

18

18.-

NELDA MARIANNE SCHULZ HANNIG
ABOGADO
Freire 746 Oficina 71
Fono 41-2224719 CONCEPCION
CEL 09 8727986

CONCEPCION, 27 de Agosto de 2010

Señores:

JAVIER SAGREDO BUSTAMANTE
Cooperativa de Viviendas y Servicios Habitacionales "Los Canelos de San Pedro" Limitada
COMUNA DE SAN PEDRO DE LA PAZ.

Estimado señor Sagredo:

En relación a su consulta sobre la posibilidad real de revertir lo obrado en el juicio ejecutivo deducido por el Banco del Desarrollo en contra de la Cooperativa de Viviendas y Servicios Habitacionales "Los Canelos de San Pedro" Limitada, tramitado en los autos Rol 4.244 - 2001 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, y que concluyó con la subasta de varios inmuebles de propiedad de quienes fueran socios de esa Cooperativa, informo a Ud. lo siguiente:

JUICIO EJECUTIVO "BANCO DEL DESARROLLO con COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y SERVICIOS HABITACIONALES LOA CANELOS LIMITADA", Rol 4.244-2001 TERCER JUZGADO CIVIL CONCEPCION.

- 1.- Según se indica en la demanda ejecutiva deducida por el Banco del Desarrollo en los autos antes indicados, **iniciado por el Banco con fecha 4 de Octubre de 2001**, se demanda a la Cooperativa de Viviendas y Servicios Habitacionales "Los Canelos de San Pedro" Limitada y a varios de sus socios, en calidad de codeudores solidarios, representados por el Consejo de Administración de la misma, fundado en que, por escritura pública de 28 de Mayo de 1971, otorgada ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera, la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién, otorgó a la Cooperativa un mutuo por E 2.730.000.-, pagadero en el plazo de 25 años mediante mensualidades anticipadas, obligándose los socios como codeudores solidarios y otorgándosele el carácter de indivisible a todas las obligaciones pactadas.
- 2.- Agrega el Banco que, por escritura pública de 29 de Junio de 1973 ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera, la citada Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién otorgó un mutuo complementario a la Cooperativa

por E 3.510. 000.- pagadero en el plazo de 25 años, mediante dividendos mensuales, en las mismas condiciones descritas para el primer mutuo.

3.- Según allí también se señala, por instrumento privado de 7 de Diciembre de 1989 la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo, sucesora legal de la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo Andalién, transfirió mediante endoso en favor del Banco del Desarrollo, **el crédito que tenía en contra de la Cooperativa demandada**, endoso del cual se tomó nota al margen de la inscripción hipotecaria de fojas 1.525 vta. N° 718 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Coronel.

4.- El crédito total demandado a la Cooperativa y a los socios que allí indica, como codeudores solidarios, **en el mes de Octubre de 2001.-, ascendió a la suma de \$24.496.820.-**, "suma que representa el total de las cuotas en la deuda que corresponde a cada socio moroso, más los intereses corrientes y penales pactados que se devenguen hasta el día del pago o del remate, y las costas procesales y personales"(sic).

II

De lo expuesto por el Banco en la demanda que nos ocupa, se concluye que la suma cobrada incluyó tanto el crédito primitivo que la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién otorgó a la Cooperativa, mediante la señalada escritura de 28 de Mayo de 1971 ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes, como el mutuo complementario que dicha Asociación le otorgó por la citada escritura de 29 de Junio de 1973 ante el señalado Notario de Concepción.

III

JUICIO ORDINARIO SOBRE NULIDAD DE ENDOSO CARATULADO "COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y SERVICIOS HABITACIONALES LOS CANELOS LIMITADA con BANCO DEL DESARROLLO S.A.", Rol 79.468 del TERCER JUZGADO CIVIL DE CONCEPCION.

