

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-3363-2020
CARATULADO : LÓPEZ/LÓPEZ

Viña del Mar, veintitrés de Junio de dos mil veintitrés

Visto:

Con fecha 27 de agosto de 2020 comparece don **José Luís López González**, chileno, empleado, domiciliado para estos efectos en Esmeralda 940 Oficina 63, en Valparaíso, **quien viene en demandar en juicio ordinario de mayor cuantía** a don **Leonel Richard López González**, chileno, empleado, domiciliado en Los Manantiales 5, Población Manuel Bustos, Achupallas, en Viña del Mar.

Solicita que se tenga por **interpuesta demanda en juicio de ordinario de mayor cuantía** en contra de don **Leonel Richard López González**, que se admita a tramitación, y en definitiva que se acoja y se declare y ordene: **1º** Que don **Leonel Richard López González** debe pagar a esa parte la suma equivalente en pesos a **1.791,82 (mil setecientos noventa y uno coma ochenta y dos), Unidades de Fomento**, que a la fecha de la demanda representan **\$ 51.383.431.-** o la suma que se determine de acuerdo al mérito del proceso, por el valor de la vivienda edificada en su propiedad signada Lote A del inmueble ubicado en Valparaíso, calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, individualizado en el plano agregado con el N° 598 del Registro de Documentos del año 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso e inscrita a su nombre a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del mismo Conservador; **2º** Que dicha suma debe ser pagada con intereses desde que se notifique la demanda o desde la fecha que se determine en derecho; y que **3º** Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

Con fecha 27 de agosto de 2020; 31 de marzo de 2021; 4,17, 20, y 23 de junio; 5 de julio y 10 de agosto de 2022, la parte demandante acompañó documentos.

Con fecha 10 de enero de 2022, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

Con fecha 13 de enero de 2022, la parte demandante evacuó el trámite de réplica.

Con fecha 17 de enero de 2022, la parte demandada evacuó el trámite de duplica.

Con fecha 21 de marzo de 2022, se llevó a efecto la audiencia de conciliación.

Con fecha 05 de abril y 30 de mayo de 2022, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 01 de junio de 2022, la parte demandada acompañó documentos.



Foja: 1

Con fecha 22 de junio de 2022, se llevó a efecto audiencia de prueba testimonial ofrecido por la parte demandante.

Con fecha 30 de junio de 2022, se recepcionó Ebook de causa C-3324-2018 desde el 1° Juzgado Civil de Valparaíso.

Con fecha 01 de julio de 2022 se llevó a efecto audiencia de prueba testimonial ofrecida por la parte demandada.

Con fecha 05 de julio de 2022, se llevó a efecto audiencia de prueba testimonial, ofrecida por la parte demandante.

Con fecha 04 de agosto de 2022 se recepcionó oficio de Esval, solicitado por la parte demandante.

Con fecha 07 de agosto se llevó a efecto audiencia de prueba confesional de don Leonel López.

Con fecha 13 de enero de 2023 se recepciono informe pericial evacuado por el ingeniero constructor, don Rodrigo Alejandro Ferrada Serrano, a solicitud de la parte demandante.

Se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

I.- En cuanto a las tachas:

a) Que, con fecha 22 de junio de 2022, la parte demandada, formula tacha del artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en contra el testigo, don **Claudio Sepúlveda Salinas**, en atención a que el testigo ha señalado que ha recibido el pago de un honorario por parte del demandante, y que este pago de honorarios, es respecto de un informe de tasación que precisamente acompañó en la presente causa, y en ese sentido el testigo carece de la parcialidad necesaria para poder declarar de manera objetiva.

La parte demandante, solicita que se rechace la tacha, ya que se trata de un profesional arquitecto tasador, al que se le solicito un trabajo profesional que fue remunerado y totalmente ocasional, no se trata un trabajador dependiente de la parte que lo presenta.

Que a fin de resolver la presente impugnación, es dable hacer presente que, según ha establecido mayoritariamente nuestra jurisprudencia, el hecho de haber realizado el testigo un trabajo esporádico o haber prestado un servicio profesional o técnico, no configura de ninguna manera un vínculo de dependencia y subordinación que exige la norma citada entre la persona que presta su testimonio y la parte que lo presenta a declarar como testigo, razón por la cual, **la tacha será desestimada.**

b) Que, con fecha 22 de junio de 2022, la parte demandada formula tacha del artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil en contra el testigo don **Cristian Patricio Díaz Araya**, al señalar que es pariente. Indica que, hasta el 4° grado señala el código y 2° por afinidad, en ese sentido, es el propio testigo quien señala que más allá de conocer a las partes por sus padres, este señala ser o fue yerno de don Leonel López González, en ese sentido el testigo es irrefutablemente pariente de alguna de las partes. También el propio testigo señala que tiene un interés en el juicio, y que tiene una íntima amistad con la persona que lo presenta, esa parte viene en consignar las tachas N° 6 y 7, pues es el propio testigo quien señala que los conoce, a ambas partes hace más de diez años, en dicho sentido el testigo carece de absoluta parcialidad y objetividad en cuanto a su declaración.



Foja: 1

La parte demandante, señala que, en cuanto al hecho de que es pariente, fue bien claro en expresar que estaba separado de su mujer, por lo cuanto no está inhábil para declarar. En cuanto a su interés en el juicio, fue bien claro en decir que el interés de él, fue que las cosas se resolvieran, no hay interés personal, sino que se resuelva en cuanto la justicia determine. En cuanto a la íntima amistad, dijo que conocía a toda la familia, no existe íntima amistad, se refirió en forma generalizada.

Que en lo referente a la impugnación contemplada en el artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, cabe hacer presente que la citada norma establece, en lo pertinente, que serán inhábiles para declarar los parientes hasta el segundo grado de afinidad **de la parte que los presenta a declarar**. En este caso el testigo impugnado fue presentado por la parte demandante, y en su declaración señala haber sido yerno de la parte demandada, razón por la cual no se sería aplicable la causal de inhabilidad invocada, **debiendo negarse lugar a la misma**.

En lo que respecta a las tachas establecidas en los N° 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil; nuestros tribunales superiores han reconocido que tanto las tachas interés e imparcialidad así como la de íntima amistad, aunque sean reconocidas por el testigo, serán inadmisibles si no se manifiestan los hechos en qué consisten para que puedan ser calificados por el tribunal, es decir, no es suficiente realizar una mera enunciación de las causal en estudio, sino que además se deben señalar expresamente y acreditar el interés, imparcialidad y amistad íntima que alega, a fin que esta sentenciadora pueda calificarlos y apreciarlos para los efectos de determinar si se configura o no la inhabilidad alegada, exigencias que la demandada no ha cumplido a cabalidad, limitándose solamente a formular las tacha e invocar sus causales, razón por la cual, la presente impugnación no podrá prosperar, **debiendo negarse lugar a la misma**.

c) Que, con fecha 01 de julio de 2022, la parte demandante formuló tacha contra la testigo, doña **Aylin Andrea Castillo González**, conforme a los números 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que de sus declaraciones resulta evidente que carece de imparcialidad y objetividad para testimoniar en esta causa. Sus lazos de parentesco con la parte que la presenta, se contraponen con el tiempo que ha dicho que conoce a don Leonel López, dejan de manifiesto que necesariamente tiene un interés en los resultados de esta causa y tiene amistad con la parte que la presenta. El hecho que su madre Fanny González a quien niega como progenitora, sea la actual pareja de don Leonel López González, le resta la imparcialidad necesaria para declarar en este juicio.

La parte demandada, al respecto solicita que se rechace la tacha formulada por la parte demandante, en el sentido de que es la propia parte, la propia testigo la que señala que no es un familiar de la parte que solicita su comparecencia y en ese sentido, producto de las mismas preguntas que ha realizado el colega, no ha sido de manifiesto de que la testigo haya, primero mentido y segundo que haya entregado información suficiente que pudiera dar cuenta de que ella es familiar de la persona que la solicita como testigo. En ese sentido, faltan argumentos, falta información que no entregó la testigo, sólo son suposiciones que el abogado de la parte demandante ha interpretado al formular su tacha; en ese sentido, solicita el rechazo de la tacha planteada y que se rechace, con costas.

Que la parte demandante ha formulado la presente impugnación argumentando razones de parentesco de la testigo con la parte demandada que la ha presentado a declarar, acompañado a folio 16 del cuaderno de incidente general, una serie de certificados que darían cuenta de tal parentesco.



Foja: 1

Que no obstante lo anterior, ha fundado la tacha conforme a los números 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por razones de interés en los resultados del juicio y de amistad íntima con la demandada.

Que por lo anterior, sin perjuicio de los antecedentes acompañados, la presente impugnación no podrá prosperar, por no haberse formulado conforme a derecho, en atención a que para alegar el parentesco que se invoca, debió haberse alegado de conformidad también a lo establecido en el N° 1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, lo que en la especie no ocurrió.

Que a mayor abundamiento, tampoco se cumple con el requisito de señalar expresamente y acreditar el interés, imparcialidad y amistad íntima que alega a fin que esta sentenciadora pueda calificarlos y apreciarlos para determinar si se configura o no la inhabilidad alegada, razón por la cual, la presente impugnación no podrá prosperar, **debiendo negarse lugar a la misma.**

d) Que, con fecha 01 de julio de 2022, la demandante formuló tacha a la testigo **Cindi Pamela Castillo González**, en conformidad a los números 6 y 7 del artículo 358 Código de Procedimiento Civil, ya que de sus dichos y declaraciones resulta evidente que carece de imparcialidad y objetividad para testimoniar en esta causa. Sus lazos de parentesco con la parte que lo presenta son evidentes y se contraponen con el tiempo que ha dicho que conoce a don Leonel López.

Que, sus dichos dejan de manifiesto que necesariamente tiene un interés en el resultado de esta causa y parental de la parte que lo presenta. Sostiene que, el hecho de que su madre Fanny González o Yenny González sea la actual pareja de don Leonel López González, le resta imparcialidad necesaria para declarar en este juicio.

La parte demandada, solicita que se rechace la formulación de tachas en el sentido que el abogado ha interpuesto artículo 358 números 6 y 7, en base a la imparcialidad y en base a la íntima amistad. Que, dicho de la propia testigo, no ha señalado absolutamente ningún manifiesto de información que pudiera dar cuenta al tribunal de que carece de la imparcialidad, de que tiene un interés directo con este juicio, pues la pregunta no ha sido precisamente, ni tiene interés directo y tampoco si tiene una íntima amistad; en ese sentido, fueron preguntas que se realizaron en base a su vínculo de quizás eventual, no logró probar, que no logró informar la testigo, porque dicha información no es correcta; en ese sentido sostiene que no hay información suficiente para que se pueda establecer de que existe una tacha hacia su testigo y en ese sentido, solicita que se rechace la tacha formulada por la parte demandante con expresa condenación en costas.

Que, al igual que en el caso anterior, la parte demandante ha formulado la presente impugnación argumentando razones de parentesco de la testigo con la parte demandada que la ha presentado a declarar, acompañado a folio 16 del cuaderno de incidente general, una serie de certificados que darían cuenta de tal parentesco.

Que no obstante lo anterior, ha fundado la tacha conforme a los números 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por razones de interés en los resultados del juicio y de amistad íntima con la demandada.

Que la parte demandante ha formulado la presente impugnación argumentando razones de parentesco de la testigo con la parte demandada que la ha presentado a declarar, acompañado a folio 16 del cuaderno de incidente general, una serie de certificados que darían cuenta de tal parentesco.



Foja: 1

Que no obstante lo anterior, ha fundado la tacha conforme a los números 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por razones de interés en los resultados del juicio y de amistad íntima con la demandada.

Que por lo anterior, sin perjuicio de los antecedentes acompañados, la presente impugnación no podrá prosperar, por no haberse formulado conforme a derecho, en atención a que para alegar el parentesco que se invoca, debió haberse alegado de conformidad también a lo establecido en el N° 1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, lo que en la especie no ocurrió.

