

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 1º Juzgado De Letras De Talagante
CAUSA ROL	: C-3125-2017
CARATULADO	: BURCHARD/EYSYMONTT

Talagante, veintitrés de Octubre de dos mil veinte

Vistos:

Con fecha 14 de diciembre de 2017 (folio 1), comparece doña Carol Paola Burchard Pérez, también conocida como Carol Paola Pérez Burchard, ejecutiva bancaria, domiciliada en Camino Las Velas 1301, Condominio Las Olas, casa 53, comuna de Padre Hurtado, quien interpone demanda civil de restitución de dinero e indemnización de perjuicios provenientes de la accesión de bien mueble a inmueble en contra de don Oligierd Bernardo Eysymontt Carvajal, ingeniero, con domicilio en Camino El Bosque S/N parcela 20 B, Lote 18, comuna de Talagante, solicitando se le condene al pago de \$25.000.000.- por la compra del terreno, de materiales y construcción de la casa a que alude en su demanda; \$10.000.000.- a título de daño moral y \$67.000.000.- a título de daño emergente, con sus correspondientes reajustes e intereses y las costas de la causa, en atención a los antecedentes expuestos en su libelo.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 (folio 5), se da curso a la demanda, ordenándose su tramitación como juicio de mayor cuantía, en atención a la naturaleza de la acción interpuesta, dando traslado de la misma.

Con fecha 13 de abril de 2018 (folio 12), se notificó la demanda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 21 de agosto de 2018 (folio 22), se tiene por contestada la demanda en rebeldía de la demandada y se confiere traslado para replicar, la que se tiene por evacuada en rebeldía de la demandante con fecha 13 de septiembre de 2018, resolución en la cual se da traslado a la dúplica.

Con fecha 25 de septiembre de 2018 (folio 25), la demanda evacua el traslado para la dúplica en los términos que allí señala y como petición complementaria deduce excepción anómala de prescripción extintiva, a objeto que se declare que las acciones deducidas por la contraria en su demanda se encuentran prescritas, a lo que se le da traslado a la demandante, el cual no fue evacuado en tiempo y forma.

Con fecha 3 de diciembre de 2018 (folio 32), se lleva a cabo la audiencia de conciliación con la asistencia de ambas partes y se deja constancia que no se logra acuerdo.

Con fecha 23 de enero de 2019 (folio 34) y modificación de fecha 26 de septiembre de 2019 (en folio 47), se recibe la causa a prueba, fijándose los hechos



sustanciales, pertinentes y controvertidos relativos tanto a la acción principal como de la excepción de prescripción opuesta por la demandada, rindiéndose por las partes la prueba que consta en autos.

Con fecha 3 de febrero de 2020 (folio 89), se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS

PRIMERO: Que en escrito de 18 de noviembre de 2019 (folio 69), el demandado objetó el documento acompañado por su contraria bajo el N° 2 de su presentación de folio 65, consistente en un informe que don Claudio Medina Tapia, de la Unidad de Certificados a Clientes del Banco Santander Chile, habría dirigido a su persona y que daría cuenta de la emisión y vigencia de “Depósitos a la Vista” del año 2005.

Aduce que no le costa la autenticidad ni la integridad de dicho instrumento y tampoco que haya sido suscrito por la persona que se señala, quien siendo un tercero ajeno al juicio, no ha comparecido al juicio a objeto de reconocer el documento.

SEGUNDO: Que la parte demandante nada señaló en la oportunidad procesal respectiva.

TERCERO: Que los fundamentos esgrimidos por la demandada para objetar el documento no constituyen causales de impugnación legal, sino que más bien guardan relación con el valor probatorio del mismo, cuestión que es privativa de esta juez de fondo, por lo que se rechazará la objeción de documento, sin costas por estimar que tuvo motivos plausibles para incidentar.

EN CUANTO AL FONDO:

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

CUARTO: Que en el primer otrosí de su escrito de folio 25, el demandado opone excepción anómala de prescripción extintiva sobre la base de los siguientes argumentos:

a) El inmueble en cuestión fue adquirido por el Sr. Eysymontt Carvajal, mediante escritura pública de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2005, que dio lugar a la inscripción conservatoria de fojas 1687, n° 1781 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Talagante.

a b) En dicho inmueble se construyó una vivienda, conforme al Permiso de Edificación N° 51, de fecha 10 de mayo de 2007, emanado de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talagante, modificado por Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación (ampliación) N° 257, de fecha 1 de noviembre de 2008, de la misma Dirección de Obras;

b c) La Recepción Final de las obras de Edificación, consta de Certificado de Recepción Final N° 12/2009, de fecha 13 de enero de 2009, emanado de la Dirección de Obras. De este modo, habiéndose concluido la construcción de la vivienda, y obtenido su recepción municipal con fecha 13 de enero de 2009, mal pudo la actora



haber contribuido con bienes muebles que accedieran a la propiedad para dicha construcción, con posterioridad a dicha fecha;

c d) La demanda de autos fue presentada por la contraria con fecha 14 de diciembre de 2017, y su notificación al demandado se practicó con fecha 13 de abril de 2018.

