Santiago, veinticinco de mayo de dos mil veinte.

Visto:

De la sentencia anulada se reproduce su referencia a la de primer grado, en cuanto la reprodujo exceptuado el motivo quinto.

Se reproducen asimismo los razonamientos 1° a 5° del mismo fallo anulado.

Y teniendo además presente:

1.- Que no puede seguirse al demandado incidental en su pretensión de que el Sr. Rabanal fuera poseedor de mala fe al momento de edificar la casa cuyo pago reclama, porque de un lado eso no surge de la sentencia firme que declaró la resolución del contrato de promesa y ordenó la restitución al Sr. Rabanal (puesto que expresamente se dice allí que no pudo establecerse que el incumplimiento de la promesa de compraventa celebrada entre las partes se debiera a desidia o negligencia de una o de la otra, ni tampoco si alguna efectuó diligencias útiles encaminadas a celebrar el contrato prometido) y, de otro lado, la buena fe, que es una cuestión de hecho, se presume, y no hay ninguna prueba rendida en el incidente para desvirtuarla. Más aún, el punto relativo a la supuesta mala fe no fue recibido a prueba en la incidencia de pago de mejoras, de modo tal que si el demandado incidental quería debatirlo debió recurrir para que se le incluyera, ya que al presumirse la buena fe, suyo era el peso de la prueba para desvirtuar esa presunción. De esta forma, el artículo 909 del Código Civil es plenamente aplicable a la especie.

2.- Que lo edificado cuyo pago se reclama es, a las claras, una mejora útil, porque se trata de una casa habitación, que evidentemente no es un objeto de simple lujo o recreo, sino que aumenta el valor del terreno en que se edifica, lo que, por lo demás, surge del examen del peritaje ordenado en

XKKWPSXNMC

segunda instancia y de los testimonios recogidos en primer grado, como se dirá enseguida.

3.- Que en efecto; es cierto que la pericia resulta débil en su fundamentación, pero ello porque el especialista confunde la situación jurídica del terreno y de los permisos de edificación, con el valor material de lo construido y su impacto en el valor del terreno, sin explicar mayormente por qué lo primero le impide adentrarse en el análisis técnico de lo segundo. Sin embargo, finalmente entrega un valor, por lo demás elevado respecto de la estimación del propio peticionario, con lo cual queda claro que entiende que el valor de la cosa sí aumentó, debido a la construcción de la casa, y ciertamente no pudo haber aumentado sino en la medida que esa construcción tuviera un valor económico en sí misma. Si este informe no tiene la consistencia necesaria para formar plena prueba como tal peritaje, sí al menos configura una base de presunción que ya veremos que debe unirse a otra base, que es el mérito de la testimonial.

4.- Que en efecto, al analizar la testimonial rendida en primer grado, constituida por los dichos de don Juan Carlos Parra y don Leonel Rivera, tenemos que estos hablan de la construcción de una casa de material sólido, valorando cada cual este edificio, en sumas entre quince y veinte millones de pesos. Es decir, el peritaje y los testimonios hablan de la misma construcción; dan cuenta de la existencia material de la casa, sus dimensiones, su material y, en el caso de la pericia, su calidad, que es deficiente. Por esto último parece que la estimación del perito, que no se aleja desproporcionadamente de las valoraciones de los testigos, es acertada. Al menos, entonces, los testimonios conjuntamente con el peritaje permiten construir una presunción suficientemente precisa y grave como para constituir plena prueba, respecto de que la casa aumentó el valor de la cosa que debe restituirse y lo hizo en una suma superior a los diez millones de

XKKWPSXNMC

pesos. La presunción resultante es grave, porque consta suficientemente la existencia y características de la casa edificada, de suerte que no puede desconocerse que una construcción tal sí aumenta el valor de un terreno antes vacío, que la soporte. Dicha presunción es, también, precisa, porque habiendo limitado el actor incidental su pretensión a diez millones de pesos, todos los indicios o bases que forman aquella refieren un valor superior a esa suma. Luego, es imposible no concluir que, a lo menos, el valor de la mejora es de diez millones de pesos, que es el máximo que se puede conceder.

Y visto además lo dispuesto por el artículo 909 del Código Civil y los artículos 426 y 786 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia del Juzgado de Letras de Coelemu de fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve que rechazó la demanda incidental deducida por don Hernán Rabanal Rabanal, y en su lugar se declara que se la acoge sin costas, y por consiguiente don Pedro Harold Alarcón Canales deberá pagar al aludido Sr. Rabanal Rabanal, la cantidad de diez millones de pesos ($10.000.000) a título de mejoras útiles, monto que será reajustado en el mismo porcentaje en que varíe el índice de precios al consumidor desde la fecha de esta sentencia, y hasta la del pago efectivo.

Se previene que el Ministro Suplente Sr. Biel concurre a la decisión de reajuste al monto asignado a la mejora, pero desde la fecha de la notificación de la demanda hasta su pago efectivo.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro suplente Sr. Raúl Mera Muñoz.

Rol N° 4848-2019

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Carlos Aranguiz Z., Sr. Arturo Prado P., Sr. Rodrigo Biel M. (s), Sr. Raúl Mera M. (s) y Abogado Integrante Sr. Antonio Barra R.

XKKWPSXNMC

No firman los Ministros (s) Sr. Biel y Sr. Mera no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado ambos su periodo de suplencia.

CARLOS RAMON ARANGUIZ ZUÑIGA
MINISTRO
Fecha: 25/05/2020 13:49:33

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 25/05/2020 13:49:34

ANTONIO BARRA ROJAS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 25/05/2020 12:12:04

XKKWPSXNMC

null

En Santiago, a veinticinco de mayo de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

XKKWPSXNMC