

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 17° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-31427-2016  
CARATULADO : HIGUERA/sociedad Agrícola Porto Fino S.A.

**Santiago, veintisiete de Marzo de dos mil dieciocho**

Vistos:

Que por medio de presentación digital realizada con fecha veintiuno de diciembre del año dos mil dieciséis, comparece don Rodrigo Ruiz Valderrama, Abogado, en representación legal de don Juan Pedro Higuera Soperrey, agricultor, ambos domiciliados en pasaje Dr. Sótero del Río número 541, oficina 218, comuna y ciudad de Santiago, deduciendo demanda en juicio ordinario declarativo en contra de Agrícola Porto Fino Sociedad Anónima, persona jurídica representada por don José Miguel Zarhi Troy, médico cirujano, ambos con domicilio en Avenida Pedro de Valdivia número 483, Providencia, Santiago.

Señala que por escritura pública de fecha quince de diciembre del año dos mil once, don Juan Higuera Soperrey vendió a Agrícola Porto Fino S.A., representada por don José Zarhi Troy un predio de media hectárea de terreno, y con un edificio de molino, ubicado en el lugar Truf-Truf, comuna de Padre Las Casas, con los siguientes deslindes: Norte y Sur, estero Villa Alegre. Oriente y Poniente, terrenos fiscales. El inmueble objeto de la compraventa se inscribió a nombre del comprador a fojas 4.019, número 3.753 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Agrega que el mismo día de firmada la escritura antedicha, don José Zarhi, solicitó expresamente a la parte actora no abandonar el predio, por el miedo a que fuese tomado por terceros, solicitando que el vendedor actuara como cuidador del predio.

Indica, además, que con objeto de estimular a la parte actora a no abandonar el predio, el comprador le propuso construir una casa y que Agrícola Porto Fino S.A. pagaría tanto los materiales como la mano de obra de la misma.

Hace presente que a la fecha no ha ocurrido, es más, ha intentado el demandado desposeer al demandante del inmueble, buscando evitar el pago.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario declarativo, contra Agrícola Porto Fino S.A., representada por don José Zarhi Troy, acogerla a tramitación y declarar que la demandada no podrá recobrar el predio ocupado por la actora, sin previamente pagar la suma de dieciséis millones de pesos (\$16.000.000), más reajustes e intereses contados desde la fecha en que la esta sentencia quede ejecutoriada, o la suma que esta magistratura estime pertinente conforme al mérito del proceso, con expresa condena en costas.



Foja: 1

Con fecha 12 de abril del año 2017 se notificó a don José Miguel Zarhi Troy en representación de la demandada Agrícola Porto Fino S.A. conforme a lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 3 de mayo de 2017 la demandada opuso la excepción dilatoria del n°4 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, es decir, ineptitud del libelo en relación con el n°4 del artículo 254 del mismo Código, toda vez que existiría un problema al no individualizarse con claridad suficiente a la sociedad demandada, existiendo un error en su nombre. La que, con fecha dieciséis de mayo del año dos mil diecisiete se tuvo por extemporánea.

Con fecha 1° de junio de 2017 se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada.-

Con fecha 15 de junio de 2017 se celebró audiencia de conciliación con la asistencia de los apoderados de ambas partes, quienes, llamados a conciliación por el tribunal, esta no se produce.

Con fecha 15 de junio de 2017 se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que obra en autos.-

Con fecha 22 de diciembre de 2017 se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que en estos autos don Juan Higuera Soperrey deduce acción en juicio ordinario, a fin de que se declare que la demandada no podrá recobrar el predio ocupado por la actora, sin previamente pagar la suma de dieciséis millones de pesos (\$16.000.000), más reajustes e intereses contados desde la fecha en que la esta sentencia quede ejecutoriada, o la suma que esta magistratura estime pertinente conforme al mérito del proceso, con expresa condena en costas, fundando su pretensión en la norma contemplada en el artículo 669 del Código Civil.

**SEGUNDO:** Que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía de la demandada.

**TERCERO:** Que el artículo 669 del Código Civil, a propósito de la accesión de mueble a inmueble dispone 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.



Foja: 1

**CUARTO:** Que la controversia de autos se afina en establecer si a la demandante le asiste algún derecho para permanecer en la propiedad de marras y de ser efectivo si se le debe pagar o no alguna suma de dinero por la construcción de un inmueble en la misma.-

**QUINTO:** Que con el objeto de acreditar sus dichos la actora acompañó los siguientes documentos: a) guardados en la custodia N° 8535-2016, copia de inscripción de dominio de la propiedad inscrita a fojas 4.019, número 3.753 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, a nombre de la demandada de autos Agrícola Porto Fino Sociedad Anónima; b) acompañados con fecha al expediente con fecha 27 de noviembre de 2017, Informe privado de documentos denominado Informe de Tasación Vivienda Rural, elaborado por doña Ximena Cruz Gutiérrez y cuatro fotos digitalizadas de la supuesta propiedad construida en el inmueble.-

**SEXTO:** Que con fecha 28 de noviembre de 2017, también rindió testimonial consistente en las declaraciones de los Señores Luis Artemio Riffo Riffo y Hebert Arnaldo Rodríguez Carrasco y doña Luisa Beatriz Galdames Benavides, quienes legalmente juramentados, hábiles y si tacha expusieron en lo estrictamente pertinente que efectivamente el terreno es de propiedad de la Sociedad Porto Fino, representada por don Jose Zarhi, el que habría sido adquirido por una venta realizada por don Juan Higuera a principios de año 2012, misma sociedad que le habría pedido a este último que se quedara en el lugar con el objeto de cuidar la propiedad, para la cual debería construir una casa, construcción y trabajo que nunca fue reembolsado por la demandada. La última testigo agrega que el señor Zarhi ha tratado de sacar al demandante del lugar. Lo anterior les consta por dichos del propio actor.-