d Sostiene que la acción de indemnización de perjuicios interpuesta en su contra se habría hecho exigible desde el momento mismo de la adquisición de los materiales al inmueble del demandado, esto es, con anterioridad al 13 de enero de 2009, fecha de recepción municipal definitiva de las obras de edificación de la vivienda a que se refiere la actora en su demanda.

e Agrega que por tratarse de una acción indemnizatoria el plazo de prescripción es de cuatro años contados desde la perpetración del acto, con arreglo al artículo 2332 del Código Civil. Y, de estimarse que ese no es el plazo de prescripción aplicable, corresponderá aplicar el de 5 años a que se refiere el artículo 2515 del mismo Código.

f Por estas razones, pide que se declare que las acciones interpuestas por la actora en su demanda, y en general, cualquier otra acción derivada de los hechos en los que ésta se funda, se encuentran prescritas, con expresa condena en costas.

QUINTO: Que la parte demandante no contestó el traslado de excepción y este se tuvo por evacuado en su rebeldía.

SEXTO: Que para efectos de resolver la prescripción alegada es necesario hacer una distinción entre las diversas acciones que fueron ejercidas en el libelo pretensor.

En primer lugar nos encontramos con las acciones emanadas de lo dispuesto en el artículo 668 y siguientes del Código Civil, esto es la facultad de cobrar al dueño del suelo donde se edificó con materiales ajenos el justo precio de estos, lo que a juicio de esta sentenciadora correspondería a una acción de cobro de pesos, por lo que en este caso la acción es de aquellas que prescriben en 5 años de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2515, al tratarse de una acción ordinaria, y cuyo plazo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible conforme el inciso segundo del artículo 2514, todas normas del mismo código.

Es así que debemos determinar cuándo se entiende que la obligación se ha hecho exigible, lo que a juicio de quien alega su prescripción habría ocurrido al momento de haberse recepcionado la obra por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Talagante, esto es el 13 de febrero de 2008.

Sin embargo, en opinión de esta sentenciadora para definir esta fecha cierta es necesario tener en consideración la finalidad que tiene esta acción, esto es el principio de reparación del enriquecimiento sin causa, que pretende evitar que una persona se enriquezca a consta de otra si no puede justificar jurídicamente este beneficio, de manera tal que si se reúnen los presupuestos que lo hacen procedente, dará origen a la obligación de restituir lo adquirido ilegítimamente.



SÉPTIMO: Que, en el caso concreto, esta acción se basa además en que las partes tuvieron una relación de pareja, no matrimonial, en virtud de la cual decidieron adquirir un terreno para construir la casa que compartirían junto a sus hijos, lo que supone una intencionalidad manifiesta de perdurar en el tiempo, por lo que mientras existía esta relación la actora no tenía en su patrimonio el interés de exigir la restitución de los dineros que alega como invertidos en este proyecto familiar.

Así, cuando finaliza este ánimo de permanecer unidos con el demandado nace para la actora la legítima expectativa o interés en corregir la desigualdad patrimonial que el término de la relación trajo para ella.

OCTAVO: Que conforme a lo razonado en los considerandos anteriores, encontrándose acreditada la relación de pareja entre las partes por los dichos de los testigos de la demandante y los certificados de nacimiento de los hijos en común, hay que determinar el momento en el cual se produjo el término de ésta. Para ello se tuvo por acompañada el Acta de Mediación Familiar en Materia de Alimentos y Relación Directa y Regular, suscritas por las partes y la mediadora Solange Caballero Andaur, con fecha 22 de noviembre de 2013 y que no fuera objetada de contrario. Dicho instrumento constituye prueba suficiente para tener por acreditado que en la fecha de su celebración las partes habían cesado en su intención de permanecer unidas por esta relación, ya que de su texto se desprende que la actora abandonaría el hogar en común junto a sus dos hijos, todo lo cual también se puede corroborar con los dichos de los testigos presentados por ésta.

NOVENO: Que de esta forma, entendiendo el tribunal que la obligación emanada de los artículos 668 y siguientes del Código Civil alegada por la demandante se hizo exigible el día 22 de noviembre de 2013 y la demanda de autos se notificó subsidiariamente con fecha 13 de abril de 2018, el plazo de 5 años para estimar prescrita la acción no transcurrió en su totalidad, motivo por el cual no se dará a lugar a la excepción opuesta por el demandado en relación a esta acción.

DÉCIMO: Que, por otra parte, dentro de la demanda también se ejerció la **acción de indemnización de perjuicios** por la suma de \$67.000.000.- como daño emergente por la proporción del valor de venta de la propiedad, el que también alega como lucro cesante, ya que con esos dineros pudo haber realizado negocios que le generaran ganancias: y de \$10.000.000.- como daño moral derivado de la aflicción emocional que esta situación le ha causado a su parte.

UNDÉCIMO: Que conforme los hechos relatados por la propia actora, sin perjuicio de no haberlo solicitado así, se desprende que nos encontramos ante una acción de responsabilidad extracontractual de conformidad al artículo 2314 del Código Civil, ya que el fundamento de las indemnizaciones solicitadas emanarían del actuar dañoso del demandado. Por consiguiente, el plazo para entender prescrita esta acción es aquél señalado en el artículo 2332 del mismo código, esto es 4 años contados desde la perpetración del acto.



