

Santiago, diecisiete de abril de dos mil veintitrés.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

**Primero:** Que en este cuaderno incidental de cobro de mejoras que incide en el juicio reivindicatorio tramitado ante el Primer Juzgado de Letras de Osorno bajo el Rol C-474-2019, caratulado “Cárdenas y otra con Misión de la Iglesia del Señor”, la demandada recurre de casación en la forma y en el fondo en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, que confirmó la de primer grado de veintinueve de octubre del mismo año, que rechazó la demanda incidental, sin perjuicio del derecho de la demandada para llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa reivindicada.

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:**

**Segundo:** Que la recurrente esgrime como causal de nulidad formal aquella contemplada en el artículo 768 N°5 en relación con el artículo 170 números 4° y 5° ambos del Código de Procedimiento Civil, ya que la sentencia de segundo grado omitió indicar las consideraciones de hecho y de derecho que fundamentan la decisión del tribunal y la enunciación de las leyes, y en su defecto de los principios de equidad, al sólo confirmar el fallo de primera instancia. Dado lo expuesto, pide que se invalide la sentencia y se dicte una de reemplazo que acoja la demanda incidental.

**Tercero:** Que respecto de las causales invocadas, cabe señalar que del estudio de los antecedentes, se puede constatar que la sentencia de primera instancia sólo fue recurrida de apelación por la demandada, de manera que el recurso formal que se analiza no fue preparado en los términos que exige el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil, pues la recurrente no impugnó oportunamente y en todos sus grados, mediante los recursos procesales pertinentes, el vicio que ahora reclama.

En consecuencia, el vicio denunciado no fue preparado, por lo que el recurso de invalidez formal no podrá ser admitido.



## EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

**Cuarto:** Que la impugnante fundamenta su solicitud de nulidad sustancial expresando que en el fallo cuestionado se infringen los artículos 908, 909 y 910 del Código Civil, al rechazar su solicitud de las mejoras realizadas por la demandada en el inmueble objeto de reivindicación, no obstante que sí consta en la causa la existencia de edificaciones construidas por ella y que estuvo de buena fe en la posesión del inmueble objeto de la reivindicación.

**Quinto:** Que resulta conveniente -para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial- dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1.-) Por sentencia definitiva de 28 de abril de 2020, el tribunal acogió la demanda reivindicatoria interpuesta por Mercedes y Doraliza, ambas de apellidos Cárdenas Agoni en contra de Misión de la Iglesia del Señor, declarando que las actoras son dueñas del inmueble inscrito a fojas 88 vuelta N° 116 del Registro de Propiedad del año 1984 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno; que la demandada lo posee y, por consiguiente, ordena la restitución de éste dentro de quinto día hábil contado desde que la sentencia esté firme o ejecutoriada; y que deberá restituirles los frutos naturales y civiles, e indemnizarles los deterioros producidos, a partir de la notificación de la demanda; con costas.

2.-) Ejecutoriada la sentencia por no haberse deducido recursos en contra de ella y en etapa de cumplimiento, la demandada Misión de la Iglesia del Señor dedujo demanda incidental de cobro de mejoras en contra de las demandantes, a fin de que se condene a éstas últimas al pago de \$150.000.000.- (ciento cincuenta millones de pesos) por el edificio y casa habitación construidos en el inmueble objeto de la reivindicación.

3.-) Las demandantes contestaron la demanda incidental, pidiendo su total rechazo, argumentando que las edificaciones construidas en su inmueble no son mejoras, sino que obras nuevas, no realizadas con anterioridad por las dueñas. Agregan que dichas construcciones son incompatibles con cualquier intención que las dueñas puedan tener con su propiedad, ya que consisten en un templo y una vivienda que no le



prestarán utilidad alguna.

**Sexto:** Que la resolución de primer grado, confirmada por el tribunal de alzada, de conformidad a la prueba rendida en autos estableció como hecho de la causa que Misión de La Iglesia del Señor construyó sobre el inmueble de Mercedes Sonia Cárdenas Agoni y Doraliza Cárdenas Agoni edificaciones que suman una superficie de 346,19 metros cuadrados, correspondientes a un templo religioso -con subterráneo- y casas adyacentes; y que construyó parte de ese edificio, por una superficie adicional de 142,09 metros cuadrados, sobre su propio inmueble. Agrega que tales obras adyacentes se construyeron para reuniones y para casa habitación del cuidador del lugar y que en el inmueble de las hermanas Cárdenas Agoni existía una edificación muy antigua, que se demolió o destruyó por propia vetustez.