**SEPTIMO:** Que solo a modo de referencia se puede señalar que tanto nuestra jurisprudencia como doctrina se han referido latamente a la real extensión de la norma antes transcrita, concordando en lo siguiente: 1) Que en el Código Civil chileno, los efectos de la accesión operan automáticamente, es decir la edificación siempre es de propiedad del dueño del terreno; 2) Que la construcción en suelo ajeno es una hipótesis de enriquecimiento injustificado, lo que justifica las compensaciones a las que el constructor tiene derecho; 3) Que el inciso segundo del artículo 669 del Código Civil no contempla la existencia de un contrato entre las partes, así los materiales no se transfieren, estos se extinguen en cuanto son incorporadas en el inmueble, de acuerdo a los principios que inspiran de forma orgánica el Código de Bello y en particular la accesión; 4) Que la finalidad del inciso segundo del artículo 669 es meramente compensatoria a los derechos del constructor del inmueble, bajo la circunstancia, claro está, de que el dueño del terreno tenga pleno conocimiento de tal situación. Así bajo tal premisa el dueño debe compensar a quien construye por la totalidad de las mejoras, pues dicho enriquecimiento a su propiedad no le fue impuesto.-



Foja: 1

**OCTAVO:** Que por tanto es en los factores anteriormente numerados que esta Magistratura deberá centrar su estudio y análisis, claramente contrastado con la prueba que haya sido aportada para tal efecto.-

**NOVENO:** Que de vuelta al caso que nos ocupa es un hecho afincado que la sociedad demandada Porto Fino S.A. es la dueña de la propiedad consistente en media hectárea ubicada en la comuna de Padre de Las Casas inscrita en el Registro de Propiedad del año 2012, del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, fojas número 4.019, número 3.753, según la copia acompañada al juicio.

**DECIMO:** Que de acuerdo con el artículo 568 del Código Civil, son inmuebles, fincas o bienes raíces, las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.

**UNDECIMO:** Que por tanto nos queda por dilucidar si la construcción fue erigida con posterioridad a la tradición del terreno y si esta se hizo con la anuencia del comprador, y en la afirmativa el valor de la mentada edificación

**DUODECIMO:** Que para tal efecto el demandante rindió la sola declaración de tres testigos quienes de forma imprecisa expusieron que la construcción habría comenzado a principios del 2012, sin dar mas referencia de tal evento, lo que a todas luces resulta insuficiente para tener por acreditada en qué fecha se dio comienzo a la construcción.

Que de la misma forma los dichos de los deponentes resultan débiles y exiguos para tener por establecida la circunstancia de que el representante de la sociedad demandada habría ordenado la construcción de la casa y galpón, bajo su costo, careciendo el proceso de probanzas aptas para la configuración de tal supuesto, no bastando de ninguna manera la declaración de testigos para ello, acotando que tanto en el cuerpo de la demanda como en la declaración de la última testigo, se indica que el demandado habría tratado de sacar a don Juan Higuera de la propiedad, hecho que claramente es diverso al supuesto consentimiento que el primero habría dado para la edificación en su propiedad; máxime que se trata de testigos de oídas.-

**DECIMO TERCERO:** Que por último el señalado Informe Tasación Vivienda Rural, acompañado, relativo a establecer el valor del inmueble, no puede ser considerado mas que como un documento privado, al no haber concurrido su autora a declarar al juicio como testigo, por lo que será desestimado, sin dejar de mencionar que el informe atribuye un valor total de las edificaciones de \$16.600.000, monto superior en más de un cien por ciento del valor de compra de la media hectárea , que fue de \$7.000.000.-

**DECIMO CUARTO:** Que la discusión sobre este tema, y en particular sobre el inciso segundo del artículo 669 del Código del ramo no está



Foja: 1

exenta de polémicas puesto que factores como el momento al que se refiere el “conocimiento del dueño del terreno”; o qué se debe entender por los términos “a ciencia y paciencia”, son complejos y claramente se pueden entender con la idoneidad y calidad de la prueba que debe ser aportada por quien pretende le sea declarado un derecho, siguiendo por supuesto, la máxima del artículo 1698 del Código Civil, situación que en la especie no ocurrió, razón por la cual la demanda será desestimada .-

**DECIMO QUINTO:** Que las restantes alegaciones y probanzas en nada alteran lo razonado precedentemente por lo que se omitirá su análisis pormenorizado.-

**DECIMO SEXTO:** Que pese a resultar vencido, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar, no se impondrá el pago de las costas al actor.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 568, 588, 669, 670, 675, 686 y 1698 del Código Civil, los artículos 138 y ss., 160, 170 y 254, 342, 358 y ss. del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se rechaza la demanda interpuesta en lo principal de presentación de fecha 21 de diciembre del año 2016.-

II.- Que se condena en costas a la demandante

Regístrese, notifíquese, y oportunamente archívense los autos.

**DECTADA POR DOÑA ROCIO PEREZ GAMBOA, JUEZ TITULAR.- AUTORIZA DOÑA MARIELLA RISOPATRON CERNA, SECRETARIA SUBROGANTE.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veintisiete de Marzo de dos mil dieciocho**



C-31427-2016

Foja: 1



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

A contar del 13 de agosto de 2017, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>