Que a mayor abundamiento, tampoco se cumple con el requisito de señalar expresamente y acreditar el interés, imparcialidad y amistad íntima que alega a fin que esta sentenciadora pueda calificarlos y apreciarlos para determinar si se configura o no la inhabilidad alegada, razón por la cual, la presente impugnación no podrá prosperar, **debiendo negarse lugar a la misma.**

II.-En cuanto a la objeción de documentos:

Que, con fecha 04 de diciembre de 2020, la parte demandada hace uso de la citación otorgada y procede a objetar los documentos acompañados por la demandante en la demanda.

Respecto del número 3 individualizada como tasación de lo edificado por don José Luis López González en el inmueble de don Leonel Richard López González, efectuada por don Claudio Sepúlveda Salinas, Tasador Rol 4262 Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sostiene que, tales documentos son una copia digitalizada, y por lo que consta en la carpeta judicial virtual se puede observar que la copia no se encuentra autorizada ante notario. Pero no obstante ello, señala que corresponde a un documento privado y que, además, no es emanado de esta parte, no menciona a esta parte.

Expresa que, conforme a lo expuesto, no le consta la autenticidad de la misma, y que, además dicho documento no se puede observar bien pues tiene partes borrosas al digitalizar, que podría adolecer del mismo vicio el documento físico.

Que, objeta el presente documento por las causales legales de impugnación, esto es, falta de autenticidad e integridad, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 del Código Civil y 346 del Código de Procedimiento Civil por tratarse de un instrumento privado emanado de un tercero que no es parte en la presente causa, y que no ha sido reconocido ante el Tribunal, por lo tanto carece de autenticidad e integridad.

Así mismo, objeta los documentos por ser simples fotocopias o impresiones, con lo cual no puede pretenderse que los mismos tengan el carácter de instrumentos privados.

Expresa que, los instrumentos privados, ya señalados, no pueden producir ningún efecto en contra de su parte, mucho menos constituir una presunción judicial, pues quien dice suscribirlos no ha comparecido ante el Tribunal a reconocer su firma.

Que por estimar que no existen antecedentes fehacientes en lo que respecta a la falta de autenticidad e integridad alegada y que el resto de los fundamentos de la objeción dicen relación con el valor probatorio que se otorgará a tales documentos en definitiva, **se negará lugar a la objeción de documentos.**

Que, con fecha 08 de junio de 2022, la parte demandada, hace uso de la citación conferida respecto de los documentos que se señalan a continuación:



Foja: 1

a) Empalme Chilquinta a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de luz, todo pagado por don José Luís López González. Señala que, dicho documento acompañado no corresponde a “empalme”, sino que son dos documentos que corresponden a un certificado de existencia de suministro que no acredita nombre del titular y el segundo, corresponde a una factura electrónica que, si bien indica un valor, no hay constancia de su pago en ningún lado. Por último que ambos documentos son instrumentos privados emanados de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido a reconocerlos, por lo que carecen de valor probatorio.

b) Empalme Esval a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de agua, todo pagado por don José Luís López González. Indica que, dicho documento acompañado no corresponde a “empalme”, sino que son dos documentos que corresponden a un certificado denominado “datos técnicos” que no acredita nombre del titular y el segundo, corresponde a una boleta electrónica que, si bien indica un valor, no hay constancia de su pago en ningún lado, y que, ambos documentos son instrumentos privados emanados de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido a reconocerlos, por lo que carecen de valor probatorio.

c) Tasación de lo edificado por don José Luís López González en el inmueble de don Leonel Richard López González, efectuada por don Claudio Sepúlveda Salinas, Arquitecto y Tasador Rol 426 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo Informe comprende Detalle de Edificaciones; Análisis de Propiedades Comparables; Análisis del Mercado y Set de Fotografías de la vivienda edificada por mi representado. Respecto de dicho documento, fuera de señalar y observar que es una tasación realizada a petición de la misma interesada y que por lo mismo carece de objetividad, precisa que es un instrumento privado emanado de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido a reconocerlos, por lo que carece de valor probatorio.

Que, con fecha 23 de junio de 2022, la parte demandada, hace uso de la citación conferida respecto de los documentos acompañados con fecha 17 de junio de 2022, señalando que todos ellos corresponden a instrumentos privados emanados de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido a reconocerlos, por lo que carecen de valor probatorio, y que observados en abstracto, no pueden vincularse de forma alguna los hechos relatados por la contraria en su demanda, ya que los finiquitos ni siquiera figuran a nombre del demandante y las facturas, es la misma actora quien reconoce que corresponden a un tercero que no ha ejercido acciones en este juicio.

Que, con fecha 24 de junio de 2022, la parte demandada, hace uso de la citación conferida respecto de los siguientes documentos:

Permiso de Edificación N° 213: Señala que, dicho documento corresponde a instrumento privado emanado de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido a reconocerlo, por lo que carece de valor probatorio, y que, observado en abstracto, no puede vincularse de forma alguna los hechos relatados por la contraria en su demanda, ya que, incluso dicho documento está a nombre de la parte demandada, don Leonel Richard López González.

Copia de Escritura Pública de Cesión de derechos fallida de fecha 26 de septiembre de 2007, Notaría Rafael Tejeda Naranjo, a través de la cual don Leonel Richard López González vende, cede y transfiere a don José Luís López González, el 50% del inmueble de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso, respecto al cual, señala que dicho documento en primer lugar, por más que se señale como fallida, no corresponde a una escritura pública, por cuanto no



Foja: 1

contiene los requisitos para ello no siendo un instrumento público perfeccionado. En segundo lugar, indica que no da cuenta de una venta o cesión de derechos por cuanto ello nunca se concretó al ser otorgada y firmada por el vendedor según reza el mismo documento. Así las cosas, se encontrarían frente a un instrumento privado que carece de valor probatorio que no sirve para dar fe de los hechos que en él se declaran.

Que, con fecha 13 de agosto de 2022, la parte demandada, hace uso de la citación conferida respecto de los documentos acompañados con fecha 23 de junio de 2022, argumentando que, respecto de cada uno de ellos que todos los planos acompañados señalan como propietario de las construcciones individualizadas en dichos documentos a don Leonel López González, quien suscribe los mismos.

Que por estimar que la totalidad de los fundamentos de las objeciones referidas preferentemente dicen relación con el valor probatorio que se otorgará a tales documentos en definitiva, **se negará lugar a las objeciones de documentos.**

II.- En cuanto al Fondo:

Primero: Que, con fecha 27 de agosto de 2020 comparece don **José Luís López González**, chileno, empleado, domiciliado para estos efectos en Esmeralda 940 Oficina 63, en Valparaíso, quien viene en demandar en juicio ordinario de mayor cuantía a don **Leonel Richard López González**, chileno, empleado, domiciliado en Los Manantiales 5, Población Manuel Bustos, Achupallas, en Viña del Mar.

Expone que don **Leonel Richard López González**, es dueño de la propiedad signada Lote A del inmueble ubicado en Valparaíso, calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, individualizado en el plano agregado con el N° 598 del Registro de Documentos, la que adquirió por adjudicación en remate, conforme a escritura pública de fecha 04 de enero de 1999, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Eduardo Bravo Ubilla, la que se encuentra inscrita a su nombre a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Indica que, en enero del año 2006, convino con don Leonel Richard López González, la cesión del 50% de los derechos de esa propiedad, acordando que construirían dos edificaciones, de dos pisos y para albergar cada una de ellas, dos departamentos (primer y segundo piso). De tal forma, correspondía el costo, y para pasar a ser su vivienda, la primera edificación, (dos departamentos, primer y segundo piso) y el costo de la segunda edificación y para ser su vivienda, a don Leonel Richard López González (dos departamentos, primer y segundo piso).

Precisa que, como se trataba de su hermano y por la confianza entre ambos, no realizaron promesa de cesión ni documentamos, ningún compromiso.

Que, se iniciaron los trámites y permisos necesarios para comenzar la construcción, todas realizadas y costeadas por su persona, pero firmadas por Leonel Richard López González por ser el dueño del inmueble.

Que aproximadamente, en septiembre de 2006, comenzó a edificar, con el conocimiento y autorización de don Leonel Richard López González y a vista y paciencia, la que hoy es su vivienda, y por razones económicas, señala que, él no pudo iniciar su edificación, situación que se mantiene hasta el día de hoy.

Sostiene que, por diversas circunstancias, la cesión convenida se fue posponiendo y nunca llegó a concretarse, lo que no fue impedimento para construir su edificación hasta el término de la obra gruesa y posterior habilitación del interior de ambos departamentos, todo ello, con pleno conocimiento y beneplácito



Foja: 1

del dueño de la propiedad, quien, por falta de medios económicos, no inició y no ha iniciado nunca, las obras de su edificación, de modo que el lugar del terreno reservado para ello, se encuentra eriazo.

Expresa que, actualmente vive con su cónyuge doña Ana Ávila Campos y su familia, en lo edificado con recursos propios y en la medida que sus ingresos económicos se lo han permitido, durante todos estos años, ha ido invirtiendo para terminar su vivienda, lo que aún no ocurre. De lo anterior, el demandado siempre ha tenido pleno conocimiento ya que, atendido a que es parte de la familia, los visitaba periódicamente.

Hace presente que, desde mediados del año 2017, don Leonel Richard López González, comenzó a exigirle en forma reiterada que debía entregarle la propiedad. Le señaló entonces que para recobrarla debía pagarle, por concepto de indemnización, el valor de lo edificado o venderle el terreno donde se encuentra construida su casa. A lo anterior, se negó terminantemente, lo que ocurrió en cada oportunidad en que le exigió la entrega de su edificación y le manifestó el pago de indemnización para recobrarlo o la venta del inmueble.

Agrega que, en diciembre de 2018, el demandado le informó que había iniciado acción de precario en su contra, solicitando la restitución del inmueble de calle Manuel Montt N° 683, cerro Los Placeres, Valparaíso, como consta en copia de la demanda que acompaña. Que la demanda anterior, dio origen a causa Rol N° C-3324-2008, del Primer Juzgado Civil de Valparaíso, caratulada “López con López”. Por sentencia de fecha 5 de febrero de 2020, dicho tribunal acogió la demanda de don Leonel Richard López González, disponiendo que debe restituirle el inmueble ubicado en Manuel Montt N° 683, cerro Placeres, en Valparaíso. Apelada esta sentencia, fue confirmada por la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso, con fecha 7 de agosto de 2020 (Rol N° 576-2020).

Puntualiza que, lo anterior acredita de un modo inequívoco, la voluntad y querer de don Leonel Richard López González, de recobrar el inmueble en referencia, supuesto fáctico que origina la obligación de pagarle una justa indemnización como dueño de lo edificado en su terreno.

Alude que, el valor de los 173,59 metros cuadrados construidos por él y con su dinero, asciende al equivalente en pesos de mil setecientos noventa y uno coma ochenta y dos unidades de fomento (1.791,82 UF), conforme a tasación realizada por don Claudio Sepúlveda Salinas, tasador Rol 4262 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que acompañó también en la demanda. Las señaladas UF 1.791,82 representaban a la fecha de esta demanda \$ 51.383.431.-.

Argumenta que, el artículo 669 del Código Civil, 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 este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”*.

Señala que contiene el inciso segundo del artículo 669 transcrito, una regla que define el contenido compensatorio a que el constructor en suelo ajeno tiene derecho, en el supuesto en que el dueño del inmueble tenga conocimiento de su conducta, como ocurre en este caso. De tal forma, el dueño del terreno al tener ese conocimiento y no oponerse a lo *“edificado, plantado o sembrado”*, debe



Foja: 1

compensar al dueño de lo **“edificado, plantado o sembrado”**, por la totalidad de ellas, pues dicho enriquecimiento no es impuesto contra su voluntad.

Refiere que, la existencia del ánimo del demandado don Leonel Richard López González de querer recobrar su bien raíz, supuesto de hecho que origina la pertinente y posterior obligación del dueño del inmueble, de pagar una justa indemnización al dueño de lo edificado, conforme al tipo normativo del señalado inciso 2° del artículo 669 del Código Civil. Que consta en causa Rol N° C-3324-2018, del Primer Juzgado de Letras de Valparaíso, caratulada “López con López”, a través de la cual don Leonel Richard López González, a través de la acción de precario, ha demandado al suscrito, la restitución de la propiedad de calle Manuel Montt N° 683, cerro Placeres, Valparaíso.