DUODÉCIMO: Que, no obstante la poca claridad en el libelo pretensor en relación al hecho que habría provocado el daño, se puede deducir que éste inicia con el término de la relación que unía a la actora con el demandado, por lo que, a falta de otra fecha cierta, debe entenderse que su derecho a exigir el resarcimiento de los daños nació a la vida del derecho en la misma fecha señalada anteriormente, esto es, el 22 de noviembre de 2013.

DÉCIMO TERCERO: Que como consecuencia de lo razonado anteriormente, a la fecha de la notificación de la demanda, esto es el 13 de abril de 2018, la acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual se encontraba prescrita, razón por la cual habrá de concederse en esta parte a lo solicitado por la demandada, como se dirá en lo resolutive del fallo.

En consecuencia, la sentencia proseguirá su análisis solo en lo concerniente a la acción de restitución de dineros.

EN CUANTO A LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE DINERO

DÉCIMO CUARTO: Que doña Carol Burchard Pérez ha presentado demanda de restitución de dinero en contra de don Olgierd Eysymontt Carvajal, a fin de que se condene al demandado a devolverle el monto de \$25.00.000.-, desembolsado por su parte en la compra de un terreno y la edificación de una casa habitación, todo ello con costas.

Explica que mantuvo una relación sentimental con el demandando por aproximadamente once años. Al cabo de los primeros años de vida en común, en que la pareja atravesó por una situación económica precaria, el nivel de ingresos de ambos experimentó un aumento significativo. Entonces, junto a un grupo de amigos del Sr. Eysymontt Carvajal, decidieron comprar cuatro parcelas colindantes entre sí ubicadas en la comuna de Talagante, con la intención de construir un mismo modelo de casa, diseñada por ellos.

Expresa que, como en ese momento no disponían de fondos, pidió un préstamo de \$12.500.000 a sus amigos Karen Acevedo Hermosilla y Fabián Zamora Zúñiga. Con ese dinero, el 30 noviembre de 2005 compró la parcela número 18 a nombre del demandado. El pago del precio se efectuó mediante vale vistas extendidos con cargo a su cuenta corriente y en beneficio del Sr. Eysymontt Carvajal.

Agrega que, en forma paralela, convenció a su abuela de venderle su casa ubicada en Pichidanguí. De este modo, contrataron créditos bancarios para fines generales e hipotecaron ambas propiedades, con el objeto de devolver el dinero prestado por sus amigos, pagar \$5.000.000 a su abuela y comenzar la construcción.

Indica que las obras comenzaron en enero de 2006 y que por acuerdo del grupo de amigos, fueron encomendadas a su padre, don Jorge Pérez Valencia, a cambio de un sueldo de \$600.000 que pagarían en conjunto.



Narra que durante el año 2007 quedó embarazada de su primer hijo y que para disminuir los gastos familiares decidieron mudarse a la parcela de Talagante, pese a que la construcción todavía estaba inconclusa. Ese mismo año, su madre le regaló \$12.500.000 que había obtenido de la venta de un terreno en Llay Llay, de los cuales destinó \$11.000.000 a financiar la construcción.

Prosigue señalando que el año 2009 nació su segundo hijo, por lo que, considerando que el demandado trabajaba en una faena minera y pasaba largas jornadas fuera de casa, decidieron que ella dejara su trabajo y se dedicara al cuidado de los niños. Por ese entonces la casa seguía en construcción, pues estaba pendiente la edificación del tercer piso.

Apunta que el año 2011 sufrieron un quiebre en la relación y el 2014 se separaron definitivamente, según da cuenta la causa de alimentos y relación directa y regular RIT M-3-2014 que se tramitó ante el Juzgado de Familia de Talagante. Como parte del acuerdo, su parte salió de la casa de Talagante en febrero de 2014.

Sostiene que desde entonces ha pedido reiteradamente al demandado que dividan en partes iguales las utilidades de la compra del terreno y la construcción de la casa, cuyo costo fue de aproximadamente \$60.000.000.-. Sin embargo, la demanda no es del todo clara en este punto, pues a continuación refiere que se emplearon \$12.500.000 en la compra del terreno (\$9.900.000 por precio de compraventa y la diferencia en comisiones del corredor de propiedades) y \$12.500.000 en la compra de materiales y contratación de mano de obra, lo que da un monto total de \$25.000.000.

Manifiesta que ha propuesto al demandado vender la propiedad, cuyo valor de mercado actual asciende a \$220.000.000. De esta forma, luego de descontar los \$60.000.000 que costó el terreno y la construcción, resultaría una utilidad de \$160.000.000 a repartir por partes iguales, es decir, \$80.000.000 para cada uno. Ahora bien, como el demandado le adelantó \$13.000.000 al término de la relación, la cantidad que su parte debería recibir en definitiva es de \$67.000.000.

Asevera que el demandado ha rehusado devolverle el dinero, argumentando que mientras estuvieron juntos la demandante completó sus estudios superiores y que estos tuvieron una rentabilidad de \$120.000.000.-

Advierte que su contendiente en ningún caso podrá acreditar que contaba con los recursos para adquirir el terreno y que, en lo que atañe a su parte, resulta muy difícil demostrar el detalle de los gastos porque todas las compras de materiales se hacían para las cuatro casas.

