

Jepv.

C.A. de Valparaíso.

Valparaíso, dieciocho de junio de dos mil veinticinco.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y se tiene además presente:

1º) Que la parte demandante se ha alzado en contra de la sentencia de primer grado que rechazó, sin costas, la demanda de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios deducida por don Rodrigo Fernando Prieto Bunster contra el Comité de Vivienda Los Estandartes.

Solicita se revoque la sentencia apelada y en su lugar se acoja la demanda, declarando que la demandada se encuentra obligada a enajenar el dominio de los bienes reservados por don Rodrigo Prieto Bunster y a resarcir los daños producidos por su incumplimiento, y, en subsidio, que se acoja la demanda subsidiaria de enriquecimiento injustificado, condenando a la demandada a la restitución íntegra de todos los fondos abonados por el señor Prieto Bunster a cuenta de la reserva efectuada en dicho Comité, con reajustes intereses y costas del juicio.

2º) Que, fundando el recurso expresa que la acción se funda en base a dos instrumentos o contratos, a saber, el contrato de reserva y los estatutos del Comité de Vivienda Los Estandartes, conforme a los cuales la demandada tenía la obligación de celebrar el contrato definitivo para transferir el dominio de las unidades reservadas



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DBLLXXPVRV

respecto del socio demandante en el Edificio Los Estandartes I. Añade que pese a los constantes requerimientos efectuados por su parte, la demandada se ha resistido realizar la transferencia del dominio de los bienes raíces reservados siendo su parte la única que ha cumplido de buena fe con sus obligaciones en toda la relación contractual. Explica que estamos frente a un modelo de negocios especial, que se lleva a cabo por un Comité de Vivienda, el que por su naturaleza jurídica es una organización sin fines de lucro, donde la transferencia de los bienes construidos se hace por la vía de la adjudicación a sus socios, y no mediante una compraventa pura y simple. Luego explica que la forma en que se desarrolló el proyecto inmobiliario Edificio los Estandartes I, fue mediante lo que se conoce como un proyecto de autoconstrucción, en el cual lo que hace el Comité es adquirir un terreno sobre el cual se va a construir con posterioridad el proyecto inmobiliario, y la forma en que se financia la construcción es por la vía del ingreso de socios al Comité, quienes para acceder al mismo tienen la obligación de aportar una cantidad determinada de dinero, pero con la ventaja de asegurar con ello la futura adquisición de alguna de las unidades que se construirán. Estima que, por ello la reserva suscrita con el Comité contiene condiciones de ingreso leoninas que prácticamente impiden a los socios desistirse de la compra, salvo que presenten un sustituto que los subroga en sus derechos y obligaciones, tal como se pudo observar en el documento de reserva acompañado a los autos. Prosigue indicando que el acto por el cual se adquirirían las unidades del proyecto no es por la vía de una compraventa propiamente tal para los socios, sino que el acto final de enajenación es una adjudicación en dominio, por la cual se le imputan



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DBLLXXPVRV

al socio adjudicatario los aportes realizados para ingresar al comité, y el saldo si lo hubiera se financia por parte del socio con fondos propios, conocido popularmente como compra al contado, o bien a través de financiamiento bancario. Añade que todas estas condiciones antes mencionadas se encuentran publicadas en los boletines que realiza el Comando de Apoyo Administrativo del Ejército de Chile, donde se incubó originariamente este proyecto inmobiliario, los que extractados se acompañaron junto a la demanda pero que se encuentran además publicados en el sitio web de dicha institución.

A continuación, indica que las condiciones por las cuales podía adquirir un bien raíz eran a) Integrarse al Comité de Vivienda los Estandartes suscribiendo una solicitud de socio. b) Realizar el depósito de una reserva a la cuenta corriente del Comité por 1 millón de pesos. c) Después de firmada la carta de reserva, debía de aportarse con la diferencia para completar el 10% del valor del departamento reservado. d) Finalmente, debía enviarse la solicitud de socio, la carta de reserva y el comprobante de depósito a una casilla de correo del Comité. A su juicio lo anterior da cuenta lo errado del razonamiento del juez, ya que el modelo de negocios estima que es contractual y adhesivo.

A continuación, denuncia que el Comité de Viviendas se encuentra en mora desde el año 2020, fecha en la que el demandante se encontraba en condiciones de adquirir los bienes reservados, sin embargo, la demandada solo cumplió sus obligaciones en cuanto a reservar las unidades al demandante, mas no en cuanto a transferirlos. Añade que, para adquirir el crédito correspondiente,



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DBLLXXPVRV

solicitó a través de una carta certificada el envío de los títulos para efectos de obtener financiamiento bancario, sin recibir respuesta alguna de parte de la demandada hasta este juicio.

Afirma que lo anterior le ha ocasionado daños acreditados en el proceso y que el fallo no solo no le permite adquirir los bienes reservados, sino lo priva de obtener el resarcimiento de los dineros que aportó para tal reserva.

