U.T. 56.074.490-0*. Señala además que con la finalidad de hacer efectivo el pago de supuestas sumas



Foja: 1

adeudadas la demandada mantiene una causa vigente por cobro de pesos ante este mismo Tribunal, con el RIT: C-187-2015 donde cobra dineros careciendo de causa para ello.

Expresa que el Administrador señor Hans Nappe envía correos electrónicos cobrando dinero a título de gastos comunes y supuestas multas, dineros que su mandante ha pagado, y que sólo resultarían legítimos si les fuera aplicable la normativa de la ley 19.537.- y no al amparo de la supuesta acta del año 2014 la que por demás su representado jamás firmó. Así las cosas, la demandada de autos carece de legitimación activa para cobrar tales rubros, así lo pagado por su parte a la referida son ilegales, ilegítimos e inmotivados, sin título.

Refiere que habiendo existido de su parte un pago indebido a la demandada correspondiente a una obligación que jamás ha existido, quién por error pagó tiene derecho a recuperar lo que desembolsó recomponiendo así su patrimonio mediante la devolución que debe cumplir el titular de aquel otro patrimonio indebidamente mejorado. El error en el pago que afectó a su parte se debió a los envíos de email en que se aducía el corte se suministro de luz, cortes de agua, aplicación de multas, etc.

En cuanto a los fundamentos de derecho invoca lo dispuesto en los artículos 2295, 2300 y 1445 todos del Código Civil. Argumentos que reiteró en su escrito de réplica.

SEGUNDO: Que, la demandada, no contestó en tiempo y forma la demanda que nos convoca, teniéndose por evacuado dicho trámite en su rebeldía. Así las cosas, debe entenderse que controvierte todos y cada uno de los hechos del libelo.

TERCERO: Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 inciso primero incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta.

CUARTO: Que, para satisfacer su carga procesal probatoria, la parte demandante se valió de la siguiente prueba:

-Prueba documental: 1.- Copia de mandato judicial; 2.- Copia de resolución que señala nulidad de lo obrado en causa ROL C-278-2012 de fecha 12 de octubre del mismo año cuyo demandante es ; 3.- Copias de correos electrónicos enviados por Administrador de Comunidad Loteo Trifulco dando a conocer aviso de cobro de gastos comunes de fecha julio de 2012 y aviso de cobro de multas; 4.- Carta de citación a Asamblea Ordinaria Anual de Copropietarios de Condominio Loteo Trifulco de fecha 4 de septiembre de 2017 citando para el día 17 de septiembre del presente año; 5.- Comprobante de último pago efectuado a la



Foja: 1

cuenta corriente 10485503 Comunidad Loteo Trufulco de fecha 6 de septiembre de 2016 en Banco de Crédito e Inversiones Pucón; 6.- Copia de inscripción de dominio a nombre del actor don PEDRO ENRIQUE KRSTULOVIC BADAL del predio correspondiente a Parcela N°11 del Loteo TRUFULCO, inscrito a fojas 2.262.-, N° 1599, del Registro de Propiedad, Conservador de Bienes Raíces de Pucón; 7.- Certificado de vigencia de la Sociedad Inmobiliaria Trufulco S.A.; 8.- Certificado consulta situación tributaria de terceros, de la Sociedad Inmobiliaria Trufulco S.A; 9.- Certificado número 151 extendido por doña Gabriela Matus Panguilef donde señala que Comunidad Loteo Trufulco no se encuentra inscrita en organización funcional bajo la ley 19.418.-; 10.- Certificado de ruralidad número 1059 Loteo Trufulco, comuna de Pucón, consta estar emplazado fuera de los límites urbanos conforme plano regulador vigente; 11.- Causas Roles C-194-2012; C-195-2012 y C-196.2012 seguidas ante este Tribunal.

2.- Confesional Provocada:

Compareciendo al efecto don **Hans Nappe Martini**, quién al tenor del pliego de posiciones expuso bajo juramento, en síntesis, que representa a los copropietarios de la Comunidad, que aquella tiene personalidad jurídica, que él fue designado Administrador por la Asamblea de Copropietarios que se reúne una vez al año, siendo efectivo que el día 18 de julio del año 2015 se le nombró y ratificó en el cargo de Administrador de la Comunidad Loteo Trufulco, refiriendo además que el instrumento que lo faculta para cobrar gastos comunes son los acuerdos que se toman en la Asamblea Anual de Copropietarios y que se reduce a escritura pública, agrega que no llevan contabilidad y que existe un reglamento de copropiedad creado por Inmobiliaria Trufulco S.A. Consultado si es aplicable el reglamento de copropiedad creado por Inmobiliaria Trufulco S.A. para el Loteo Trufulco S.A. a la “Comunidad Loteo Trufulco” responde que si es aplicable porque está establecido en el reglamento interno que cada adquirente de una parcela se compromete a respetar; finalmente reconoce que el actor de marras ha recibido dineros por concepto de gastos comunes de parte del demandante en forma esporádica.