En cuanto a los fundamentos jurídicos de su demanda, postula que la situación más arriba descrita se enmarca en el estatuto de la accesión de muebles a inmuebles, regulado en los artículos 668 y siguientes el Código Civil.

Concluye solicitando que se condene al demandado a restituirle los \$25.000.000 que desembolsó en la compra del terreno y posterior edificación. Asimismo pide que se le ordene indemnizar el daño moral derivado de la aflicción emocional que esta situación



le ha causado a su parte y que avalúa en 10.000.000; así como el daño emergente por las utilidades que ha dejado de percibir al no poder invertir el dinero que se le adeuda en otros negocios y que estima en \$67.000.000, todo ello con costas.

DÉCIMO QUINTO: Que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía de don Olgierd Eysymontt Carvajal, razón por la cual ha de entenderse que controvierte todas y cada una de las alegaciones del demandante, negando los fundamentos fácticos de las acciones dirigidas en su contra, como quiera que en la especie se ha producido lo que la doctrina llama “contestación ficta de la demanda”.

DÉCIMO SEXTO: Que la actora no contestó el traslado para replicar.

DÉCIMO SEPTIMO: Que en lo principal de su escrito de folio 25, el demandado evacuó el trámite de la dúplica, refutando los argumentos de hecho y de derecho en que se afina la demanda.

En primer lugar, niega todos los hechos en que ésta se sustenta.

Enseguida, plantea que conforme al artículo 668 del Código Civil, la única obligación que nace para el dueño del inmueble es la de pagar al propietario de los materiales su justo precio, vale decir, indemnizar el daño emergente, en el entendido que el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso que se hacía de ellos, situación que reconoce expresamente la actora en su demanda.

De ello deduce que el propietario del terreno no está obligado a resarcir el daño moral ni el lucro cesante, concepto este último que la contraria confunde con el de daño emergente cuando sostiene que el dinero invertido en la edificación y que no le ha sido devuelto, pudo haberlo invertido en otros negocios.

A continuación, arguye que ninguno de los supuestos previstos en el artículo 669 del mismo Código resulta aplicable en la situación concreta. Ello porque el inciso primero se refiere a la edificación, plantación o siembra sin conocimiento del dueño del terreno y según el relato de la contraria, la construcción se habría realizado con conocimiento del demandado. Por su parte, el inciso segundo se refiere al caso en que el propietario del terreno no se encuentre en posesión material del mismo, lo que tampoco alega la demandante.

Por último, replica que la demanda cita el artículo 2314 del Código Civil y sin embargo, no imputa al demandado la comisión de algún delito o cuasidelito civil.

DÉCIMO OCTAVO: Que el tribunal recibió la causa a prueba, estableciendo como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1. Efectividad de ser el demandado dueño del Lote Número Dieciocho de la subdivisión del Lote B, originado de la subdivisión de la Parcela Veinte, ubicada en San Francisco de Paula, comuna de Talagante; 2. En su caso, efectividad que dicho inmueble fue adquirido con dineros de la demandante; 3. Efectividad que la demandante realizó edificaciones, plantaciones y mejoras en el inmueble de marras. Hechos, circunstancias y monto de las mismas; 4. En la afirmativa, efectividad que las edificaciones, plantaciones y mejoras referidas en el punto anterior se ejecutaron con conocimiento del dueño del inmueble”;



5. Para el caso que los puntos de prueba 2 y 3 sean ciertos, efectividad de estar el demandado obligado a pagar a la actora una suma de dinero con motivo de la adquisición del inmueble y/o de las edificaciones, plantaciones y mejoras. En su caso, monto a que asciende la obligación; 6. Efectividad de ser el demandado actual y único poseedor del inmueble de marras; 7. En su caso, efectividad de que la demandante ha sufrido perjuicios por el no pago de la parte que correspondía a su contraparte en el precio del terreno y las construcciones o materiales empleados en su ejecución. En la afirmativa, naturaleza y monto de los perjuicios; y 8. Efectividad de encontrarse prescritas las acciones incoadas en autos. Forma en que habría operado.

g **DÉCIMO NOVENO:** Que para acreditar los hechos que la ley pone de su cargo, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

h **Documental:**

i **En folio 1:**

j 1. Copia de Acta de Mediación Familiar en Materia de Alimentos y Relación Directa y Regular, suscritas por las partes y la mediadora Solange Caballero Andaur, con fecha 22 de noviembre de 2013.

k 2. Certificado de nacimiento de Carol Pérez Burchard, emitido por el Servicio de Registro Civil, con fecha 6 de enero de 2014.

l 3. Certificado de nacimiento de Olgierd Eysymontt Carvajal, emitido por el Servicio de Registro Civil, con fecha 6 de enero de 2014.

m 4. Certificado de nacimiento de Witold Eysymontt Pérez, emitido por el Servicio de Registro Civil, con fecha 6 de enero de 2014.

n 5. Certificado de nacimiento de Olgierd Eysymontt Pérez, emitido por el Servicio de Registro Civil, con fecha 6 de enero de 2014.

o 6. Copia de correo electrónico remitido por Marcela Novoa Venegas a Carol Pérez Burchard, con fecha 4 de octubre de 2017.