1.- No obstante que el Banco del Desarrollo en la demanda ejecutiva referida en el acápite I se dijo titular de ambos créditos, tanto del mutuo primitivo como el complementario, en virtud del endoso ya indicado, a fojas 45 de los autos ordinarios arriba señalados, sobre nulidad de endoso, **iniciado por la Cooperativa con fecha 30 de Marzo de 1995**, en el primer otrosí de su presentación de fojas 42, en particular a fojas 45, al contestar la demanda sobre nulidad del endoso efectuado, el mismo Banco del Desarrollo señala

textualmente: ***“El documento denominado endoso, en razón de su contenido sólo puede emplearse respecto de un único documento cual es la escritura pública de fecha 28 de mayo de 1971; otorgada ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera, por medio de la cual se documenta el crédito cedido.”***

2.- La aseveración del Banco está además de acuerdo con lo señalado en el “documento de endoso” agregado a fojas 12 de esos mismos autos, en que se señala que la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo (ex Andalién) transfiere mediante endoso al Banco del Desarrollo los créditos de que es titular en contra de la Cooperativa Los Canelos según consta en la escritura pública de 28 de Mayo de 1971, otorgada ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera y la inscripción hipotecaria practicada a fojas 171 vta. N° 92 del Registro de Hipotecas de Coronel del año 1971.

3.- La sentencia definitiva de 7 de mayo de 1997 dictada en dicho juicio, confirmada por la I. Corte de Concepción el 16 de Octubre de 2000, aunque no acogió la demanda de la Cooperativa sobre nulidad del endoso en referencia, asentó además que, aunque la Cooperativa sostuvo haber pagado por error los dividendos del crédito hipotecario a quien no era el acreedor y por lo mismo el pago de dichos dividendos no tenía poder liberatorio, por lo que se pedía la restitución de dichos dineros, lo cierto es que, habiéndose pagado de buena fe los dividendos hipotecarios de los meses de Octubre de 1989 a Junio de 1994, al Banco del Desarrollo, creyéndolo de buena fe el poseedor del crédito, de acuerdo al Art. 1576 del Código Civil tal pago es válido, ya que el pago así hecho, extingue la obligación.

IV

DE LAS SUMAS COBRADAS POR EL BANCO DEL DESARROLLO Y PAGO DE LAS MISMAS.

1.- A fojas 51 de los autos ejecutivos relacionados en el acápite I, el Banco del Desarrollo presentó la liquidación de la deuda hipotecaria cartera EX-ANAP, de la COOPERATIVA, al 19 de Julio de 2004, estableciendo las siguientes sumas adeudadas por los conceptos que se indican:

Dividendos impagos (55)	\$ 18.619.170.-
Interés penal desde 94/07 al 99/01	\$ 9.857.476.-
TOTAL	\$ 28.476.646.-

2.- A fojas 52 de los mismos autos, agregó a ese valor total, para fijar el mínimo de la subasta, costas procesales por \$226.000.- y costas personales por \$2.000.000.-, con lo que el mínimo de la subasta ascendió a \$30.702.646.-

3.- A fojas 57 y 58 de los mismos autos ejecutivos, consta el acta de la subasta efectuada el día 28 de Septiembre de 2004, en que se subastaron los siguientes inmuebles de propiedad de socios de la Cooperativa: a) Lote 34 ubicado en calle Victoria N° 34 comuna de San Pedro de la Paz de propiedad del demandado don José Concha Parra, inscrito a fojas 970 N° 487 en el Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz; b) Lote 22 ubicado en calle Lota N° 22 comuna de San Pedro de la Paz de propiedad del demandado don Emeterio Manríquez Maldonado, inscrito a fojas 859 N° 419 en el Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz; c) Lote 6 ubicado en calle Victoria N° 6 comuna de San Pedro de la Paz de propiedad del demandado don Hernán Toledo Campos, inscrito a fojas 1132 vta. N° 564 en el Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz; y d) Lote 2 ubicado en calle Victoria N° 2 comuna de San Pedro de la Paz de propiedad del demandado don Hector Francisco Gaete Torres, inscrito a fojas 770. N° 385 en el Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz

4.- No habiéndose presentado postores a dicha audiencia, el Banco solicitó se le adjudiquen dichos inmuebles y el Tribunal, accediendo a ello de acuerdo a las bases de la subasta, adjudicó los cuatro inmuebles al Banco en la suma de **\$30.702.646.-**

5.- La escritura pública de adjudicación en remate se otorgó con fecha 5 de Noviembre del año 2004 en la Notaría Condeza de Concepción, bajo el Repertorio N° 2547, y las cuatro propiedades se inscribieron en favor del banco del Desarrollo a fojas 7477 N° 3446 del Registro de Propiedad del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, según consta a fojas 151 de los autos mencionados.

V

CONCLUSION.-

1.- No es posible revertir el resultado del juicio ejecutivo, como tal, que concluyó con el remate de las cuatro propiedades antes referidas, puesto que por sentencia ejecutoriada dictada en el juicio ejecutivo, no se acogió la

excepción de pago opuesta por la defensa de la Cooperativa, fundada en que por certificado de Noviembre de 1997 emitido por el Sr. Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bío Bío, la Cooperativa no aparece registrada como deudora de la ex-ANAP, ni sus créditos cedidos ni traspasados a terceros, ni a ninguna institución bancaria o financiera, documento que se agregó a fojas 55 del juicio ejecutivo en referencia.

2.- Lo que sí es efectivo, es que el Banco del Desarrollo habría cobrado forzosamente, en el juicio ejecutivo ya citado, no solamente los dividendos impagos correspondientes al mutuo por E 2.730.000.- que la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién, otorgó a la Cooperativa por escritura pública de 28 de Mayo de 1971, otorgada ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera, endosado a su favor por la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo, sucesora legal de la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo Andalién, por instrumento privado de 7 de Diciembre de 1989, SINO TAMBIEN HABRIA COBRADO FORZADAMENTE LOS DIVIDENDOS CORRESPONDIENTES AL MUTUO HIPOTECARIO COMPLEMENTARIO POR E 3.510, 000.- otorgado a la Cooperativa por la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién por escritura pública de 29 de Junio de 1973 ante el Notario de Concepción don Humberto Faúndes Rivera, mutuo respecto del cual claramente el Banco del Desarrollo había reconocido que no se le había endosado en los indicados autos sobre nulidad de endoso caratulado "Cooperativa de Viviendas y Servicios Habitacionales Los Canelos Limitada con Banco del Desarrollo S.A.", rol 79.468 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.

3.- A mayor abundamiento, ese crédito complementario no sólo nunca le fue endosado al Banco del Desarrollo, sino que tampoco nunca se cursó por la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién en favor de la Cooperativa, ya que en la misma escritura en que se otorga el crédito se indica que lo es con el fin de realizar obras de urbanización, las que en definitiva no se realizaron.

Posiblemente esa haya sido también la razón por la cual ese crédito no fue endosado al Banco del Desarrollo.

4.- Correspondería entonces determinar, respecto de las sumas cobradas por el Banco del Desarrollo a título de dividendos impagos de los socios de la Cooperativa, las sumas cobradas correspondientes al primer mutuo y al mutuo complementario.

5.- Aclaradas esas cifras, cabría la posibilidad de demandar al banco para la restitución de lo pagado a título de pago de lo no debido, enriquecimiento sin causa, o alguna acción idónea.

6.- El cúmplase de la sentencia definitiva de segunda instancia recaída en el juicio ejecutivo rol 4.244-2001 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, se dictó con fecha 16 de Junio de 2008, fecha que debe considerarse para una posible prescripción que se alegara por el Banco respecto de las acciones judiciales que pudieran intentarse.

Le saluda Atte.,

Marianne Schulz