Refiere la sentencia en revisión que de los antecedentes antes expuestos, no puede concluirse que las edificaciones construidas por Misión de La Iglesia del Señor tengan el carácter de mejoras necesarias, pues no se orientaron a conservar la edificación antigua, sino que, por el contrario, a reemplazarla. Tampoco se dirigieron a mantenerla para fines gastronómicos o habitacionales, - que habría tenido, según testimonios recogidos en el considerando octavo de la sentencia de primera instancia -, sino que para reemplazarla por edificaciones destinadas a un culto religioso, distinto a aquellos; y que satisfacían a la demandada, pero no a las actoras.

Referente a la buena o mala fe de la demandada –en calidad de poseedora del inmueble reivindicado- la magistratura señala que, de los antecedentes surge que Misión de la Iglesia del Señor carecía de lo indispensable para concluir que había adquirido el dominio del inmueble perteneciente a las demandantes, pues su título, inscrito a fs. 168 vta. N° 258 del Registro de Propiedad de 1.983, citaba el rol 792-11, que en el Servicio de Impuestos Internos registraba una superficie de 193,8 metros cuadrados, es decir, una ostensiblemente menor al que finalmente ocupó, de 567,2 metros cuadrados. Añade que se observa que la demandada compró un retazo menor y que después, una vez demolido el cerco divisorio, y demolida o derruida la casa, pasó a ocupar el alledaño, abandonado, de propiedad de las demandantes y que posteriormente



construyó el templo y las casas adyacentes. Luego, -y a lo menos en el año 1991- las hermanas Cárdenas demandaron de precario a la Iglesia; acción que fue desestimada porque la controversia debía resolverse en juicio de lato conocimiento, y no en procedimiento sumario. No obstante, - y al menos desde el 3 de Agosto del año 1995, fecha de aprobación del plano del templo – la demandada comenzó a regularizar las edificaciones ante la Dirección de Obras Municipales, al extremo de que en el año 2010, Esli Igor Segura, su representante, firmó un plano en que propuso a esa Dirección la fusión de los roles 792-11 y 792-12, con inexcusable desatención a lo resuelto por la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, que había dictaminado aclarar el conflicto en juicio de lato conocimiento. Así, la presunción de buena Fe, - teórica -, se desvanece ante los hechos anotados, por lo que debe concluirse que Misión de La Iglesia Del Señor estaba de mala fe al momento de iniciar la construcción del templo y casas adyacentes sobre el inmueble objeto del juicio, pues, claramente, no tenía título para eso, por lo tanto, esas mejoras no son abonables.

Concluyen los sentenciadores que a Misión de La Iglesia Del Señor sólo le asiste el derecho consagrado en el artículo 910 del Código Civil, esto es, llevarse los materiales de dichas mejoras, sin detrimento de la cosa reivindicada; a menos que las hermanas Cárdenas acepten pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

En consecuencia, al estimar que no se verifican los presupuestos legales, el fallo en estudio rechaza la demanda incidental de cobro de mejoras.

**Séptimo:** Que asentado lo anterior, queda de manifiesto que las alegaciones de la impugnante persiguen desvirtuar los supuestos fácticos fundamentales fijados por los sentenciadores, esto es, el hecho que las edificaciones que pide la demandada indemnizar no son mejoras en el inmueble reivindicado y que la demandada, además, se encontraba de mala fe al momento de construirlas.

**Octavo:** Que en este sentido resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y, efectuada correctamente dicha labor en atención al mérito de las probanzas aportadas, ellos resultan inamovibles conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no



siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza salvo que se haya denunciado de modo eficaz la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer los presupuestos fácticos que vienen asentados en el fallo, lo que no acontece en el caso de autos.

**Noveno:** Que lo razonado lleva a concluir que el recurso de casación en el fondo no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma y **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuestos por la abogada Grace Gierke Saavedra, en representación de la demandada Misión de la Iglesia del Señor, en contra de la sentencia de veintiuno de diciembre de dos mil veintidós dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Nº 3531-2023.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sra. María Angélica Repetto G., Sr. Leopoldo Llanos S., Sra. María Soledad Melo L. y el Abogado Integrante Sr. Enrique Alcalde R.

No firman el Ministro Sr. Prado y Abogado Integrante Sr. Alcalde, no obstante haber concurrido a la admisibilidad del recurso y al acuerdo del fallo, el primero por encontrarse con permiso y el segundo ausente.





En Santiago, a diecisiete de abril de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