p 7. Copia de documento denominado “Bienes /Inversiones valorados al momento de separación”

q 8. Copia de inscripción de dominio de fojas 1687 N° 1781 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Talagante.

r 9. Set de 19 fotografías (guardado en custodia del tribunal bajo el número 1209-2017).

s **En folio 65:**

t 10. Copia de correspondencia remitida por la Unidad de Certificados a Clientes del Banco Santander a don Olgierd Eysymontt Carvajal, con fecha 25 de octubre de 2017.

u 11. Certificado de cotizaciones previsionales de Carol Pérez Burchard, emitido por AFP Hábitat, con fecha 21 de octubre de 2019.

v **TESTIFICAL:** Con fecha 27 de diciembre de 2019, en folio 81, comparecen doña Ana María Prado Santelices, doña Liz Patricia Rivas Navarro y don Bernardo



Andrés Saavedra Valdenegro, quienes debidamente juramentados e interrogados al tener del auto de prueba, declaran en lo pertinente:

w a) **La Sra. Prado Santelices**, relata fue pareja de René Panoso, amigo de Olgierd y dueño de una de las parcelas colindantes, por lo que estuvo ahí cuando comenzó la construcción. Agrega que el proyecto comprendía cuatro casas y que cada uno de los amigos tenía un rol específico en su ejecución: Dafna fue la arquitecta, Olgierd se encargó de la parte eléctrica, Mauricio de llevar la contabilidad, René de las aguas servidas y Carol, que era la única del grupo que estaba viviendo en la casa, de pagar a los maestros y comprar los materiales, así como de ayudar a los demás a gestionar sus créditos bancarios. La primera casa que se empezó a construir fue la de la de Carol y Olgierd, la siguió la de Dafna y la de Mauricio y, finalmente, la de René, donde vivió la testigo.

x Asegura que el inmueble fue adquirido con dineros de la demandante y que para financiar la compra Carol vendió una casa que tenía en la playa, recibió dinero de su mamá y pidió un crédito a tasa preferencial en el Banco Santander, donde trabajaba. Le consta por los dichos de la demandante y porque después de obtener su crédito, Carol ayudó a René, su ex pareja, a conseguir uno. Además, en ese tiempo la testigo también trabajaba en el Banco Santander y podía consultar las solicitudes de crédito y ver en qué etapa estaban.

y En cuanto a los montos, indica que la demandante contaba con unos 12 millones para comprar el terreno, pero que también se necesitaba dinero para la mano de obra y los materiales. No recuerda el monto de estas últimas partidas, aunque para tratarlos se reunían los fines de semana con Mauricio, que llevaba la contabilidad.

z Asevera que las obras se ejecutaron conocimiento del demandado, pues ellos tenían una relación de pareja, construyeron juntos la casa y vivieron en ella hasta su separación el año 2014. Olgierd participaba en las reuniones que tenían los fines de semana para analizar el avance de las construcciones.

aa En último término, menciona que la demandante ha sufrido perjuicios porque Olgierd estuvo alrededor de un año cesante y ella no recibía pensión alimenticia. Por lo tanto, tuvo que volver a endeudarse para comprar otra casa y pagar los gastos de los niños.

bb b) **La Sra. Rivas Navarro**, afirma que trabajó en las cuatro casas del grupo de amigos, incluida la vivienda de la demandante. Precisa que cuando empezó a trabajar en la casa, la pieza de la demandante era la única habilitada, pero no tenía ventanas y que el padre de la demandante era el jefe de obra.

cc Revela que la actora le dejaba cheques para pagar los materiales que llevaban al domicilio, como ripio o arena. Añade que en una oportunidad, Carol le mencionó que su mamá iba a vender una propiedad y le iba a prestar plata para la construcción, que estaba a medio terminar. También le comentó que su amiga Karen, a quien ella también conoce, le había conseguido un préstamo y que esa era la plata que había



usado en el terreno. Indica que no sabe de montos específicos, pero que el préstamo de la amiga fue de aproximadamente \$15.000.000 y que la mamá le donó otros \$12.000.000.

dd Refiere que el demandado tenía conocimiento de las obras porque vivían juntos y eran pareja. Respecto de los perjuicios, acota que la demandante tuvo que comprarse otra casa, para lo cual se endeudó nuevamente.

ee c) **El Sr. Saavedra Valdenegro**, declara que fue contactado por la demandante para realizar los trabajos de terminación de su casa y que en respuesta él le entregó un presupuesto por trabajo de cerámica, puertas, molduras y reparaciones de baños, por un monto aproximado de \$1.200.000 a \$1.500.000. Con todo, expresa que el monto aproximado de lo que hizo él fue de unos 5 ó 6 millones, entre porcelanato, pisos, reparación de muros, cielos y habilitación de la casa.

ff Puntualiza que la demandante se encargaba del pago, que era semanal y recuerda que mientras trabajaban en las terminaciones que faltaban, ella se dedicaba a tareas de plantación de árboles y mejoras exteriores.

gg En su opinión, la casa vale hoy entre \$60.000.000 y \$80.00000, pues se trata de una construcción sólida de tres pisos, edificada con cemento, ladrillo y techumbre en estructura metálica.