Hace presente que el artículo 2304 del Código Civil indica: *“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”* y, por último, que el artículo 2305 del mismo Código prescribe: *“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social”*. Y como ha manifestado, don Leonel Richard López González, tenía pleno conocimiento y plena conciencia de que el suscrito construyó una vivienda de dos pisos en el terreno de que es dueño, edificación que se realizó siempre y en todo momento, a su vista y paciencia, de modo que, demandándome de la restitución del inmueble, corresponde le pague el señalado valor de lo edificado en su terreno.

Solicita que se tenga por interpuesta demanda en juicio de ordinario de mayor cuantía en contra de don Leonel Richard López González, que se admita a tramitación, y en definitiva que se acoja y se declare y ordene: **1° Que don Leonel Richard López González deba pagar a esa parte la suma equivalente en pesos a 1.791,82 (mil setecientos noventa y uno coma ochenta y dos), Unidades de Fomento, que a la fecha de la demanda representan \$51.383.431.- o la suma que se determine de acuerdo al mérito del proceso,** por el valor de la vivienda edificada en su propiedad signada Lote A del inmueble ubicado en Valparaíso, calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, individualizado en el plano agregado con el N° 598 del Registro de Documentos del año 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso e inscrita a su nombre a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del mismo Conservador; **2° Que dicha suma debe ser pagada con intereses desde que se notifique la demanda o desde la fecha que se determine en derecho;** y que **3° Que el demandado debe pagar las costas de la causa.**

Segundo: Que, con fecha 27 de agosto de 2020, 31 de marzo de 2021, 04, 17, 20, 23 de junio; 05 de julio; y 10 de agosto de 2022, la parte demandante acompañó documentos consistentes en: **1.-** Copia simple de certificado de dominio de la propiedad del demandado, inscrita a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; **2.-** Copia simple de demanda de acción de precario interpuesta en su contra por don Leonel Richard López González, a través de la cual solicita la restitución de su inmueble de Manuel Montt N° 683, cerro Los Placeres, Valparaíso, la que dio origen a causa Rol N° C-3324-2018, caratulada “López con López”, del Primer Juzgado Civil de Valparaíso; **3.-** Tasación de lo edificado por el suscrito, José Luis López González en el inmueble de don Leonel Richard López González, efectuada por don Claudio Sepúlveda Salinas, Tasador Rol 4262 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo Informe comprende Detalle de Edificaciones; Análisis de Propiedades Comparables; Análisis del Mercado y Set de Fotografías de la vivienda



Foja: 1

edificada por él y en la cual actualmente vive con su familia; **4.-** En cuaderno de medida precautoria, acompañó certificado de dominio vigente, actualizado, de la propiedad ubicada en Valparaíso, calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, individualizado en el plano agregado con el N° 598 del Registro de Documentos, el que adquirió por adjudicación en remate, conforme a escritura pública de fecha 4 de enero de 1999, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Eduardo Bravo Ubilla e inscrito a su nombre, a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de fecha 12 de marzo de 2021; **5.-** Certificado de matrimonio de don José Luís López González y doña Norma Ximena Ávila campos; **6.-** Empalme Chilquinta a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de luz, pagada por don José Luís López González; **7.-** Empalme Esval a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de agua pagado por don José Luís López González; **8.-** Finiquito contrato arriendo herramientas Sodimac S.A. de 4 de noviembre de 2007; **9.-** Finiquito contrato arriendo herramientas Sodimac S.A. de 14 de septiembre de 2009; **10.-** Factura N° 2613819 de 20 de abril de 2007 Salomón Sack S.A. RUT 90.970.000-0, por la suma de \$ 24.020, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luís López González; **11.-** Factura N° 2671099 de 9 de octubre de 2007 Salomón Sack S.A. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 284.585.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luís López González; **12.-** Factura N° 0085636 de 12 de noviembre de 2007 Tecnomix S.A. Rut 96.944.190-k, por la suma de \$ 291.072.- pesos, a nombre de don José Luís López González, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso; **13.-** Factura N° 2788006 de 20 de octubre de 2008 Salomón Sack S.A. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 485.520.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de José Luís López González; **14.-** Factura N° 2818852 de 28 de enero de 2009 Salomón Sack S.A.. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 152.364.- pesos, a Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luís López González; **15.-** Factura N° 2904934 de 2 de septiembre de 2009 Salomón Sack S.A Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 88.422.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luís López González; **16.-** Permiso de Edificación N° 213 de fecha 26 de julio de 2006, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso para construir en inmueble de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso, dos construcciones de dos pisos, con un presupuesto de \$ 23.963.021 pesos.- ; **17.-** Copia de Escritura Pública de Cesión de derechos fallida de fecha 26 de septiembre de 2007, Notaría Rafael Tejada Naranjo, a través de la cual don Leonel Richard López González vende, cede y transfiere a don José Luís López González, el 50% del inmueble de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso; **18.-** Planos de las dos edificaciones (cuatro departamentos, primeros y segundos pisos), autorizadas por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso, Permiso de Edificación N° 213 de fecha 26 de julio de 2006, para construir en inmueble de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso, dos construcciones de dos pisos, con un presupuesto de \$ 23.963.021 pesos: Plano N° 02: Planta Segundo Piso, Arquitecto Alfredo Fernández 2 de junio 2006. Dirección de Obras. I. Municipalidad de Valparaíso, - Plano N° 02: Planta Estructura Cielo Piso 1° . Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 03: Planta Estructura Cielo Piso



Foja: 1

2°. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 03: Planta Techo. 2 junio 2006. Arquitecto Alfredo Fernández R, Plano N° 04: Elevación Lateral. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 04: Elevación Eje 1, Elevación Eje 2 (4), Elevación Eje 3, Elevación Eje 5, Elevación Eje 6, Elevación Eje 7. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 05: Elevación Posterior. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 05: Elevación Eje A, Elevación Eje C. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 05: Elevación Acceso y Elevación Posterior. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 06: Corte Transversal. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 06: Elevación Eje D. Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 07: Planta Primer Piso, Planta Segundo Piso, Cuadro de Superficies, Ocupación del Suelo, Coeficiente de Constructibilidad. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 07: Planta Losa Cielo Piso 1. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 08: Planta Losa Cielo Piso 2. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 08: Plano Emplazamiento. Plano Ubicación. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006; **19.-** Piezas procesales causa C-3324-2018 seguida ante el 1° Juzgado Civil de Valparaíso.

Tercero: Que, con fecha 10 de enero de 2022, **se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.**

Cuarto: Que, con fecha 13 de enero de 2022, la parte demandante, evacuó el trámite de réplica, reiterando los fundamentos de la demanda.

Quinto: Que, con fecha 17 de enero de 2022, la parte demandada, representada por su abogado don Emanuel Caseres Gatica, evacua el trámite de la dúplica, solicitando el completo y total rechazo de la demanda, con expresa condenación en costas.

Primero, precisa que, en estos autos se ha tenido por contestada la demanda en rebeldía, por ser presentada en forma extemporánea, en ese sentido, sostiene que, durante largo tiempo la rebeldía del demandado produce la denominada contestación ficta de la demanda. Y que, encontrándose en dicha hipótesis, pese a su silencio, indica que, se debe entender que esa parte no acepta la totalidad de los hechos sobre los cuales descansa la pretensión del actor. Que, la omisión procesal del demandado, por lo tanto, se asimila al supuesto de la negación expresa de los hechos, tal como se observa en nuestra jurisprudencia.

Expresa, que teniendo claro lo anterior, viene en reiterar categóricamente el rechazo de la demanda interpuesta en este juicio, por no ser efectivos los hechos tal como lo ha expuesto la demandante y principalmente, por carecer de fundamento legal.

Señala que la acción entablada por la demandante debe ser rechazada por encontrarse erróneamente fundada. Destaca que la actora fundamenta principalmente la demanda en el hecho de reconocer el dominio ajeno, es decir, reconoce que es el demandado el único y exclusivo dueño del inmueble donde habría construido su vivienda. Una vez reconoce el derecho ajeno, señala que entre las partes habría existido una especie de promesa de compraventa de derechos lo cual arroja uno de los grandes errores de la presente acción, toda vez que por un lado nos encontramos frente a una demanda de indemnización de perjuicios no frente a una demanda por resolución de contrato, lo que, en segundo lugar, nos lleva a la inevitable condición o requisito jurídico del contrato de promesa de compraventa, “la escrituración”. En este sentido, el contrato de promesa que no conste por escrito no produce efecto legal alguno ni es vinculante para las partes.

Conforme a lo anterior, expone que, se encuentran, a diferencia de lo planteado por el actor- frente a una situación de hecho totalmente distinta a la



Foja: 1

planteada en autos. Indica que, el demandante ocupa por mera tolerancia el inmueble de propiedad del demandado, lo cual ha quedado sentado en los autos seguidos entre las mismas partes rol C 3324-2018 ante el 1° Juzgado Civil de Valparaíso, cuya sentencia se encuentra firme y ejecutoriada. Que, los hechos descritos -indubitados al día de hoy- dan cuenta de que el demandante ocupaba un inmueble no con un ánimo de dueño que construía para su propio patrimonio, sino que era el mero tenedor de un inmueble sobre el cual reconocía derecho ajeno y sobre el cual supuestamente construyó. Sin embargo, recalca que, el punto en cuestión es determinar para quién construía el demandante, si siempre reconoció derecho ajeno.

Explica, que no cabe duda de que cualquier persona que reconoce derecho ajeno sobre un inmueble donde se le permite una ocupación gratuita y construye, lo hace reconociendo que la edificación pertenece a quien es dueño de la referida propiedad. Por otro lado, sostiene que, esta parte no reconoce la construcción y edificación de la vivienda en el inmueble de su representado a plena exclusividad del demandante, ya que, tal como el mismo actor menciona, fue su representado quien aportó material, mano de obra, e incluso tramitó y gestionó todas actuaciones ante la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, y el pequeño aporte del demandante se basó exclusivamente a una contraprestación voluntaria a la buena voluntad del demandado en orden a permitir la ocupación del inmueble.

Por otro lado, niegan categóricamente los hechos en que funda la demanda, ya que, no existe responsabilidad alguna que aplique a su representado en los hechos alegados en la demanda, ya que, como mencionó anteriormente, es la misma demandante quien reconoce derecho ajeno y aun así, supuestamente construye.

En este sentido, agrega que, la acción desplegada por la contraria es la que ineludiblemente la lleva a encontrarse en esta posición que hoy ocupa de fundamento para la acción entablada, aprovechándose claramente de su propio actuar e infringiendo un principio rector de nuestro sistema de legislación civil que establece que “nadie puede aprovecharse de su propio dolo”. En consecuencia, expresa que, no existe por parte de don Leonel López González un hecho culposo o doloso atribuible o imputable a su actuar, por lo tanto, no es susceptible de realizarse hacia él ningún juicio o reproche de valor, que determine su culpa o dolo y que traiga como consecuencia una responsabilidad extracontractual.

Refiere que, tan desafortunada es la relación de los hechos que expresa el actor en su demanda y replica, que pierde el foco en que es necesario -para que proceda la demanda dirigida en contra de su representado-, que debe existir un vínculo de causalidad entre su actuar y los perjuicios supuestamente sufridos (lo cual no se evidencia de los hechos descritos y controvertidos por la contestación ficta). La demandante pretende establecer una relación de causalidad en los hechos ocurridos y el total de los valores solicitados por su abogado, los cuales a entender de su parte no tiene como fundamento los hechos alegados.

En este sentido, puntualiza categóricamente que su representado no reconoce que la demandante haya construido la totalidad de la vivienda señalada, ni que el demandado haya cometido alguna acción u omisión que tenga como consecuencia directa los perjuicios alegados. Dicho esto, si su representada no cometió el supuesto hecho culposo o doloso que la demandante reclama y todo lo contrario siempre actuó de buena fe -y sigue haciéndolo, dicho sea de paso- no existe en ningún caso relación de causalidad entre el hecho (la construcción de una vivienda y sus gastos asociados) y los perjuicios sufridos que encuentre su relación en el comportamiento o actuar de don Leonel López González.



