

Santiago, trece de agosto de dos mil diecinueve.

**VISTO:**

En estos autos rol C-2.834-2015 seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Antofagasta, juicio ordinario sobre acción de reembolso caratulado “Jofré Canivilo, Elcito Gastón con Santander Castro, Juan Eduardo”, por sentencia de cuatro de mayo de dos mil diecisiete escrita a fojas 267 y siguientes, el referido tribunal acogió la demanda y condenó al demandado al pago de 2.110,415 unidades de fomento por concepto de reembolso de lo edificado por el actor en el inmueble de autos, más incrementos que indica, sin costas.

Ambas partes impugnaron el fallo mediante recursos de apelación y una sala del tribunal de alzada de esa ciudad lo confirmó en el pronunciamiento de veintinueve de noviembre del mismo año, que se lee a fojas 310 y siguientes.

En contra de esta última sentencia el demandado deduce recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:**

**PRIMERO:** Que el recurrente sostiene que en el fallo cuestionado los jueces del fondo han infringido los artículos 643, 669, 1915, 1916, 1935 y 1937 del Código Civil.

Expresa que la sentencia acoge equivocadamente la acción de reembolso en base a lo dispuesto en el artículo 669 del citado código ya que, como bien ha distinguido la doctrina, si existe un título previo para la tenencia del inmueble, es lógico que quien construya tiene total conocimiento de su falta de dominio sobre el bien raíz, a diferencia de quien edifica sin previo contrato, pues por lo general lo hará por un error de buena fe, creyéndose propietario de la finca, siendo este último el supuesto regulado en el artículo 669 del Código Civil.

En la especie, el demandante realizó edificaciones en el inmueble de calle Vicente Caballero N° 06160, Balneario el Huáscar, sitio 9-A, de la manzana F, Antofagasta que tomó en arrendamiento del Fisco de Chile, teniendo la expectativa de poder llegar a adquirir su dominio con



posterioridad. Luego, como el contrato de arrendamiento sobre cosa ajena es válido, las normas que se aplican en materia de reembolso por edificaciones son las contenidas en los artículos 1935 y 1936 del Código Civil y la acción debe dirigirse en contra del arrendador, incluso previendo el artículo 1933 del mismo cuerpo legal la indemnización del daño emergente, que es lo solicitado en estos autos por el actor. Así, dicha indemnización debió haberse reclamado al Fisco de Chile mediante el ejercicio de la acción pertinente, conclusión que no resulta desvirtuada por el hecho de que el actor solicitara y obtuviera en un pretérito juicio la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento, pues esa sentencia no es oponible a quien recurre, de acuerdo al artículo 3 del mencionado código sustantivo.

Asegura que, por lo demás, del tenor literal del artículo 669 del Código Civil se desprende que en ningún caso se otorga acción de reembolso a quien edificó, sino al propietario del terreno, como lo indican las sentencias que cita.

**SEGUNDO:** Que para la acertada resolución del recurso es pertinente señalar que en estos antecedentes el demandante dedujo acción de reembolso y restitución de expensas en relación a las edificaciones que construyó en el inmueble de propiedad del demandado, ubicado en calle Vicente Caballero N° 06160, Balneario el Huáscar, sitio 9-A, de la manzana F, Antofagasta, bien raíz que en el año 1993 el actor tomó en arrendamiento del Fisco de Chile mediante un contrato que fue declarado nulo en sentencia de 16 de septiembre de 2013 recaída en el proceso rol N° 588-2012 seguido ante el mismo tribunal que conoce de estos antecedentes, quedando asentado en ese juicio que el Fisco jamás fue propietario del inmueble y que el actor tomó conocimiento de ello recién en el segundo semestre de 2011.

Informó además que su pretensión de ser resarcido por el Fisco del daño emergente sufrido fue desestimada, declarando los sentenciadores que tales daños debían ser reclamados al actual dueño de la heredad.

Mediante resolución de fojas 116 se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado y, en lo que interesa, dicha parte postuló en su



escrito de dúplica de fojas 119 que resulta improcedente pretender ejecutar por esta vía lo resuelto en la causa rol N° 588-2012 ya que lo obrado y dictaminado en ese proceso le resulta inoponible. Alegó asimismo su falta de legitimación pasiva, afirmando que en caso de existir algún derecho de reembolso a favor del actor, no puede reclamársele a su parte que es un tercero que adquirió el inmueble a título oneroso en el estado que se encontraba a ese entonces, es decir, incluyendo las edificaciones. Concluye de ello que si se le condenara a efectuar el pretendido reintegro sufriría un empobrecimiento patrimonial y que quien debiera soportar el reembolso es el dueño que en aquel momento se benefició injustamente de lo edificado en suelo ajeno.