hh Por último, manifiesta que para él no es efectivo que las obras se hayan efectuado con el conocimiento del demandado, porque el trato siempre lo hizo con la actora, mientras estuvo embarazada, lo que le llamaba la atención, mientras que a él lo vio en varias ocasiones, pero al final, cuando ya estaba por entregar la casa.

ii **VIGÉSIMO:** Que, por su parte, el demandado allegó los siguientes medios de prueba.

jj **Documental:**

kk **En folio 56 (custodia N° 1478-2019):**

ll 1. Instrumento privado denominado “Reserva de Compraventa” de fecha 4 de septiembre de 2005.

mm 2. Copia autorizada de escritura pública de Compraventa, de fecha 30 de noviembre de 2005, Repertorio N° 183285-2005 de la Notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello.

nn 3. Copia autorizada de escritura pública de Contrato de Mutuo Hipotecario Flexible Fines Generales, de fecha 31 de marzo de 2006, Repertorio N° 661-2006 de la Notaria de Santiago de don Gustavo Montero Marti.

oo 4. Copia de la Inscripción de Dominio de fojas 1687, número 1781 del año 2005, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, con certificación de vigencia al día 9 de abril de 2019.

pp 5. Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones, correspondiente a la propiedad inscrita a fojas 1687, número 1781 del año 2005, del



Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, de fecha 9 de abril de 2019.

qq 6. Documento denominado “Especificaciones Técnicas casa Sr. Olgierd B. Eysymontt” suscrito por don Olgierd Eysymontt Carvajal y doña Dafna Husid, arquitecto, en marzo del 2007, con timbre de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Talagante.

rr 7. Copia del Permiso de Edificación de Obra Nueva N° 051/2007, de fecha 10 de mayo de 2007.

ss 8. Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° Permiso 257/2008, de fecha de aprobación 07 de noviembre de 2008.

tt 9. Certificado de Recepción final N° 12/2009, de fecha 13 de febrero de 2008, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Talagante.

uu **TESTIFICAL:** Con fecha 21 de octubre de 2019, en folio 61, comparecen don René Panozo Barría y doña Dafna Husid Messina, quienes debidamente juramentados e interrogados al tener del auto de prueba, declaran en lo pertinente:

vv a) **El Sr. Panozo Barría**, señala que no es efectivo que el inmueble haya sido adquirido con dineros de la demandante pues la negociación y firma de reserva del terreno se hizo entre las cuatro personas que tenían dinero, a saber, Dafna Husid, Mauricio Yupanqui, Olgierd Eysymontt y el propio testigo.

ww Detalla que compraron cuatro terrenos del orden de 5.000 metros por un monto aproximado de \$12.500.000 cada uno, a casa Pationet que actuó como intermediaria del propietario del paño, don Beno Herman.

xx Asevera que el demandado financió la adquisición de la parcela con su trabajo como ingeniero prestando asesorías a empresas eléctricas y mineras.

yy b) **La Sra. Husid Messina**, contestó que no sabía ante la única pregunta que se le formuló, cual es, “En su caso, efectividad que dicho inmueble fue adquirido con dineros de la demandante”.

zz **VIGÉSIMO PRIMERO:** Que a fin de determinar si procede acceder a la demanda, cabe recordar que la accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce (accesión de frutos o discreta), o de lo que se junta a ella (accesión continua o propiamente tal). En este último caso, el principio de accesoriedad determina que el dueño de la cosa principal se hace dueño de la cosa accesoría, solución que encuentra su fundamento en 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 una consideración de orden racional, por cuanto habiéndose reunido dos cosas que pasan a formar una cosa nueva es natural atribuirle al propietario de la cosa más importante.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, como ya se dijo, la accesión participa asimismo del principio de reparación del enriquecimiento sin causa, que pretende evitar que una persona se enriquezca a costa de otra si no puede justificar jurídicamente este beneficio,



de manera tal que si se reúnen los presupuestos que lo hacen procedente, dará origen a la obligación de restituir lo adquirido ilegítimamente o, con mayor precisión, a indemnizar el empobrecimiento ajeno.

Aunque no existe una norma específica que establezca este principio en forma general, muchas instituciones y soluciones jurídicas están inspiradas en él. Así sucede precisamente con los casos de accesión, pues de no regularse esta materia en particular, se obtendría por el dueño de la cosa principal un enriquecimiento injustificado.

VIGESIMO TERCERO: Que en el caso concreto nos encontramos frente a una hipótesis de accesión de mueble a inmueble, caracterizada por el hecho de que los materiales empleados en la edificación pertenecen a una persona distinta del dueño del suelo.

Si bien la regla general establecida por el artículo 643 Código Civil, determina que el dueño del suelo adquiere el dominio de lo accesorio por el solo hecho de la incorporación material, el artículo 669 establece una disposición especial y, por tanto, de aplicación preferente, para el supuesto de construcción en suelo ajeno. De acuerdo con esta norma, no basta con la sola edificación para que el dueño del inmueble adquiera la obra, sino que es necesario que pague lo edificado.