Foja: 1

Manifiesta que, de un análisis detenido de los hechos descritos en la demanda -y que tanto ha recalcado- es el mismo demandante quien reconoce que el inmueble es de propiedad de su representado, por lo que si siempre entendió ello, nunca existió una promesa de compraventa e incluso, en reiteradas ocasiones (sobre todo desde el año 2018 con el juicio de precario) se le solicitó la entrega de la propiedad, el hechos mismo de construir en terreno ajeno es de plena y exclusiva responsabilidad del demandante y no puede imputarse al actuar o responsabilidad del demandado por un hecho ajeno.

Que por ello no solo es necesario probar la existencia de un daño, sino que debe añadirse a ello, la relación causal que vincule al demandado para que en cuya virtud, éste deba ser soportado por su persona y no por quien no ha contribuido a su realización. En este sentido, y a diferencia de lo que expone la contraria, tradicionalmente se ha sostenido que la causalidad exige que entre el hecho y el daño exista una relación necesaria y directa. Por una parte, se exige una relación natural de causalidad, que se expresa en una relación de causa a efecto. Por otra, se exige que el daño resulte atribuible normativamente al hecho. El establecimiento del hecho como condición necesaria del daño es un requisito mínimo para dar por establecida la causalidad, permitiendo excluir la responsabilidad en aquellos casos en que no existe conexión natural alguna entre el hecho culpable y el daño. Sin embargo, la causalidad relevante para el derecho no se agota en ese elemento naturalístico, sino exige, además, que el daño sea directo.

Así, el sentido común lleva a considerar como directo el daño que tiene una razonable proximidad con el hecho ilícito. El daño directo no necesariamente es consecuencia inmediata del hecho que da lugar a la responsabilidad. Exige que entre ambos exista una razonable proximidad; que el daño no sea excesivamente remoto. La idea de causa próxima, por sí misma, no agrega criterio alguno para calificar cuáles consecuencias del hecho son remotas, a efectos de establecer el límite externo de la responsabilidad.

Que por lo anterior, la falta de definición y atribución del hecho o suceso provocador de los daños, la poca claridad en cuanto a cuáles de los daños alegados provienen directamente de el mismo y por qué razones, sumado a la falta de prueba suficiente que vincule ambas cosas, hace concluir que la relación causal como elemento de la responsabilidad civil extracontractual no se cumple en este caso, o al menos no respecto de todos los daños alegados por la contraria.

Señala por último, y tal como se desprende de la contestación ficta de la demanda, esa parte, contraviene la existencia y cuantía de los daños alegados por la actora, los cuales deben ser objeto de prueba por su parte. En efecto, para que proceda la indemnización de daños, éstos deben cumplir con tres requisitos copulativos: (i) ser ciertos; (ii) no haber sido indemnizados en la especie (iii) que lesionen un derecho o interés legítimo.

Que estos requisitos no se cumplen en la especie, por cuanto esta parte contradice el primer requisito copulativo de los daños, esto es, ser ciertos o, en otras palabras, la existencia de los mismos, por cuanto a esta parte no le constan tales perjuicios y, en el hipotético caso de existir, no serían atribuibles a su conducta.

Que por otro lado, la demanda no señala ni explica el método que le permite avaluar el monto de los perjuicios pedidos en el presente juicio. No obstante, su parte niega tajantemente toda responsabilidad que pretenda atribuírsele como autora de tales perjuicios, y rechazan la antojadiza valuación que hace la demandante en su libelo de demanda.



Foja: 1

Añade que, si se analiza la demanda de autos, se podrá constatar la ambigua y poco clara explicación de los daños que desarrolla la demandante, libelo que utiliza un lenguaje genérico y/o vago, sin explicarse en qué consistirían específicamente tales daños, su naturaleza, siendo imposible, en la forma en que está redactada la demanda, determinar la época en que se habrían producido tales daños, su origen, su naturaleza y su cuantía, lo que conlleva a que, en definitiva, deberá rechazarse la demanda en todas sus partes, con costas.

Durante el transcurso de este proceso, y en especial en la demanda y replica, expone que se han indicado diversas normas jurídicas aplicables a la especie y que constituyen el fundamento legal de la misma, artículos 2304 y siguientes del Código Civil. Especialmente, el artículo 2314 y 2329 del citado cuerpo normativo, que contemplan la indemnización de perjuicios provenientes de un delito o cuasidelito, sus fundamentos jurídicos, objeto y extensión, reiterando que en conformidad con dichas normas a su parte no le corresponde responsabilidad alguna en la reparación de los supuestos perjuicios sufridos, por cuanto no ha cometido hecho ilícito alguno, no existe relación de causalidad entre su actuar y los perjuicios reclamados y que, éstos últimos, no le constan o no le son oponibles. En consecuencia, a su representada no le reviste responsabilidad alguna en los hechos descritos en la demanda y así deberá determinarse, al momento de dictar sentencia definitiva de primera instancia.

Señala que nuestra jurisprudencia reconoce la doctrina de los actos propios (*venire contra proprium factum nulli conceditur*), que constituye un principio general del derecho que, evidentemente, informa todo nuestro ordenamiento jurídico y se traduce, como lo ha dicho la Excm. Corte Suprema de Justicia, en que se debe mantener en el derecho una conducta leal y honesta y, desde luego, es la inspiración de la regla por la cual nadie puede aprovecharse de su propio dolo o fraude, encontrando en materia contractual su base legal en el referido artículo 1546 del Código Civil. Solicita que se sirva tener por evacuado el trámite de la dúplica.

Sexto: Que, con fecha 21 de marzo de 2022 Viña del Mar, se llevó a efecto audiencia de conciliación, solo con la asistencia de la parte demandante. No comparece la parte demandada.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce por la inasistencia de la parte demandada.

Séptimo: Que, con fecha 05 de abril y 30 de mayo de 2022, se recibió la causa a prueba por el término legal, y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad de existir un contrato por el cual se prometía la cesión del 50% de los derechos de la propiedad inscrita a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. En caso de ser efectivo, cláusulas y estipulaciones del mismo. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 2.- Efectividad de que el demandante construyó una edificación en el terreno del demandado, con consentimiento de este último. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 3.- Responsabilidad del demandado en los hechos que se le imputan. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 4.- Efectividad de existir perjuicios. Monto y naturaleza de ellos; 5.- Relación de causalidad entre los hechos descritos y los perjuicios alegados. Circunstancias que lo acreditarían.

Octavo: Que, con fecha 01 de junio de 2022, la parte demandada acompañó los siguientes documentos: 1.- Sentencia dictada en causa rol C-3324-2018 tramitada en el Primer Juzgado Civil de Valparaíso; y 2.- Acta de



Foja: 1

comparendo de fecha 2 de mayo de 2019 celebrada en causa rol C-3324-2018 tramitada en el Primer Juzgado Civil de Valparaíso.

Noveno: Que, con fecha 22 de junio de 2022 se llevó a efecto audiencia de prueba testimonial ofrecida por la parte demandante.

1.- Comparece el testigo, don **Claudio Sepúlveda Salinas**, quien al hecho de prueba N° 2, declara que no sabe, que solo tasó la propiedad.

En este acto, se le formularon las preguntas de la minuta acompañada por el abogado de la demandante, a lo que el testigo respondió que sí sabe que don José Luis López, edificó 2 departamentos en el terreno del demandado, porque fue comentario al momento de la visita.

Que, de recursos propios, don José Luis López construyó lo edificado en el terreno de don Leonel López. Pero desconoce si la construcción la hizo con el consentimiento y autorización de don Leonel López.

Señala que don José Luis López si obtuvo permiso de edificación de la autoridad competente para realizar edificación. Que, conoce la edificación, y de lo que recuerda es que es una obra gruesa habitable, estructura sólida, pocas terminaciones, condición habitable, pero en obra gruesa, construida, le parece, parcialmente, le falta una parte, ya que, quizás en ese tiempo no estaba recepcionada la parte total, un 50%, le parece.

Expresa que desconoce si don Leonel López conoce la edificación realizada por don José Luis López, pero debería, porque está en el terreno que ambos conocen.

Reitera que, tiene entendido que con recursos propios, don José Luis financió la edificación, y que respecto al actual precio comercial de lo edificado contesta que en ese tiempo se tasó en casi 3600 UF, por lo que debería mantener su valor en UF.

Agrega que, no sabe si don José Luis López construyó la edificación con consentimiento y autorización de don Leonel López. Tampoco sabe si durante la construcción por parte de don José Luis López de la edificación que realizaba, don Leonel López González visitaba y observaba lo que se estaba haciendo.

Finalmente añade que ratifica la tasación que hizo y a la que se ha hecho referencia.

Respecto a las contra interrogaciones, declara que la primera vez que visitó la propiedad debió haber sido en mayo de 2019, y agrega que, se demora una o dos semanas después de la visita. Precisa que solo realizó una visita, porque no se requiere de más.

Refiere que cuando visito la propiedad, ya se encontraba construido. No vio al demandante construir la propiedad, alude a que, no que esa propiedad llevaba muchos años, por recursos propios, según lo que le conto fue avanzando de a poco, y estaba un poco inconclusa.

Le consta que los fondos provinieron de recursos propios, por los comentarios del mismo cliente, pero aclara que no vio boletas.

Desconoce si don Leonel financió alguna parte de la construcción. Pero si vio el permiso de edificación para construir, que fue a la municipalidad, donde le entregaron planos, señala que ello se encuentra en el informe.

2.- Comparece la testigo, doña **Patricia Ximena Bruna Ponce**, quien al hecho de prueba N° 1, declara que sí, que ellos fueron a la notaría y don Leonel no quiso firmar porque había firmado la señora Sonia, la esposa de él, y ahí don Leonel se habría enojado, porque ella no tenía que ver con eso y estaba pidiendo más dinero de lo acordado con don José Luis.



Foja: 1

Precisa que esto lo sabe ya que lo conversó con el hermano, don Raúl, quien le comento la escena que hizo en la notaría, señala que él lamentablemente falleció y que podría haber avalado eso.

Se le realizan las preguntas de la minuta acompañada por el abogado de la demandante, a las que contestó lo siguiente: Que, si existió la promesa de don Leonel, el pastor, de celebrar contrato por el cual cedía 50% de los derechos de su propiedad. Refiere que sí existió contrato de cesión de derechos, pero que no fueron a notaría, porque don Leonel quería más dinero y estaba enojado porque la señora Sonia había firmado. Precisa que el precio de la cesión eran como 3 millones de pesos, y que don Leonel estaba pidiendo 1.5 millones más, cosa que José Luis no podía, ya que invirtió su dinero en la construcción, donde Leonel autorizo siempre realizar la construcción.

Agrega que ese contrato no se concretó legalmente porque él no firmo, ya que no se le pago la diferencia del dinero que quería, el no firmo nada y se retiró de la notaría. Reitera que él, se enojó porque firmo la señora Sonia y no le pasaron el resto del dinero, por eso no se concretó ante notario lo que había que firmar, el contrato.

Precisa que no vio el contrato de promesa, solamente las palabras textuales de don Leonel, que llego comentándolo. Respecto a las cláusulas del supuesto contrato, le consta porque el pastor don Leonel se lo comento a una familia de la esquina, y también le consta por don Raúl, ya que él se lo comento y había sentido mucho lo que había sucedido.

Recalca que él se ofusco, porque la señora Sonia no tenía injerencia, y el en ese momento quería más dinero.

Agrega que no vio la propiedad inscrita en el Conservador de Bienes raíces.

En cuanto al hecho de prueba N° 2, declara que sí, con la autorización del pastor. Agrega que, él lo alentaba a que construyera, en principio iban a hacer dos casas, él lo alentaba que hiciera esta construcción don José Luis, él dio su consentimiento, de hecho ayudo en la obra, acarrear ladrillos, arena, que eso uno lo veía porque estaba en la vereda.