Se refirió además a la calificación de las expensas señaladas en la demanda y su procedencia, expresando que el demandante edificó a sabiendas de que el terreno era ajeno y que el derecho del artículo 669 del Código Civil solo corresponde “a quien edifica desconociendo de buena fe si es propio o ajeno el inmueble”.

**TERCERO:** Que en lo que atañe al recurso de casación que se viene analizando, la sentencia dejó asentados, como hechos de la causa, los siguientes:

1.- El Fisco de Chile dio en arrendamiento al demandante el inmueble de autos y éste realizó edificaciones en el entendido que el bien raíz era de propiedad del arrendador. No obstante, mediante Resolución Exenta N° 221 de fecha 12 de marzo del año 2012 el Fisco reconoció que incurrió en un error porque el dominio correspondía a Eric Tello Gamboa, tercero que le exhibió su título inscrito del año 2011, tomando el actor conocimiento de ello en el mes de noviembre de 2012.

2.- Tello Gamboa había adquirido el inmueble de manos de Félix Leonel Chaperó Solar mediante escritura pública otorgada el 29 de mayo de 2009 en la suma de \$2.000.000 y, posteriormente, por escritura de 23 de febrero de 2012, lo vendió al demandado Juan Eduardo Santander Castro en la suma de \$45.000.000.

3.- En el cuaderno de cumplimiento de la causa rol C-588-2012 del mismo tribunal de primer grado, sobre nulidad de derecho público seguida



por el actor en contra del Fisco de Chile, el 15 de mayo del año 2015 el tribunal de alzada revocó la sentencia de primer grado en la parte que condenó al demandado Fisco de Chile-Seremía de Bienes Nacionales, a pagar al demandante el reembolso de las rentas pagadas y una indemnización de perjuicios por concepto de daño emergente, declarando los jueces de segundo grado que las mejoras realizadas en el inmueble de autos ceden en beneficio del dueño del bien raíz al que se encuentran adheridas, careciendo el Fisco no dueño de legitimación pasiva, debiendo dirigirse la acción resarcitoria del daño emergente en contra del propietario.

4.- Las edificaciones realizadas por el actor ascienden a la cantidad de 2.907,51 unidades de fomento y el valor final de la propiedad, incluyendo las construcciones y el terreno, es de \$191.009.500.

**CUARTO:** Que sobre la base del antedicho presupuesto fáctico los sentenciadores señalan que, tal como fue declarado en la sentencia de segundo grado dictada en el anterior proceso que el demandante enderezó en contra del Fisco de Chile, *“concurren en autos los presupuestos de la acción de reembolso contenida en el artículo 669 ya citado, es decir, la indemnización en favor del poseedor, en la especie de buena fe, que ha edificado en terreno ajeno, esto es, la accesión de muebles a inmuebles”*.

Los jueces desestiman la alegación del demandado relativa a que el precio que pagó para adquirir el inmueble consideró el estado en que se encontraban las edificaciones, al constatar que resulta inferior al valor del terreno y no puede considerar lo edificado, declarando lo propio respecto al conocimiento que dicha parte atribuyó al actor de que el inmueble no pertenecía al Fisco, pues fue el propio Tello Gamboa quien informó de su adquisición al ente estatal, manifestando asimismo: *“que duda cabe que las edificaciones realizadas por el actor, efectivamente aparecen como útiles, si como consta en la causa tenida a la vista, cuando el señor Elcito Jofre Canivilo, celebró el contrato de arrendamiento, en el año 1993, se le arrienda un terreno eriazo, y como también ha quedado probado el señor Tello Gamboa cuando adquiere el inmueble en el mes de Octubre del año 2011, pagó por concepto de precio de venta la suma de dos millones de pesos”*, añadiendo los sentenciadores de segundo grado que *“los*



*antecedentes referidos precedentemente no sólo avalan lo concluido por el sentenciador en cuanto a la evidente diferencia entre el valor comercial real del inmueble y el valor pagado por el demandado, lo que basta para el rechazo de la alegación vertida, sino que también son demostrativas de una evidente mala fe y simulación de los valores consignados en los señalados instrumentos, que son muy inferiores al valor real del inmueble”,* consideraciones por las cuales acogen la demanda y condenan al demandado al pago, por concepto de reembolso por lo edificado en el inmueble sub lite, la cantidad de 2.110,415 Unidades de Fomento, con los incrementos que señalan.