3.- Testimonial:

Los dichos de **Dennise Parra Urzua** en tanto legalmente examinada refirió en síntesis que; al punto de prueba 1, esto es, “Existencia de la obligación de pagar una suma de dinero por el actor al demandado, en la afirmativa, origen de la obligación y monto de la misma”, responde el testigo que no existe ninguna porque no está constituido como Condominio y fue sin el consentimiento del demandante Pedro Krstulovic señalando además que se creó el loteo mucho



Foja: 1

después que se creó la primera comunidad, para el sólo efecto de cobros, haciendo presente que se venía cobrando hace muchos años atrás; y en cuanto al punto de prueba 2, esto es, “Efectividad de haberse efectuado pagos. En la afirmativa monto de los mismos”; señala que si, alrededor de \$25.000.- (veinticinco mil pesos) mensuales, agregando que creía que se pagó \$1.500.000.- (un millón quinientos mil pesos) a \$2.000.000.- (dos millones de pesos).

Y lo expuesto por **Nicolás Urrejola Peña** quién manifestó bajo juramento en lo sustancial, al punto de prueba 1, esto es, “Existencia de la obligación de pagar una suma de dinero por el actor al demandado, en la afirmativa, origen de la obligación y monto de la misma”, responde el testigo que no hay una obligación ya que no hay nada que el cobro señalado sea legal, tampoco consintió ni firmó algo que estipule el pago. Al punto de prueba 2, esto es, “Efectividad de haberse efectuado pagos. En la afirmativa monto de los mismos”; señala que si, alrededor de \$1.000.000.- (un millón de pesos) agregando que el monto que se cobra mensual por gastos comunes en la Comunidad Loteo Trifulco a don Pedro Krstulovic, señala que cree que son \$25.000.- (veinticinco mil pesos) al mes.

QUINTO: Que, a su turno, la demandada de marras incorporó únicamente prueba documental consistente en Copia de sentencia dictada por la Il. Corte de Apelaciones de Temuco, en causa ROL 7134-2016 en que se rechaza recurso de protección opuesto por el actor de marras.

SEXTO: Que, la pretensión de la actora dice relación con la acción de reembolso por pago de lo no debido fundada en error en que incurrió su mandante en el pago indebido por carecer de causa ni existir obligación jurídica alguna que lo legitimara.

Ahora bien, haciendo un somero análisis de la acción de reembolso entablada, la que la actora asimila al pago de lo no debido, fundado en el principio del enriquecimiento sin causa, por tanto. En ese entendido para que exista un pago indebido, se debe cumplir una obligación que no existe, esto es lo primero que este sentenciador ha de verificar. Ahora bien, la acción de reembolso por pago indebido es una variante de la “acción in rem verso”, cuyos requisitos son: haberse realizado un pago; haberse incurrido en un error al efectuarlo y; el pago debe carecer de causa, o, en otras palabras, debe haber inexistencia de deuda. que resulta necesario para el caso establecer que se cumplen los presupuestos de ejercicio de la acción in rem verso, la que no se encuentra sistemáticamente establecida como tal en el Código Civil, sin embargo, los artículos 2295 y 2297, al prescribir que se tiene derecho para repetir lo pagado, estatuyen una acción de repetición que presenta los caracteres de la acción



Foja: 1

doctrinaria en comento, y que son, en definitiva, el fundamento legal de la acción intentada en autos.

SEPTIMO: Que, en relación con el primer hecho contenido en la interlocutoria de prueba, a saber, EXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE PAGAR UNA SUMA DE DINERO POR EL ACTOR AL DEMANDADO. EN LA AFIRMATIVA ORIGEN DE LA OBLIGACION Y MONTO DE LA MISMA; de la prueba rendida en autos, en especial, conforme al documento consistente en COPIA DE INSCRIPCION DE DOMINIO A NOMBRE DEL ACTOR QUE INCIDE EN LA PARCELA N°11, permite tener por asentado que el actor don PEDRO ENRIQUE KRSTULOVIC BADAL, es poseedor inscrito del mentado Lote o Parcela y por ende ha de presumirse dueño del mismo.

Que, en cuanto a la existencia y validez de la obligación de pagar gastos comunes y otros rubros de cargo del actor a la demandada, esta se sustentaría únicamente en un reglamento de copropiedad inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes conforme al relato de la actora y lo que es reconocido en la absolución de posiciones por la demandada como el título o fuente de la obligación de pago por parte de todos los copropietarios de los rubros consistentes en gastos comunes y otros.

Pues bien, conforme al Certificado de ruralidad número 1059 Loteo Trifulco, comuna de Pucón, no objetado, consta que el loteo en comento está emplazado fuera de los límites urbanos conforme plano regulador vigente y por ende, no le son aplicables las disposiciones de la ley 19.537.- “Ley de Copropiedad Inmobiliaria”.