La testigo procede a contestar las preguntas de la minuta acompañada por el abogado de la demandante, señalando que Si sabe que don José Luis López edifico 2 departamentos, primer y segundo piso con autorización de don Leonel, ya que, el mismo participo en la obra, que lo veía haciendo mezcla afuera. Y que, en la tarde si quedaban cosas en la vereda, el las entraba para que los vecinos no reclamaran por estar obstaculizada la vereda.

Respecto de donde provinieron los recursos económicos para que don José Luis López construyera, señala que de él y la señora Norma, ya que, ella vendió una propiedad de Iquique y del trabajo de don José Luis como colectivero, que venía del dinero de ambos.

Recalca que, la construcción que hizo don José Luis López, la hizo con total consentimiento del pastor don Leonel, ya que participaba y se veía contento con la obra. Añade que, don José Luis López obtuvo los permisos de edificación, todos los permisos para construir.

Expresa que si conoce la edificación, la cual es una obra de concreto armado, ladrillo, todo lo que se hace para edificar una casa, que conoce sus pilares, que lo vio desde que empezaron, desde los cimientos abajo. Que, tiene los pisos con cerámica, todo estucado por dentro.

Agrega que, don Leonel López conoce la edificación, que él participaba en la obra, ayudaba a construir.



Foja: 1

Señala que, el actual precio comercial de lo edificado, así como esta, al ser caras en ese sector, estaría arriba de 50 o 60 millones de pesos.

Reitera que, don Leonel López participaba activamente en la obra, que cuando hicieron los tijerales él participo, y que lo veían todos.

Aclara que la señora Norma que habría cooperado con la construcción de la casa es la señora de don José Luis; Que, la ayuda que prestaba don Leonel no era pagada sino que era voluntaria al igual que la de los otros hermanos, que todos hacían su aporte, subían la mezcla en balde en una escalera.

Añade que, una vez terminada la obra de don José Luis, don Leonel iba a construir al lado, en la parte de atrás del terreno, ya que él siempre comento eso, que se iban hacer dos propiedades en el terreno. Que, la segunda edificación iba a ser para don Leonel.

Asevera que, había acuerdo entre los hermanos para construir cada uno su propiedad, porque era el 50% otorgado a don José Luis, y el 50% para Leonel, por eso estaban tan apurados para que se terminara. Pero don Leonel no hizo su edificación, ya que cuando vio la casa terminada le entro la codicia.

Reitera que en el terreno, respecto a edificaciones se realizó el primer y segundo piso de lo que edifico don José Luis, solo una propiedad y quedo inconcluso hacerle tercer piso que planeaban hacer. Que solo existen en ese terreno la propiedad que edifico don José Luis, primer y segundo Piso.

Precisa que, cuando se refiere a la ayuda de don Leonel, solo se refiere ayuda de prestar servicios no ayuda económica, sino solo cooperar con la obra, hacer mezclas esas cosas.

Que, le consta de donde provienen los dineros para financiar la obra, porque don José siempre ha trabajado en colectivo y la señora Norma tenía su casita en Iquique, y le consta que vendió su casa, ya que conoció a un sobrino de ella y comento que su tía estaba vendiendo su propiedad, y eso es el dinero, además toda la vida José Luis ha trabajado en colectivo, de ahí salieron los dineros.

Acerca del al hecho de prueba N° 3, señala que si hubo responsabilidad, perjuicios que hizo y está haciendo cuando vio la casa edificada.

Reitera que, don Leonel López consintió y autorizo a don José Luis López a edificar en su propiedad, y eso le consta, porque lo veía a diario, para ir a comprar o tomar colectivo tenía que pasar por ahí, y siempre lo veía a él, y que quería terminarlo luego.

Respecto al hecho de que don Leonel López le está solicitando a don José Luis López que le restituya la propiedad, indica que si sabe, por palabras de los hermanos de él, conversaciones que se hace, en los negocios, que quiere desalojarlo, de hecho agrega que se fue de ahí, de la propiedad, al ver que iba a ser lanzado, saco sus cosas con tiempo, eso es lo que no le cabe en la cabeza, que como siendo pastor anda con la biblia en la mano, realiza esto.

Recalca que es testigo de cómo se trabajó en esa obra, tarde noche, la mezcla todas esas cosas.

Sobre el al hecho de prueba N° 4, declara que si existen. Que, como dice, la propiedad como está ahora, debe estar arriba de los 60 o 80 millones de pesos, el perjuicio a esta edad, son adultos mayores, el perjuicio es bastante grande, ya que incluso la Normita vendió su propiedad en Iquique.

En cuanto a la petición de restitución de la propiedad por parte de don Leonel López, si le generó perjuicios a don José Luis López, ya que, se tuvieron que ir, que ahora está arrendada, la perdida de dinero es un perjuicio grande.

Indica que los perjuicios ascienden aproximadamente a lo que la propiedad fluctúa, entre los 60 y 70 millones de pesos.



Foja: 1

Precisa que, solo conoce de vista a quien arrienda ahora la casa, pero se imagina que el arriendo lo percibe don Leonel, pero no está al tanto de eso.

Respecto al hecho de prueba N° 5, reitera que existe perjuicio. Que la petición de restitución y lanzamiento de la propiedad le causa perjuicio a don José Luis López.

Agrega que don Leonel López, no ha pagado nada por lo gastado en lo edificado, que todo eso fue construido por él y la señora Norma. Asevera que el responsable directo de que don José Luis López vaya a ser lanzado de la propiedad que edificó y sin pago alguno por los gastos en que incurrió es don Leonel, que él es el causante de todo esto.

3.- Comparece el testigo, don **Cristian Patricio Díaz Araya**, quien al hecho de prueba N° 1 declara que, lo que recuerda es que fueron a una notaría a hacer el contrato del terreno, que concurrieron don Leonel y la señora a la notaría, para llegar acuerdo del terreno, don Leonel le solicito a su hermano José Luis un millón quinientos mil pesos más, él le dijo que ya no tenía plata porque ya le había pasado 3 millones quinientos antes, a lo cual é se molestó y se fue, solo firmo la señora Sonia en la notaría.

Se le formulan preguntas de la minuta acompañada por el abogado demandante, a las que responde lo siguiente: Que no sabe si existió una promesa de celebrar un contrato de cesión, que como lo dijo anteriormente solo fue contrato de palabra.

En cuanto al precio de la cesión, señala que era lo que el pedía después para que se quedara con la propiedad, 50 millones.

Respecto al contrato, señala que no concretó legalmente, por lo ya explicado. Agrega que, esa casa fue construida por ellos, incluido el testigo. En si nunca le cedió la parte que habían acordado de palabra.

Sobre el al hecho de prueba N° 2, declara que es efectivo. Que, don Leonel había autorizado para construir. Que, iban a ser tres departamentos, y alcanzaron a levantar dos, y cuando se iba a levantar el 3° intervino, hizo una demanda, para que le entregue toda la propiedad. Agrega que, cuando se estaba construyendo iba a ver la obra, y lo instaba a que siguiera trabajando, y cuando vio que estaba levantado, lo demandó y le dijo que se lo iba a quitar, por eso no se pudo hacer un tercer piso, señala que quedaron los fierros, pero ahí intervino don Leonel.

En atención a las preguntas de la minuta acompañada por el abogado de la demandante, expresa que es correcto don José Luis López edificó dos departamentos (primer y segundo piso) en el terreno del demandado.

En relación de donde provinieron los recursos económicos, señala que como sus papas lo conocían de Iquique y ellos tenían una casa ahí, después que vendieron esa casa, que era de la señora de don José Luis, con esa misma plata empezaron a construir, incluso señala que se consiguió una camioneta para comprar materiales, y la señora de don José Luis, le pasaba plata para comprar, y que también tuvo contacto con unas personas de construcción, y se consiguió unos camiones con huevillos para emparejar el terreno, ya que, no podían tener nada afuera por el paso de la gente, por eso tiraban todo para adentro.

Señala que si, que esa construcción la hizo don José Luis López con el consentimiento y autorización de don Leonel López.

Con respecto al permiso de edificación, indica que si se solicitó permiso para la construcción.

Expresa que, conoce la edificación que era un 50% de don Leonel y el otro 50% para don José Luis. Que, la edificación era material sólido, cada departamento



Foja: 1

tiene dos habitaciones, living comedor, un baño y una logia donde está la cocina y lavandería, los dos son iguales.

Señala que, don Leonel si conocía esa edificación, él iba para allá a ver la casa, pero que nunca coopero en nada, nunca movió un dedo.

Sobre cuál sería el precio actual comercial de lo edificado señala que en ese sector un departamento vale como 50 millones de pesos, que al quedar donde esta la Universidad Santa María, sector residencial, cada departamento vale como 40 o 50 millones.

Reitera que don Leonel iba en forma constante a la construcción, y lo instaba a que siguiera, cuando iba en el segundo piso vio que estaba bonito, él quiso quitar los dos departamentos, don José Luis, no siguió con la construcción para terminar por lo mismo, porque Leonel quiso quitarle la propiedad.

Aclara que hay 2 edificaciones en el terreno, que son dos departamentos, uno y dos, los cuales están terminados, pero no en sí, la parte de afuera no está estucado, las terminaciones finas faltan.

Precisa que no recuerda en que tiempo don Leonel no se encontraba en Chile pero que venía por un mes a Valparaíso de Suecia, ya que el Estado de allá le pagaba como residente, que estaba un tiempo acá, y para no perder esa pensión, debía regresar, agrega que hasta el día de hoy la mantiene. En relación a ello, señala que cuando venía a Chile no hizo aportes de dinero, absolutamente nada.

Recalca que el dinero de la inversión de don José Luis, lo tenía la señora en el Banco, que no lo vio pero ellos tenían la plata. Recalca que, don José Luis, estuvo trabajando en Suiza, y esos dólares y Euros los tenía que eso si los vio, que tenían harta plata guardada ahí.

No recuerda bien quién tramitó el permiso de construcción:

Al hecho de prueba N° 3, declara que, es don Leonel quien se tiene que hacer responsable de todo eso, debiera pagar eso, ya que se construyó y estuvo ahí cuando se iba levantando cada departamento.

Expresa que es correcto que don Leonel consintió y autorizó a don José Luis a edificar en su propiedad y se mostraba complacido con lo que se estaba haciendo.

Que, si sabe que don Leonel está solicitando a don José Luis que le restituya la propiedad y ha solicitado el lanzamiento de ella. Relata que, cuando se iba a ir a remate en esos años, don Leonel no tenía dinero, y para que no se fuera a remate José Luis pago ese dinero. Y ahí don Leonel le dijo que le iba a dar el 50% de la propiedad, pero se dejó estar hartos años, y cuando quisieron regularizar hizo la demanda correspondiente.

Al hecho de prueba N° 4, declara que evaluado cada departamento en 50 millones, por el sector. Precisa que es correcto que existen perjuicios para don José Luis por la petición de restitución, los cuales ascenderían por el valor de cada departamento, unos 50 millones de pesos.

Al hecho de prueba N° 5, declara que sí, porque él, don Leonel, está cobrando algo que no le corresponde, ya que toda esa construcción se hizo por parte de José Luis, incluso iba un hermano también ayudarlo.

Reitera que la petición de restitución y lanzamiento de la propiedad si le causo perjuicio; que es correcto que el consentimiento y autorización de don Leonel a don José Luis para construir en su propiedad, motivó a éste a edificar en el terreno de su hermano.

Señala que si sabe que don Leonel, solicitó judicialmente la restitución de su propiedad, a don José Luis, que él se tuvo que ir de la casa.

Expresa que don Leonel no ha pagado nada a don José Luis, ni un peso.



Foja: 1

Finalmente indica que don Leonel sí es responsable, porque él autorizo a don José Luis a levantar los dos departamentos y no pudo construir el tercer piso por el juicio que hizo Leonel.

Décimo: Que, con fecha 30 de junio de 2022, se recepcionó E-Book Causa rol C-3324-2018 del primer Juzgado Civil de Valparaíso, sobre acción de precario entablada en juicio sumario por don Leonel López González, en contra de don José Luis López González, observándose que por sentencia de fecha 05 de febrero de 2020, se hizo lugar a la demanda ordenando la restitución al actor del inmueble ubicado en Manuel Montt N° 683, Cerro Placeres, Valparaíso, Rol de avalúo N° 8039-24, de propiedad del demandante, inscrito a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, del año 1999, dentro de décimo día desde que el fallo cause ejecutoria

Según se aprecia en el señalado E-Book, a la fecha de su recepción, los autos se encontraban en etapa de solicitud de cumplimiento incidental de la sentencia.