3°) Que la discusión radica en determinar si, en la especie, ha existido incumplimiento por parte de la demandada, de las obligaciones asumidas por ésta, las que, según indica el actor se encuentran contenidas en el contrato de reserva suscrito por su parte y e los Estatutos del Comité.

4°) Que para dilucidar lo anterior cabe recordar el contenido de ambos documentos.

En la Carta reserva suscrita por el actor el 20 de septiembre de 2017 manifestó su voluntad de pertenecer en el proyecto Los Estándares, donde declara su intención de comprar un departamento en dicho proyecto y solicita la reserva del signado con el número 1601, con bodega y estacionamiento, por el valor de 2.000 U.F. La forma de pago quedó establecida por la Asamblea con un cheque de \$ 3.996.122, equivalente a 150 U.F. con fecha 20 de septiembre de 2017; y, un cheque por \$ 15.984.486, con igual fecha.

Como condición para ingresar el proyecto se debían ingresar 150 UF solicitadas por el Banco BCI que debían ser enteradas en la cuenta corriente del Comité.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DBLLXXPVRRV

En el mismo documento se indica: *“En cumplimiento a las condiciones de venta, indicadas en el informativo de 27 de julio de 2011 y como seriedad de mi oferta, adjunto fotocopia de depósito o transferencia, que cancela en este acto, con la suma de \$ 15.984.486 (quince millones novecientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis) equivalentes a una parte del valor del depto., a esta fecha U.F. 600, los que será ingresados en la cuenta corriente del Banco de Crédito e Inversiones N° 10657096, a nombre del Comité de Vivienda Los Estándares, RUT 61.042.261-9.”.*

Asimismo, se indica a continuación: *“Después de haber pagado el monto descrito en el punto anterior, solo podré desistirme de la compra únicamente si presento un sustituto que me subroga en mis derechos y obligaciones considerando los montos aportados, y los valores devueltos serán los mismos ingresados en la cuenta corriente.”.*

Finalmente, el actor declara conocer y aceptar el modelo de negocio del proyecto publicado en el Boletín del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército en 17 de enero de 2011, el que forma parte integrante de la carta reserva, como también los Estatutos del Comité.

5°) Que, a su vez, en los Estatutos del Comité aparecen como sus objetivos: a) Impulsar y defender el derecho de los asociados para adquirir un terreno y construir una vivienda. b) Colaborar y participar en la elaboración de propuestas para la solución del problema habitacional a sus asociados. c) Representar a sus asociados ante autoridades que correspondan y ante las instituciones públicas, fiscales, semi fiscales y/o privadas, realizando toda clase de gestiones



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DBLLXXPVRV

dirigida a la adquisición de terrenos, viviendas y construcciones de soluciones habitacionales. d) Procurar la obtención y contratación de los servicios, asesorías, equipamiento y demás medios necesarios para el desarrollo de sus actividades.

6°) Que, tal como lo concluye el Juez de la causa, en ninguno de los dos instrumentos el Comité asume la obligación cuyo cumplimiento forzado se pretende a través de la demanda, esto es, transferir en dominio las unidades cuya reserva efectuó el actor.

Ello es así, porque el Comité de Viviendas se constituyó a la luz de la Ley N° 19.418, que establece normas sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, y que en su artículo 2° letra d) define como: *“aquella personalidad jurídica y sin fines de lucro, que tenga por objeto representar y promover valores e intereses específicos de la comunidad dentro del territorio de la comuna o agrupación de comunas respectiva.”*. Aquello no contempla la actividad inmobiliaria, sino solo y como lo señalan los Estatutos del Comité demandado, actuar como gestores para la adquisición de viviendas.

7°) Que, en lo referente a la acción subsidiaria de devolución del aporte efectuado por el demandante al momento de la reserva se debe tener presente que, como se indica en el párrafo cuarto del motivo décimo del fallo que se revisa, tal petición se efectuó condicionada a que no fuere posible el cumplimiento de la obligación demandada, por haberse desprendido la demandada de los inmuebles materia de la reserva, situación que no se acreditó por el actor.



Por estas consideraciones y de conformidad, además con lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma, sin costas del recurso**, la sentencia apelada de trece de agosto de dos mil veintitrés, contenida a folio 110, complementada por resolución de veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, de folio 122, pronunciada en los autos RIT C-1207-2021 del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar.

Regístrese y notifíquese.

Redacción de la Ministra Sra. Figueroa.

No firma el Fiscal Judicial Suplente Sr. Francisco Hermosilla Uriarte, por haber cesado en la suplencia como Fiscal, no obstante, haber concurrido a la vista y acuerdo del fallo.

N° Civil-1544-2023



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DBLLXXPVRV

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Teresa Carolina Figueroa C., Nancy Aurora Bluck B. Valparaiso, dieciocho de junio de dos mil veinticinco.

En Valparaiso, a dieciocho de junio de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DBLLXXPVRV