VIGÉSIMO CUARTO: Que si bien en el caso concreto no nos encontramos en la situación fáctica de que el dueño del inmueble no se encuentre en posesión material de éste, como supone la redacción del inciso final del artículo en comento, si nos encontramos ante un conflicto de interés patrimonial que debe ser zanjado por esta judicatura en virtud del principio de inexcusabilidad, por lo que la pretensión de la actora debe entenderse enmarcada en dicha norma legal para efectos de decidir si tiene derecho a la restitución de lo que ella alega como pagado para la construcción de una casa en el predio inscrito a nombre del demandado y así evitar su enriquecimiento ilícito.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, en efecto, la consideración fundamental sobre la que se construyen las reglas sobre accesión de mueble a inmueble del Código Civil no es la transferencia de propiedad de los materiales de una persona a otra, sino el enriquecimiento que recibe una de ellas en desmedro de la otra.

Así, en virtud de la edificación, los materiales pierden su individualidad al quedar incorporados al inmueble, adhiriendo en forma permanente al suelo en donde este se emplaza. Dicho de otro modo, la accesión opera en forma automática y supone un cambio en la propiedad de los materiales, que se traslada del edificador al dueño del terreno, y también en el estatus de los mismos, que pasan de ser bienes muebles a inmuebles por adherencia.

Por lo tanto, en nuestro derecho no es posible que exista una disociación jurídica del inmueble y, por lo tanto, que la propiedad del suelo y del edificio recaiga en personas distintas.



VIGÉSIMO SEXTO: Que, en cambio, el fundamento de las reglas que regulan esta especie de accesión es el enriquecimiento sin causa: Por la incorporación, el propietario del suelo se hace dueño de los materiales, sino que del valor creado por la unión de ambas cosas. Por su parte, el edificante pierde su derecho de propiedad sobre los bienes muebles.

Es este principio el que permite entender los derechos compensatorios que tiene el constructor en terreno ajeno y que dependen, en buena medida, de la conducta de los agentes involucrados. Así lo ha entendido la doctrina en diversos textos, a modo ejemplar: Manuel González González, “Construcción en suelo ajeno a ciencia y paciencia del dueño del terreno: una aproximación dogmática”, Revista Chilena de Derecho Privado N° 28, Santiago, 2017; y del mismo modo ha razonado la jurisprudencia de los tribunales superiores, por todos, Corte Suprema, Rol N° 18.877-2018, 26 de febrero de 2020.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que el artículo 669 inciso 2° del Código dispone que, de tener conocimiento y no oponerse a la construcción, el dueño del terreno debe compensar al constructor por la totalidad de las mejoras.

Para entender la lógica que guía a esta norma, hay que considerar que a diferencia de lo que ocurre en la situación descrita en el inciso primero del artículo 669, en que el enriquecimiento ha sido impuesto contra la voluntad del propietario, en el caso del inciso segundo la edificación se ha hecho con la aquiescencia del receptor de la mejora. El conocimiento y pasividad del dueño del terreno, justifica que en este supuesto no se apliquen las reglas de las prestaciones mutuas, sino que éste deba pagar el valor total de la obra.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, en este contexto normativo, resulta entonces que el derecho a la compensación del edificante deriva del enriquecimiento indebido y la aquiescencia del propietario del suelo, sin que resulte relevante para efectos de evaluar su pretensión restitutoria el hecho de que haya estado - o no - en posesión del inmueble al momento de entablar la acción, como pretende el demandado.

Ello significaría establecer una discriminación impertinente, sobre todo en una situación como la que nos concierne, en que el propietario del suelo nunca perdió la posesión ni tenencia del suelo y la demandante se vio obligada a hacer abandono del hogar común, momento en que se concretó su empobrecimiento injustificado

VIGÉSIMO NOVENO: Que, dilucidado lo anterior, es preciso establecer los hechos que se tienen por acreditados en autos, los que una vez analizada la prueba legalmente, son los siguientes:

1° Que las partes mantuvieron una relación de pareja a lo menos desde el año 2005 y hasta el mes de noviembre de 2013, de la que nacieron 2 hijos: Olgierd Bernardo y Witold, ambos de apellido Eysymontt Pérez, nacidos el 19 de marzo de 2008 y el 12 de diciembre de 2009, respectivamente.



Esto se deduce del hecho de que dicha relación no fue controvertida por la demandada, lo que además resultó probado por el Acta de Mediación celebrada por las partes con fecha 22 de noviembre de 2013, que otorga una fecha cierta para el término de la relación entre las partes, ya que de otra forma no habrían sometido sus relaciones regulares y con los hijos a una mediación, y los certificados de nacimiento de ambos hijos, todos instrumentos públicos que hacen fe plena de haberse otorgado, su fecha y de las obligaciones y descargos contenidos en ellos respecto de los otorgantes, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil.

La existencia de la relación de pareja entre las partes también se encuentra corroborada por los testigos de la actora quienes, dando razón de sus dichos, dieron cuenta de ella en sus declaraciones ante este Tribunal en los términos ya detallados en los considerandos anteriores.

2º Que el demandado, don Olgierd Eysymontt Carvajal, es poseedor inscrito del inmueble denominado Lote N° 18 de la subdivisión de la Parcela Veinte ubicada en San Francisco de Paula, comuna de Talagante, según consta en inscripción de fojas 1687, N° 1781 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Talagante.