Undécimo: Que, con fecha 01 de julio de 2022, se llevó a efecto audiencia de prueba testimonial ofrecida por la parte demandada, con la asistencia de los abogados de ambas partes y la de los siguientes testigos.

1.- Comparece la testigo, doña **Aylin Andrea Castillo González**, quien al **punto de prueba N° 3**, declara que conoce a don Leonel hace tiempo por su abuela que era amiga y don Leonel siempre les ha comentado este problema que tiene con su hermano respecto al terreno de Manuel Montt. Indica que, siempre él les ha dicho que él en un tiempo le estuvo pasando dinero a don José Luis para construir, para la construcción de esta casa que tenían. Recalca que lo que sabe, lo sabe por él, porque se lo ha contado cuando han estado ahí.

Precisa que conoce ambas partes del juicio, a don Leonel lo conoce por su abuela y a don José Luis lo conoce de vista, señala que nunca ha hablado con él, sólo sabe que es hermano de don Leonel.

Señala que el domicilio donde se han realizado construcciones es Manuel Montt 683, domicilio donde don Leonel tiene el terreno, en Cerro Placeres. Domicilio que conoce, porque vivía con su abuela cerca de ahí.

Expresa que, quién aportó los materiales de la construcción del domicilio que se encuentra en juicio fue don Leonel, porque él les ha contado que él cuando viajaba a Suecia y volvía, él le entregaba una cierta cantidad de dinero a su hermano para la construcción de ese lugar.

Señala que no vio a don Leonel realizar construcciones, ni algún trámite respecto a la construcción de dicho inmueble.

Agrega que, don Leonel obtenía el dinero para la construcción de su trabajo en Suecia y que cada cierto tiempo viajaba para acá. Que, el dinero se lo entregaba a su hermano José Luis.

Alude a que el destino que tenía pensado don Leonel para dicha construcción era para hacer una recepción de estudiantes, ya que un poco más abajo había una Universidad, entonces él quería vivir ahí y arrendar algunas habitaciones que estaban construyendo. Que, esto le consta por que don Leonel le ha dicho.

A las contra interrogaciones, señala que don Leonel López si consintió y autorizó a don José Luis para que construyera, porque él le entregaba el dinero para construir. O sea, si sabía que se estaba construyendo.

Agrega que, sabe que don Leonel López está solicitando que don José Luis le restituya la propiedad y que hay orden de lanzamiento para sacarlo de ahí, porque el terreno es de don Leonel, y que de hecho hubo un juicio por eso.



Foja: 1

2.- Comparece la testigo, doña **Cindi Pamela Castillo González**, quien al punto de prueba N° 3, declara que conoce a don Leonel de la feria, por parte de su abuelita, quien conversaba mucho con él y el tema de la casa. Indica que él siempre le comentaba a su abuelita que el hermano le estaba construyendo su casa, pero que él le pasaba el dinero para que la construyera, que siempre fue el anhelo de él, de construir su casa. Agrega que, el caballero siempre lo llamaba por el tema de la plata, para que pudiera construirle y él siempre estaba, que por lo que se acuerda, es que escuchaba el tema de la plata, la plata, era como siempre lo mismo, desde que estaba chica y hasta el día de hoy, entonces su abuelita siempre le decía de que estuviera tranquilo, de que iba a tener su casa.

Precisa que lo conoce, porque es del cerro Placeres, que toda su vida vivió en Placeres, entonces siempre lo vio. Añade que, casa está ubicada en Manuel Montt 683, como es de ahí sabe dónde está la casa, donde está ubicada, el sector.

Reitera que el domicilio donde se han realizado las construcciones que señala es en Manuel Montt 683.

Respecto a si vio a don Leonel trabajando en la construcción o en el domicilio, indica que él iba constantemente para allá. Que, esto fue hace mucho tiempo, desde que estaba chica, siempre escuchó lo mismo, de la casa, de la construcción, lo recuerda de toda su vida y señala que tiene 30 años.

Expresa que quien aportó materiales para la construcción fue don Leonel, que él le pasaba plata a su hermano para que fuera a comprar los materiales, y esto le consta porque él siempre lo llamaba, le dejaba los datos en la feria, de que se acordara de lo de la plata, que era siempre lo mismo. Precisa que quien dejaba esta información era el hermano de don Leonel, a quien conoce de vista.

Precisa que los dineros, que don Leonel entregaba para la construcción, lo obtenía de su trabajo, porque él vivía en Suecia y con su trabajo obtenía su dinero. Y se los entregaba a su hermano.

Recalca que, don Leonel no le causó daño patrimonial o económico a don José Luis, hermano de don Leonel.

Señala que, el destino que tenía don Leonel para la construcción de su casa, era tener su casa propia. Que, esto le consta porque lo escuchaba, ya que el mismo hablaba de su casa, de que en el futuro él quería vivir ahí, que como su hermano le estaba construyendo con plata de él, vivir ahí, tener su casa.

En relación a las contra interrogaciones, expresa que don Leonel le pagaba honorarios, sueldo, salario a don José Luis por la construcción de la casa que estaba haciendo, alude a que él lo sustentaba económicamente. Que, no le consta si había contrato de trabajo, pero sí dinero que le pasaba. Agrega que él le compró un colectivo, entonces sabe él lo mantenía.

Sabe que, don Leonel López ha solicitado el lanzamiento por un juicio de acción precaria de don José Luis López y que hay una orden de lanzamiento.

En cuanto a si, don José Luis López construía a ciencia y paciencia de don Leonel López, declara que no, que él construía a su ritmo.

Agrega que, don Leonel sabía que don José Luis estaba construyendo una propiedad en su terreno, porque él le pagaba. Él estaba construyendo esa casa gracias a don Leonel, porque él le pasaba el dinero.

Destaca que, don Leonel visitaba la propiedad, propiedad que la testigo declara conocer.

Decimosegundo: Que, con fecha 05 de julio de 2022, se llevó a efecto audiencia de prueba confesional de don José Luis López González, ofrecida por la parte demandada.



Foja: 1

El absolvente declara que es efectivo que fue demandado en la causa Rol C-3324-2018 seguida ante el 1° Juzgado Civil de Valparaíso, por precario.

Que, es efectivo que en la causa mencionada en el punto número 1 no acredito tener algún título que justificara su ocupación en el inmueble según da cuenta el considerando décimo segundo de la sentencia dictada en esos autos.

Que, es efectivo que en la causa mencionada en el punto número 1 señaló en audiencia de contestación y conciliación de fecha 2 de mayo de 2019 que ocupaba el inmueble materia de la presente causa bajo un contrato de arriendo.

Señala que es efectivo, que en la causa mencionada en el punto número 1 se dictó sentencia en su contra donde se ordenó la restitución de la propiedad sin derecho a contraprestación o indemnización alguna.

Con respecto al hecho de que nunca se firmó ningún contrato de promesa de compraventa o de compraventa, señala que fueron con su hermano a firmar el contrato a la notaría, pero él les dijo que había firmado su señora y ella no tenía nada que ver, porque esto era una herencia y no tenía que firmar y él no quiso firmar, y entonces tampoco firmó.

Que, es efectivo el demandado nunca otorgó por escrito algún tipo de permiso para edificar sobre su propiedad.

Decimotercero: Que, con fecha 05 de agosto se recepcionó en autos, a solicitud de la parte demandante, oficio proveniente de la empresa Esval, en el cual se informa que el servicio 174080-6, a nombre del Señor José López González, ubicado en Calle Manuel Montt N° 683 Cerro Placeres, se encuentra sin deuda. Adjunta reporte de facturación y de pagos.

Decimocuarto: Que, con fecha 07 de agosto de 2022, se llevó a efecto audiencia de prueba confesional de don Leonel López González, ofrecida por la parte demandante.

El absolvente declara que es efectivo que es dueño de una propiedad ubicada en calle Manuel Montt N° 683, cerro Placeres, en Valparaíso, la que adquirió el año 1999 por adjudicación en remate y compra de derechos, encontrándose la misma inscrita fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso

Que, es efectivo que actualmente en esa propiedad se encuentra construida una edificación sólida de dos pisos, que corresponde a dos departamentos, primer y segundo piso, respectivamente.

Que, es efectivo que hacia el límite norte del inmueble, existe el terreno para construir una edificación similar.

Que, no es efectivo que con su hermano José Luis López González, hayan acordado construir en la mencionada propiedad, dos edificaciones, cada una con dos departamentos, primer y segundo piso, respectivamente.

Señala que, no es efectivo que la edificación hacia el límite sur, calle Manuel Montt, que es la que existe actualmente, haya sido construida por don José Luis López González y con recursos económicos propios; y que la edificación que se haría colindante y hacia el deslinde sur, sería construida por él y con sus recursos económicos propios, porque recalca que él le dio el dinero para que levantara su casa.

Agrega que, no es efectivo que por Resolución N° 213 de 26 de julio de 2006, de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso, se haya concedido el correspondiente Permiso de Edificación de los cuatro mencionados departamentos.



Foja: 1

Que, no es efectivo que dicho permiso, y todos los trámites necesarios para la construcción hayan sido realizados por don José Luis López González, y financiados por esté, porque fue él quien pago eso.

Acerca de la pregunta respecto que a los planos confeccionados por los arquitectos e ingenieros sobre los cuatro departamentos autorizados a construir, de sus primeros pisos, de sus segundos pisos, planta techo, elevación lateral, elevación ejes, elevaciones, señala que en sus manos no las tiene y no tiene idea de donde están.

Que, no es efectivo que, obtenido el permiso de edificación, don José Luis López González, con su total autorización, consentimiento y beneplácito, comenzó a construir con recursos propios, la edificación de sus dos departamentos, primer y segundo piso respectivamente, conforme a estipulaciones del Permiso de Edificación y a los planos elaborados y aprobados al respecto.

Expresa que tampoco es efectivo que actualmente en la propiedad solo existan los dos departamentos, primer y segundo piso, construidos por don José Luis López González, con recursos propios.

Que, no es efectivo que nunca haya iniciado la construcción de los dos departamentos, primero y segundo piso, colindantes hacia el norte, con los construidos por don José Luis López González, y que el sitio donde debería ir esa edificación, se encuentre eriazó y disponible y a su entera disposición, para construir su vivienda.

Que, no es efectivo que todos los acuerdos mencionados precedentemente entre él y don José Luis López González, hayan sido de palabra y nunca llegaron a concretarse en una promesa formal de cesión del 50% de los derechos de su propiedad, a don José Luis López González.

Indica que, tampoco es efectivo que haya acordado con don José Luis López González que vendería y transferiría el 50% de los derechos de su propiedad en referencia, a él, en la suma de \$ 3.500.000.- ni que dicha suma que se la haya pagado íntegramente a él.

Que, no es efectivo que se haya elaborado en la Notaría de don Rafael Tejeda Naranjo, escritura pública de fecha 26 de septiembre de 2007 en la cual vendería, cedería y transferiría a don José Luis López González, el 50% de la propiedad de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso.

Alude a que tampoco es efectivo que es efectivo que ese día, 26 de septiembre de 2007, él y su cónyuge Sonia Angélica Castillo Labarca, hayan concurrido a la Notaria Tejeda a firmar la escritura Pública de Cesión de derechos reseñada.

Que, tampoco es efectivo que su cónyuge Sonia Angélica Castillo Labarca, haya firmado dicha escritura, autorizándolo a suscribir el contrato cuyo precio era de \$ 3.500.000.- pesos que él ya había recibido y al corresponder hacerlo, le haya exigido a don José Luis López González una suma adicional de \$ 1.500.000 pesos que éste no tenía y que se haya opuesto por no ser lo acordado, negándose a firmarla escritura, haciendo abandono de la Notaría, sin reembolsar los \$3.500.000.- que ya había recibido por el precio acordado. Por lo que, don José Luis López González tampoco firmó, la escritura.