**QUINTO:** Que abordando derechamente los planteamientos del demandado es atinente recordar, en primer lugar, que el artículo 669 del Código Civil estatuye que “El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título De la Reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios”.

“Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”.

Como es dable advertir, el precepto legal regula dos distintas situaciones, donde la primera se refiere a la construcción en sitio ajeno sin conocimiento del dueño del terreno y la segunda regula los efectos de la construcción realizada en sitio ajeno a ciencia y paciencia del propietario del predio. En el primer caso “se otorga al dueño del suelo un derecho de opción entre hacerse dueño de lo construido previo pago de las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título De la Reivindicación, o de obligar al que edificó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder. En cambio, cuando se construye en sitio ajeno a ciencia



y paciencia del dueño del terreno, éste no tiene opción sino que está obligado para recobrar el terreno, a pagar el valor de la edificación”. (René Ramos Pazos en Revista de Derecho de la Universidad de Concepción N° 178, noviembre de 1986, “Edificación en suelo ajeno sin previo contrato”, páginas 141 y siguientes).

En consecuencia, como lo sostiene el autor citado, el edificador es dueño de la construcción hasta que el propietario del suelo le pague, de manera que “hasta el momento del pago, la edificación puede ser embargada por los acreedores de quien hizo la construcción”. Y, como corolario de lo anterior, “si el edificador es dueño de la construcción, tiene respecto de ella todos los atributos del dominio. Podrá, en consecuencia, usar la construcción si está en su poder, gozar y disponer de ella; podrá venderla, enajenarla, constituir a su respecto cualquier derecho real que proceda, considerando su condición de cosa mueble; podrá darla en arriendo, etc. Claro está que no puede olvidarse que su dominio es resoluble, de tal suerte que el mismo carácter tendrán las enajenaciones o gravámenes que constituya” (ob. citada, pág 147).

**SEXTO:** Que son dos los principios jurídicos que dotan de contenido a la disposición recién referida: la accesión y el enriquecimiento injusto. El primero constituye, al tenor de lo previsto en el artículo 643 del Código Civil, un modo de adquirir “por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los frutos de las cosas son naturales o civiles”, y, como se ve, encuentra fundamento general en el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, ya se trate de una accesión discreta o continua. No obstante ello, se sostiene que además del principio aludido, cada tipo de accesión tiene una naturaleza propia. Así, respecto de la accesión continua se ha planteado que aquella se justificaría desde dos puntos de vista. Primero, por una consideración práctica, que es un motivo económico en cuanto se le otorga la propiedad de lo accesorio al dueño de lo principal con la carga de una compensación económica; y, en segundo lugar, por una consideración de orden racional, pues habiéndose reunido dos cosas que pasan a formar una cosa nueva, es natural atribuirle al propietario de la cosa anterior más importante.



En cuanto al principio del enriquecimiento injusto, se lo liga con una noción predominantemente económica, rechazando el legislador que se obtenga tal ganancia sin causa jurídica. Se pretende evitar, de esta manera, que una persona se enriquezca a costa de otra si no puede justificar jurídicamente este beneficio, por lo que si se reúnen los presupuestos que la hacen procedente, se origina la obligación de restituir lo adquirido ilegítimamente o, más exactamente, de indemnizar el empobrecimiento ajeno.

Si bien no existe una norma específica que establezca este principio del enriquecimiento injusto en forma general, muchas instituciones y soluciones jurídicas están inspiradas en él y así sucede precisamente con el caso de la accesión de bienes muebles a inmuebles prevista en los artículos 668 y 669 del Código Civil, por cuanto, de no regularse esta materia en particular, se obtendría por el dueño del suelo un enriquecimiento injustificado. Otro tanto acontece con las prestaciones mutuas previstas en los artículos 908 y siguientes del Código Civil, caso en el cual el reivindicante debe pagar las mejoras necesarias, incluso al poseedor de mala fe.