Hecho acreditado con los documentos aportados por la demandada consistentes en la escritura pública de contrato de compraventa de dicho inmueble y las posteriores inscripciones, además de los certificados de hipotecas y gravámenes agregados a estos autos todos instrumentos públicos que hacen fe plena de haberse otorgado y su fecha de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil.

3º Que en el inmueble individualizado se realizaron obras consistentes en una casa de material sólido de dos pisos.

Este hecho no fue controvertido expresamente por el demandado, además consta de los documentos acompañados por el propio demandado consistentes en las especificaciones técnicas de la construcción con timbre de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Talagante, el Permiso de edificación y la Recepción de Obra final emanados de la misma autoridad, de fechas 10 de mayo de 2007 y 13 de enero de 2009, respectivamente.

Todo lo cual se encuentra ratificado por los dichos de los testigos presentados por la demandante y las fotografías de los avances de la construcción acompañadas también por la actora y que no fueron objetadas de contrario por falta de autenticidad.

4º Que la construcción referida en el numeral anterior se hizo con el conocimiento y la anuencia del poseedor inscrito del inmueble denominado Lote N° 18 de la subdivisión de la Parcela Veinte ubicada en San Francisco de Paula, comuna de Talagante, esto es el demandado de autos, don Olgierd Eysymontt Carvajal.

Lo anterior se tiene acreditado por los dichos contestes de los dos testigos de la actora, quienes dando razón de sus dichos dieron cuenta a este tribunal de la forma y circunstancia de la construcción de las casas, no sólo en el inmueble del demandado,



sino también en las demás parcelas adquiridas con el mismo fin, construcción que estaba a cargo del padre de aquella.

5° Que la construcción realizada en el inmueble del demandado fue recepcionada por la Dirección de Obras Municipales con fecha 13 de febrero de 2008, según consta del certificado emitido por dicha institución y que no fue objetado de contrario.

6° Que para la adquisición del inmueble y la construcción de la casa la actora entregó, a través de Vale Vistas del Banco Santander a nombre del demandado, la suma de \$25.000.000.- (veinticinco millones de pesos), con fecha 17 y 24 de noviembre de 2005.

Esto consta de los documentos signados con los números 6 y 10 del considerando décimo noveno, que si bien son documentos emanados de un tercero que no los ratificó en juicio, si permiten a esta Juez, conjuntamente con los dichos de los testigos presentados por la demandante, deducir una presunción grave, precisa y concordante de que la actora entregó ese dinero para concretar el proyecto familiar de construir una casa en el inmueble de propiedad del demandado, coincidiendo la fecha de los vales vista con la época en que el demandado adquirió el inmueble e inició la construcción de la casa.

TRIGÉSIMO: Que, conforme lo razonado en los considerandos anteriores y los hechos que se han tenido por acreditados, no queda más que concluir que, en la especie, concurren los requisitos fácticos que permiten a esta sentenciadora concluir que corresponde al demandado restituir a la actora los dineros que ésta invirtió para construir una casa en su inmueble y que adquirió por accesión, monto que se traduce en los \$25.000.000.- (veinticinco millones de pesos) señalados en el numeral 6° del considerando anterior, ya que de lo contrario, rechazar en esta parte de la demanda implicaría un enriquecimiento sin causa a su favor como ya se ha explicado con anterioridad.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que en nada altera lo resuelto precedentemente los demás elementos probatorios aportados por las partes, por lo que se omitirá un análisis pormenorizado de cada uno de ellos.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que no se condenará en costas a la parte demandada por no haber sido totalmente vencida.

Por estas consideraciones y de conformidad además, a lo dispuesto en los artículos 669 siguientes, 1698 y siguientes del Código Civil; artículos 254 y siguientes, 311, 312, 318 y siguientes, 341, 342, 346, 356 y siguientes del Código de Procedimiento Civil;

I.- Que **se rechaza la objeción documental** opuesta por la parte demandada en escrito de 18 de noviembre de 2019 (folio 69), sin costas por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

II.- Que **se acoge parcialmente la excepción de prescripción** opuesta por el demandado en el primer otrosí de su escrito de folio 25 y, en consecuencia, se declara



prescrita la acción de indemnización de perjuicios en la forma detallada en el considerando décimo tercero.

III.- Que **se acoge parcialmente la demanda** de 14 de diciembre de 2017 (folio 1) presentada por doña Carol Paola Burchard Pérez, también conocida como Carol Paola Pérez Burchard, cédula de identidad N°13.754.046-0, en contra de don Oligierd Bernardo Eysymontt Carvajal, cédula de identidad N° 12.240.268-1.

IV.- Que como consecuencia de lo anterior se condena a don Oligierd Bernardo Eysymontt Carvajal, a pagar a la primera la suma total de \$25.000.000.- (veinticinco millones de pesos), a la que se deberá aplicar intereses corrientes para operaciones de crédito no reajustables desde la fecha de ejecutoria de este fallo y hasta el día de su pago efectivo.

V.- Que cada parte pagará sus costas.

Notifíquese, anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

ROL N° C-3125-2017

Dictada por doña Daniela Soto López, Juez Titular. Autoriza doña Marcela Labrín Vivanco, Secretaria Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Talagante, veintitrés de Octubre de dos mil veinte**