Recalca que él nunca tuvo una palabra con él, que no es efectivo.

Expresa que, no efectivo que, transcurrido un mes de la fecha de la escritura pública de cesión de derechos, sin que fuera firmada por los contratantes, la misma haya sido dejada sin efecto.

Añade que, no es efectivo que con su conocimiento, autorización y beneplácito, don José Luis López González haya continuado construyendo su



Foja: 1

edificación con recursos propios. Explica que él le dio de su dinero, porque viajaba y trabajaba en Suecia. Agrega que le compró hasta un colectivo, reitera que todo lo que indica el demandante no es efectivo.

Que no es efectivo que frecuentemente concurría a la propiedad a visitar a su hermano, observando el avance de la edificación que él realizaba instándolo y alentándolo a construir más rápido sin jamás hacerle algún reproche o le representara lo que estaba haciendo. Y que tampoco es efectivo que haya vivido algunos días en esa casa, porque como él vivía y trabaja en Suecia, cuando llegaba le entregaba el dinero que ganaba allá para que levantara su casa, la del demandado.

Que, no es efectivo que, desde mediados del año 2017, haya comenzado exigirle en forma reiterada a don José Luis López que debía entregarle la propiedad, señalándole que para que ello ocurriera pagare, por concepto de indemnización, el valor de lo edificado o venderle el terreno donde se encuentra construida su casa.

Que, no es efectivo que se haya negado terminantemente, en cada una de las oportunidades que, solicitada la vivienda, a pagar suma alguna por indemnización a don José Luis López por las sumas invertidas por él. Insiste en que, él trabajaba en Suecia, y que tenía un arriendo, respecto al cual dejó de responsable a don José Luis López, y que con ese dinero era para levantar su casa.

Agrega que, no es efectivo que en diciembre de 2018, haya informado a su hermano que había iniciado acción de precario en su contra, solicitando la restitución del inmueble, de calle Manuel Montt N° 683, cerro Los Placeres, Valparaíso.

Declara que, es efectivo que, terminado ese juicio de precario, actualmente está pidiendo el desalojo de la propiedad por parte de don José Luis López.

Que, no es efectivo que don José Luis López, le haya informado que había hecho abandono de la propiedad en noviembre de 2020, arrendando su edificación a un tercero, quien vive actualmente allí. Explica que, él todavía vive ahí, y que incluso llegó un hermano de Iquique y están viviendo ahí.

Respecto a si sabe que el valor comercial de lo edificado por don José Luis López, con fondos propios y con su consentimiento, en su propiedad tiene un valor superior a \$ 50.000.000.-, reitera que el dinero lo puso él, que su hermano nunca ha puesto dinero. Agrega que, incluso lo sustentaba en todo con el dinero que llegaba de Suecia, le pagaba todo, agua, luz, televisión, y que le compró un colectivo.

Finalmente indica que, no es efectivo que entre él y don José Luis López se haya celebrado alguna vez, respecto de la propiedad de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso, un contrato de arriendo.

Decimoquinto: Que, con fecha 13 de enero de 2023 se recepcionó, a solicitud del demandante, informe pericial evacuado por don Rodrigo Alejandro Ferrada Serrano, ingeniero constructor, perito encargado de efectuar tasación al bien inmueble, objeto de autos.

El informe pericial señala que de acuerdo a la metodología desarrollada y la información tenida a la vista, el valor de tasación del inmueble asciende a: UF **1.280,13** (Mil doscientos ochenta coma trece UF) **\$44.489.638.-** (Cuarenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil seis cientos treinta y ocho pesos), teniendo como valor de la UF al 20 de noviembre de 2022 \$ 34.753,97 pesos.

Decimosexto: Que expuestos los antecedentes, procede emitir pronunciamiento respecto del asunto sometido a conocimiento de este tribunal.



Foja: 1

Es así que en estos autos, se ha deducido por don José Luis López González, demanda en juicio de ordinario de mayor cuantía, en contra de don Leonel Richard López González, solicitando se acoja su pretensión y se ordene a don Leonel Richard López González pagar a su parte la suma equivalente en pesos a 1.791,82 (mil setecientos noventa y uno coma ochenta y dos), Unidades de Fomento, que a la fecha de la demanda representan \$ 51.383.431.- o la suma que se determine de acuerdo al mérito del proceso, por el valor de la vivienda edificada la propiedad del demandado, signada Lote A del inmueble ubicado en Valparaíso, calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres.

Funda su pretensión, argumentando que en enero del año 2006, convino con don Leonel Richard López González, la cesión del 50% de los derechos de esa propiedad, acordando que construirían dos edificaciones, de dos pisos y para albergar cada una de ellas, dos departamentos (primer y segundo piso). De tal forma, correspondía el costo, y para pasar a ser su vivienda, la primera edificación, (dos departamentos, primer y segundo piso) y el costo de la segunda edificación y para ser su vivienda, a don Leonel Richard López González (dos departamentos, primer y segundo piso).

Sostiene que, por diversas circunstancias, la cesión convenida se fue posponiendo y nunca llegó a concretarse, lo que no fue impedimento para construir su edificación hasta el término de la obra gruesa y posterior habilitación del interior de ambos departamentos, todo ello, con pleno conocimiento y beneplácito del dueño de la propiedad, quien, por falta de medios económicos, no inició y no ha iniciado nunca, las obras de su edificación, de modo que el lugar del terreno reservado para ello, se encuentra eriazó.

Agrega que en causa Rol N° C-3324-2008, del Primer Juzgado Civil de Valparaíso, caratulada “López con López”, por sentencia de fecha 5 de febrero de 2020, dicho tribunal acogió la demanda de don Leonel Richard López González, disponiendo que debe restituírle el inmueble ubicado en Manuel Montt N° 683, cerro Placeres, en Valparaíso. Apelada esta sentencia, fue confirmada por la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso, con fecha 7 de agosto de 2020 (Rol N° 576-2020). Que lo anterior acredita de un modo inequívoco, la voluntad y querer de don Leonel Richard López González, de recobrar el inmueble en referencia, supuesto fáctico que origina la obligación de pagarle una justa indemnización como dueño de lo edificado en su terreno.

Solicita que se tenga por interpuesta demanda en juicio de ordinario de mayor cuantía en contra de don Leonel Richard López González, que se admita a tramitación, y en definitiva que se acoja y se declare y ordene: **1° Que don Leonel Richard López González deba pagar a esa parte la suma equivalente en pesos a 1.791,82 (mil setecientos noventa y uno coma ochenta y dos), Unidades de Fomento, que a la fecha de la demanda representan \$51.383.431.- o la suma que se determine de acuerdo al mérito del proceso,** por el valor de la vivienda edificada en su propiedad signada Lote A del inmueble ubicado en Valparaíso, calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, individualizado en el plano agregado con el N° 598 del Registro de Documentos del año 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso e inscrita a su nombre a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del mismo Conservador.

Decimoséptimo: Que se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado, quien al evacuar el trámite de dúplica, se hizo cargo de los argumentos de la demanda, negando los hechos en que ésta se funda; contraviniendo en ese sentido la finalidad de la dúplica, trámite que según lo establecido en el artículo



Foja: 1

312 del Código de Procedimiento Civil, tiene por objeto ampliar, adicionar o modificar lo que se haya formulado en la contestación de la demanda. Por lo anterior, lo expuesto por la demandada en su escrito de dúplica, no podrá ser tomado en consideración en la presente sentencia.

Decimoctavo: Que el artículo 669 del Código Civil, 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 este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

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 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.

Que siendo la acción entablada en la demanda la contemplada en el inciso final del artículo 669 del Código Civil, se colige que debe acreditarse lo siguiente: 1.- Que la demandada es dueña del inmueble ubicado en calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, individualizado en el plano agregado con el N° 598 del Registro de Documentos del año 1972, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; 2.- Que el actor, con materiales propios y con conocimiento del demandado, realizó una edificación dentro de dicho inmueble; 3.- Que el demandado quiera recobrar el terreno; y 4.- Valor de lo construido.

Decimonoveno: Que por tanto, es en los factores anteriormente numerados que esta Magistratura deber centrar su estudio y análisis, en la prueba que haya sido aportada para tal efecto, de conformidad a lo establecido en el artículo 1698 del Código Civil.

Que el actor, a fin de acreditar su pretensión, se ha valido de los siguientes medios probatorios:

Rindió la prueba documental referida en el considerando segundo, acompañado al efecto los siguientes documentos: 1.- Copia simple de certificado de dominio de la propiedad del demandado, inscrita a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; 2.- Copia simple de demanda de acción de precario interpuesta en su



Foja: 1

contra por don Leonel Richard López González, a través de la cual solicita la restitución de su inmueble de Manuel Montt N° 683, cerro Los Placeres, Valparaíso, la que dio origen a causa Rol N° C-3324-2018, caratulada “López con López”, del Primer Juzgado Civil de Valparaíso; **3.-** Tasación de lo edificado por el suscrito, José Luis López González en el inmueble de don Leonel Richard López González, efectuada por don Claudio Sepúlveda Salinas, Tasador Rol 4262 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo Informe comprende Detalle de Edificaciones; Análisis de Propiedades Comparables; Análisis del Mercado y Set de Fotografías de la vivienda edificada por él y en la cual actualmente vive con su familia; **4.-** En cuaderno de medida precautoria, acompañó certificado de dominio vigente, actualizado, de la propiedad ubicada en Valparaíso, calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, individualizado en el plano agregado con el N° 598 del Registro de Documentos, el que adquirió por adjudicación en remate, conforme a escritura pública de fecha 4 de enero de 1999, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Eduardo Bravo Ubilla e inscrito a su nombre, a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de fecha 12 de marzo de 2021; **5.-** Certificado de matrimonio de don José Luis López González y doña Norma Ximena Ávila campos; **6.-** Empalme Chilquinta a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de luz, pagada por don José Luis López González; **7.-** Empalme Esval a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de agua pagado por don José Luis López González; **8.-** Finiquito contrato arriendo herramientas Sodimac S.A. de 4 de noviembre de 2007; **9.-** Finiquito contrato arriendo herramientas Sodimac S.A. de 14 de septiembre de 2009; **10.-** Factura N° 2613819 de 20 de abril de 2007 Salomón Sack S.A. RUT 90.970.000-0, por la suma de \$ 24.020, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; **11.-** Factura N° 2671099 de 9 de octubre de 2007 Salomón Sack S.A. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 284.585.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; **12.-** Factura N° 0085636 de 12 de noviembre de 2007 Tecnomix S.A. Rut 96.944.190-k, por la suma de \$ 291.072.- pesos, a nombre de don José Luis López González, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso; **13.-** Factura N° 2788006 de 20 de octubre de 2008 Salomón Sack S.A. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 485.520.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de José Luis López González; **14.-** Factura N° 2818852 de 28 de enero de 2009 Salomón Sack S.A.. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 152.364.- pesos, a Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; **15.-** Factura N° 2904934 de 2 de septiembre de 2009 Salomón Sack S.A Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 88.422.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; **16.-** Permiso de Edificación N° 213 de fecha 26 de julio de 2006, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso para construir en inmueble de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso, dos construcciones de dos pisos, con un presupuesto de \$ 23.963.021 pesos.- ; **17.-** Copia de Escritura Pública de Cesión de derechos fallida de fecha 26 de septiembre de 2007, Notaría Rafael Tejeda Naranjo, a través de la cual don Leonel Richard López González vende, cede y transfiere a don José Luis López González, el 50% del inmueble de calle Manuel Montt N° 683, Placeres,



Foja: 1

Valparaíso; **18.-** Planos de las dos edificaciones (cuatro departamentos, primeros y segundos pisos), autorizadas por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso, Permiso de Edificación N° 213 de fecha 26 de julio de 2006, para construir en inmueble de calle Manuel Montt N° 683, Placeres, Valparaíso, dos construcciones de dos pisos, con un presupuesto de \$ 23.963.021 pesos: Plano N° 02: Planta Segundo Piso, Arquitecto Alfredo Fernández 2 de junio 2006. Dirección de Obras. I. Municipalidad de Valparaíso, - Plano N° 02: Planta Estructura Cielo Piso 1°. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 03: Planta Estructura Cielo Piso 2°. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 03: Planta Techo. 2 junio 2006. Arquitecto Alfredo Fernández R, Plano N° 04: Elevación Lateral. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 04: Elevación Eje 1, Elevación Eje 2 (4), Elevación Eje 3, Elevación Eje 5, Elevación Eje 6, Elevación Eje 7. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 05: Elevación Posterior. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 05: Elevación Eje A, Elevación Eje C. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 05: Elevación Acceso y Elevación Posterior. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 06: Corte Transversal. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 06: Elevación Eje D. Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 07: Planta Primer Piso, Planta Segundo Piso, Cuadro de Superficies, Ocupación del Suelo, Coeficiente de Constructibilidad. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 07: Planta Losa Cielo Piso 1. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006, Plano N° 08: Planta Losa Cielo Piso 2. Arquitecto Alfredo Fernández R. 2 junio 2006, Plano N° 08: Plano Emplazamiento. Plano Ubicación. Ingeniero Rafael Gatica. Junio 2006; **19.-** Piezas procesales causa C-3324-2018 seguida ante el 1° Juzgado Civil de Valparaíso.