**SÉPTIMO:** Que a la luz de los anteriores razonamientos debe considerarse que en el caso sub lite el demandado es dueño del predio en el cual el actor edificó, bien raíz cuya tenencia éste ostentó en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito en el año 1993 con el Fisco de Chile, convención que fue declarada nula mediante sentencia judicial.

Lo relevante es que el actor procedió a edificar en suelo que no era de su propiedad y esas construcciones no han sido desconocidas por el demandado, quien alegó que debían entenderse incluidas en el precio que pagó por el inmueble, hipótesis que se aviene a la regulada en el segundo inciso del citado artículo 669.

Aun cuando la disposición discurre en la circunstancia de que la edificación se realiza a ciencia y paciencia del dueño del terreno y ese conocimiento se encuentra referido, por cierto, a la época de la construcción, no puede olvidarse que el demandante es dueño de lo



edificado y, por ende, el actual propietario no pudo adquirirlo de Eric Tello Gamboa.

Para que el recurrente pueda adquirir lo construido debe pagar por ello y no es dable sostener que en relación a las edificaciones operó el modo de adquirir tradición, aun cuando en la escritura de compraventa de 23 de febrero de 2012 el comprador haya pagado por la propiedad la suma de \$45.000.000 y el título señalara que adquirió el bien como cuerpo cierto en el estado en que se encontraba a la fecha de su celebración.

En caso alguno podría concluirse que en virtud de ese título se hizo dueño de las edificaciones porque ello requería la voluntad del tradente y su vendedor no tenía tal calidad, la que solo corresponde reconocer al demandante en su condición de edificador. Y como no concurrió con su voluntad en la enajenación, la compraventa solo pudo comprender el suelo, máxime si el precio pagado resulta ostensiblemente inferior al valor de las construcciones, como ha quedado asentado en el proceso.

**OCTAVO:** Que, en tales circunstancias, si en la especie el demandado no ha podido adquirir las edificaciones por tradición, solo podría hacerse dueño de ellas por accesión, en la medida que pague a su dueño lo que construyó con recursos propios al interior del inmueble, como lo han declarado acertadamente los jueces del fondo, ya que de no ser así, el actor mantiene el dominio sobre el bien construido en el terreno ajeno.

**NOVENO:** Que en lo relativo al rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva, aun soslayando que en este acápite el recurso se sostiene en circunstancias de hecho y argumentos de derecho que no fueron invocados por la recurrente en el período de discusión y que no se avienen al presupuesto material asentado en el fallo, las mismas razones expresadas en los basamentos que anteceden permiten concluir que los sentenciadores en este aspecto igualmente deciden conforme a derecho, ya que como el demandado pudo adquirir por tradición únicamente el terreno, para hacerse dueño por accesión de aquello de propiedad de la actora corresponde que pague el valor de la edificación, aun cuando las construcciones se ejecutaran cuando otro detentaba la titularidad del predio, antecedente que únicamente





determina cuál de las hipótesis del citado artículo 669 del código sustantivo resulta aplicable.

Por lo mismo, no es posible prestar acogida a los planteamientos que esgrime el demandado en su recurso por cuyo intermedio –asilándose en la normativa prevista para el contrato de arrendamiento que no resulta aplicable al caso de autos- pretende beneficiarse de una accesión sin pagar lo que invirtió el único propietario de las obras, dando lugar a un enriquecimiento injusto que el mencionado artículo 669 del Código Civil ciertamente pretende evitar.

**DÉCIMO:** Que, como corolario, los sentenciadores han hecho una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, razón por la cual la sentencia objeto del recurso no ha incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen por la impugnante y, por ello, el arbitrio de casación en el fondo debe ser desestimado.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Francisco Leppes López, en representación de la parte demandada, en lo principal de fojas 314 en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta de veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete, que se lee a fojas 310 y siguientes.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Redacción a cargo del ministro señor Fuentes B.

**N° 1.245-2018.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros, Sr. Héctor Carreño S., Sr. Guillermo Silva G., Sra. Rosa María Maggi D., Sra. Rosa Egnem S. y Sr. Juan Eduardo Fuentes B.

No firma el Ministro Sr. Carreño, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones.





XXDVMBFSGK

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a trece de agosto de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