Que cabe tener presente el régimen de copropiedad inmobiliaria es una solución excepcional en nuestro derecho, pues solamente tiene cabida cumpliéndose las condiciones que expresa la ley 19.537.-; de esto se deduce que la carga de probar corresponde a quien afirme que un predio, está sujeto a esta forma especial de división de la propiedad, y mientras no se acredite que este predio está acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria resultan aplicables las normas del derecho común y no las de esta normativa especial entre las que se contemplan y aplican las normas de los respectivos Reglamentos de Copropiedad, los acuerdos adoptados por las Asambleas de Copropietarios y por los integrantes del Comité de Administración, estos últimos acuerdos también generan normas regulatorias para cada condominio.

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



Foja: 1

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.

Que no constando haber otorgado su consentimiento el actor al pago de los rubros que pretende repetir y contenidos en el reglamento que invoca la demandada como título para ello; no le empecé 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.

Que con el mérito del Certificado número 151 extendido por doña Gabriela Matus Panguilef donde señala que Comunidad Loteo Trifulco no se encuentra inscrita en organización funcional bajo la ley 19.418.- se tiene por asentado, al no objetarse tal instrumento, que la referida Comunidad no se encuentra sujeta a las disposiciones de la ley 19.418.- “Sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias”.

OCTAVO: Que, en este mismo orden de cosas, descartada fuente legal de la supuesta obligación de pago de los gastos comunes, no cabe sino concluir 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, siendo así no se configura derecho subjetivo para la demandada para exigir el pago de gastos comunes al actor de marras, ni siquiera se configura obligación natural.

NOVENO: Que, las conclusiones vertidas en los motivos precedentes llevan a la conclusión en relación al primer punto de prueba que **NO EXISTE DERECHO SUBJETIVO** para la demandada ni **OBLIGACION CORRELATIVA** de parte del actor para el pago de los rubros ya 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 y calidad. Si ha recibido de mala fe, debe también los intereses corrientes”.



Foja: 1

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.

DECIMO: Que, con relación al segundo hecho a probar contenido en la interlocutoria de prueba, a saber, “Efectividad de haberse efectuado pagos. En la afirmativa monto de los mismos”; la pretensión de la actora en términos de haber cancelado a la demandada resulta acreditada mediante la valoración conjunta de las probanzas consistentes en el Comprobante de último pago efectuado a la cuenta corriente 10485503 Comunidad Loteo Trifulco de fecha 6 de septiembre de 2016 en Banco de Crédito e Inversiones Pucón; refrendado por la confesional provocada en tanto el señor Nappe Martini reconoce haber recibido esporádicamente dineros del actor por tales conceptos.

Sin embargo, y en lo que dice relación con el monto indebidamente pagado y que debe por ende restituirse al patrimonio de don PEDRO ENRIQUE KRSTULOVIC BADAL, por parte de la demandada COMUNIDAD LOTELO TRUFULCO. La prueba testimonial por su contradicción y falta de razón en los dichos obsta a ser considerada para determinar el monto de dinero, tampoco como se dijo la confesional provocada permite asentar una cifra concreta. Así las cosas, la única probanza incorporada al efecto está constituida por el instrumento “Comprobante de pago efectuado a la cuenta corriente 10485503 Comunidad Loteo Trifulco de fecha 6 de septiembre de 2016 en Banco de Crédito e Inversiones Pucón por la suma de \$45.000.- (cuarenta y cinco mil pesos).-

DECIMO PRIMERO: Que, conforme lo relacionado en el acápite precedente lo indebidamente pagado, sin causa, por parte del actor a la demandada ha quedado acreditado únicamente en la suma de \$45.000.- de modo tal que únicamente por tal monto se acogerá el libelo.

DECIMO SEGUNDO: Que, los demás antecedentes probatorios no pormenorizados en lo que antecede en nada alteren o adicionen lo antes concluido, por lo que se omitirá su análisis.

Que por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 1445, 1698 y sgtes., 2295, 2300 y demás pertinentes del Código Civil; artículos 170 y 341 y sgtes., del Código de Procedimiento Civil; y ley 19.537.- sobre Copropiedad Inmobiliaria, y demás disposiciones legales pertinentes; **SE RESUELVE:**

I.- Que SE ACOGE la demanda interpuesta por doña MARIA ALEJANDRA GARRIDO VARELA, en representación convencional que acredita de don PEDRO ENRIQUE KRSTULOVIC BADAL, por PAGO



Foja: 1

DE LO NO DEBIDO en contra de la COMUNIDAD LOTEOTRUFULCO, todos ya individualizados, *sólo* en cuanto, SE DECLARA EXPRESAMENTE 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 lo anterior se condena a la demandada COMUNIDAD LOTEOTRUFULCO, ya individualizada, 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.-

II.- Que, NO SE CONDENA EN COSTAS a la demandada de marras por no resultar totalmente vencida.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad. -

ROL: C-341-2017

Dictada por don MAURICIO ALEJANDRO REUSE STAUB, Juez Letrado Titular. -

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Pucon, diecisiete de Junio de dos mil diecinueve**