Rindió la prueba testimonial reseñada en el considerando noveno, audiencia a la que comparecieron tres testigos, don Claudio Sepúlveda Salinas, doña Patricia Ximena Bruna Ponce y don Cristian Patricio Díaz Araya.

El testigo don Claudio Sepúlveda Salinas, declaró que el actor construyó lo edificado en el terreno de don Leonel López. Pero desconoce si la construcción la hizo con el consentimiento y autorización de don Leonel López, entiende que con recursos propios por los comentarios del mismo cliente, pero aclara que no vio boletas y que respecto al actual precio comercial de lo edificado contesta que en ese tiempo se tasó en casi 3600 UF, por lo que debería mantener su valor en UF.

Finalmente añade que ratifica la tasación que hizo y a la que se ha hecho referencia.

Por su parte, los testigos, doña Patricia Ximena Bruna Ponce y don Cristian Patricio Díaz Araya, en lo medular, se encuentran constates al señalar que el actor construyó lo edificado en el terreno del demandado con recursos propios, con su consentimiento y autorización.

Allegó al proceso, además, oficio proveniente de la empresa Esval, en el cual se informa que el servicio 174080-6, a nombre del Señor José López González, ubicado en Calle Manuel Montt N° 683 Cerro Placeres, se encuentra sin deuda. Adjunta reporte de facturación y de pagos.

Rindió también la prueba confesional reseñada en el considerando decimocuarto, audiencia de prueba confesional a la que compareció el demandado don Leonel López González.

Rindió, finalmente, la prueba pericial aludida en el considerando decimoquinto, consistente en el informe de tasación evacuado por don Rodrigo Alejandro Ferrada Serrano, Ingeniero Constructor. En el pericial señala que de acuerdo a la metodología desarrollada y la información tenida a la vista, el valor



Foja: 1

de tasación del inmueble asciende a: UF **1.280,13** (Mil doscientos ochenta coma trece UF) \$ **44.489.638** (Cuarenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil seis cientos treinta y ocho pesos), teniendo como valor de la UF al 20 de noviembre de 2022 \$ 34.753,97.-.

Vigésimo: Que la demandada, por su parte, rindió la prueba documental citada en el considerando octavo, acompañando al efecto los siguientes documentos: 1.- Sentencia dictada en causa rol C-3324-2018 tramitada en el Primer Juzgado Civil de Valparaíso; y 2.- Acta de comparendo de fecha 2 de mayo de 2019 celebrada en causa rol C-3324-2018 tramitada en el Primer Juzgado Civil de Valparaíso.

Allegó a la causa, además, la prueba testimonial resumida en el considerando undécimo, audiencia a la que concurrieron dos testigos, doña **Aylin Andrea Castillo González** doña **Cindi Pamela Castillo González**, quienes, en lo medular se encuentran contestes al declarar que fue el demandado quien le entregó el dinero al demandante para que edificara en el predio de su propiedad y aportó con materiales para tal efecto, estando al tanto de la construcción.

Rindió también la prueba confesional referida en el considerando decimosegundo, audiencia a la que compareció a absolver posiciones el demandante.

Vigesimoprimer: Que del mérito de la prueba rendida por las partes, referida precedentemente, especialmente el documento consistente en copia simple de certificado de dominio de la propiedad, inscrita a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del año 1999, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, a nombre del demandado; ha quedado acreditado el primer requisito de procedencia de la presente acción, esto es, que la parte demandada sea dueña del inmueble ubicado en calle Javiera Carrera N° 299 esquina Manuel Montt, cerro Placeres, Valparaíso.

Vigesimosegundo: Que en lo referente al segundo requisito, esto es, que el actor, con materiales propios y con conocimiento del demandado, realizó una edificación dentro de dicho inmueble; habrá que ponderar la prueba rendida por las partes para tal efecto.

Ambas partes rindieron prueba documental, prueba confesional y prueba testimonial. La parte demandante rindió, además, prueba pericial.

Que en la prueba testimonial allegada por las partes, comparecieron tres testigos por la demandante y dos testigos por la demandada.

Se observa en esta prueba que dos de los testigos de la demandante, doña Patricia Ximena Bruna Ponce y don Cristian Patricio Díaz Araya, se encuentran constates al señalar que el actor construyó lo edificado en el terreno del demandado con recursos propios, con su consentimiento y autorización. Por su parte, el testigo don Claudio Sepúlveda Salinas, declaró saber que el actor construyó lo edificado en el terreno del demandado, pero desconoce si la construcción la hizo con el consentimiento y autorización del demandado, entiende que con recursos propios por los comentarios del demandante.

En cuanto a los testigos de la parte demandada, en lo pertinente, coinciden en señalar que fue el demandado quien le entregó el dinero al demandante para que edificara en el predio de su propiedad y aportó con materiales para tal efecto, estando al tanto de la construcción.

Que de lo señalado, se aprecia que los testigos de las partes han presentado testimonios contradictorios en lo que a este requisito respecta, razón por la cual, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 383 numeral 4° del Código de Procedimiento Civil, en cuanto establece que cuando los testigos de una y otra



Foja: 1

parte reúnan iguales condiciones de ciencia, de imparcialidad y de veracidad, **tendrán por cierto lo que declare el mayor número.**

Si bien el demandado, al absolver posiciones, **señaló** que no es efectivo que la edificación hacia el límite sur, calle Manuel Montt, que es la que existe actualmente, haya sido construida por el demandante con recursos económicos propios, es dable hacer presente que esta confesión **no versa sobre hechos personales y propios de esa parte, sino que por el contrario, versa acerca de hechos propios del demandado**, razón por la cual, dicha confesión no producirá plena prueba, de conformidad a lo establecido en los artículos 399 del Código de Procedimiento Civil y artículo 1713 del Código Civil.

En el resto de esta prueba confesional, argumenta el demandado que fue él quien aportó los recursos para la edificación. Afirmación que fuera de la desestimada prueba testimonial de sus testigos en minoría, no se encuentra respaldada por ningún otro medio de prueba allegada al proceso.

Que en ese orden de ideas, es posible establecer que del mérito de la prueba testimonial recientemente analizada, reforzada por la prueba documental del demandante consistente en: 1.- Empalme Chilquinta a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de luz, pagada por don José Luis López González; 2.- Empalme Esva a inmueble de Manuel Montt 683, Placeres, Valparaíso y cuenta de agua pagado por don José Luis López González; 3.- Finiquito contrato arriendo herramientas Sodimac S.A. de 4 de noviembre de 2007; 4.- Finiquito contrato arriendo herramientas Sodimac S.A. de 14 de septiembre de 2009; 5.- Factura N° 2613819 de 20 de abril de 2007 Salomón Sack S.A. RUT 90.970.000-0, por la suma de \$ 24.020, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; 6.- Factura N° 2671099 de 9 de octubre de 2007 Salomón Sack S.A. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 284.585.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; 7.- Factura N° 0085636 de 12 de noviembre de 2007 Tecnomix S.A. Rut 96.944.190-k, por la suma de \$ 291.072.- pesos, a nombre de don José Luis López González, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso; 8.- Factura N° 2788006 de 20 de octubre de 2008 Salomón Sack S.A. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 485.520.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; 9.- Factura N° 2818852 de 28 de enero de 2009 Salomón Sack S.A.. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 152.364.- pesos, a Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; y 10.- Factura N° 2904934 de 2 de septiembre de 2009 Salomón Sack S.A. Rut 90.970.000-0, por la suma de \$ 88.422.- pesos, a nombre de Norma Ávila Campos, con domicilio en Manuel Montt 683, Cerro Placeres, Valparaíso, cónyuge de don José Luis López González; prueba que no logró ser desvirtuada por la contraria, se concluye que, en la especie, **se cumple con el requisito referente a que el actor, con materiales propios y con conocimiento del demandado, realizó una edificación dentro de dicho inmueble.**

Vigesimotercero: Que en lo que referente al requisito relativo a que el demandado quiera recobrar el terreno; se debe tener especial consideración que, con fecha 30 de junio de 2022, se recepcionó en la presente causa, E-Book de los autos rol C-3324-2018 del primer Juzgado Civil de Valparaíso, sobre acción de precario entablada en juicio sumario por don Leonel López González, en contra de don José Luis López González, observándose que por sentencia de fecha 05 de



Foja: 1

febrero de 2020, se hizo lugar a la demanda ordenando la restitución al actor del inmueble ubicado en Manuel Montt N° 683, Cerro Placeres, Valparaíso, Rol de avalúo N° 8039-24, de propiedad del demandante, inscrito a fojas 1261 N° 1872 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, del año 1999, dentro de décimo día desde que el fallo cause ejecutoria. Según se aprecia en el señalado E-Book, a la fecha de su recepción, lo autos se encontraban en etapa de solicitud de cumplimiento incidental de la sentencia.

Que en mérito de lo señalado, **es posible establecer la concurrencia del requisito en estudio.**

Vigesimocuarto: Que finalmente, y en lo que respecta al requisito consistente en el valor de lo construido, **se tendrá éste por acreditado**, en razón del informe pericial evacuado, a solicitud del actor, por el perito ingeniero constructor don Rodrigo Alejandro Ferrada Serrano, el que ha sido ponderado conforme a las reglas de la sana crítica, y en el que se señala que de acuerdo a la metodología desarrollada y la información tenida a la vista, **el valor de tasación del inmueble construido por el actor, asciende a UF 1.280,13 (Mil doscientos ochenta coma trece UF) \$44.489.638.-** (Cuarenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil seis cientos treinta y ocho pesos), teniendo como valor de la UF al 20 de noviembre de 2022 \$ 34.753,97.-.

Vigesimoquinto: Que, estimando que, en la especie, se cumple con los requisitos establecidos en el artículo 669 del Código Civil, para la procedencia de la acción incoada, **se hará lugar a la demanda**, conforme a lo que se señalará en lo resolutivo de la presente sentencia.

Por estas consideraciones, y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 668, 669 del Código Civil; 144, 160, 161, 170, 341, 384, 399 y 411 del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

I.- En cuanto a las tachas:

Que se niega lugar a las tachas formuladas, por las razones ya expuestas.

II.- En cuanto a la objeción de documentos:

Que se niega lugar a la objeción de documentos deducida, por los motivos ya señalados.

III.- en cuanto al fondo:

Que **se hace lugar a la demanda** de pago del valor de lo edificado, en juicio ordinario de mayor cuantía, interpuesta por don **José Luís López González**, en contra de don **Leonel Richard López González**, ambos ya individualizados, en consecuencia se declara que el demandado deberá pagar al demandante, la suma de **\$44.489.638.-** (cuarenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho pesos) por concepto del valor de lo edificado por el demandante en el predio del demandado, con reajustes e intereses legales desde que la presente sentencia quede ejecutoriada hasta la fecha de su pago efectivo, con costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.
Rol N° C-3363-2020



C-3363-2020

Foja: 1

Dictada por doña **Cecilia Sagredo Olivares**, Juez Titular.

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



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

Código: FEYNXGEYSPX