NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Buin
CAUSA ROL : C-985-2022
CARATULADO : VALENZUELA/GUTIÉRREZ

**Buin, quince de octubre de dos mil veinticuatro.**

**VISTOS:**

A folio 1, comparecen don PATRICIO ANDRÉS PÉREZ PÉREZ, abogado, y don MARCELO ANDRÉ NAVARRO MARDONES, abogado, ambos domiciliados para estos efectos en Arturo Prat N°570, comuna de Buin, en representación convencional de doña **CYNTHIA ANDREA SOTO OLGUIN**, chilena, soltera, empresaria, y de don **FABIAN MIGUEL VALENZUELA SANTANA**, chileno, soltero, empresario, ambos domiciliados en Camino La Estancilla N°8890, comuna de Buin, e interpone demanda de acción in rem verso, en contra de doña **MARÍA PAZ GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, chilena, casada y separada totalmente de bienes, empleada, domiciliada en Calle Eduardo Pérez Elizondo N°0232, comuna de Buin, de acuerdo a los argumentos de hecho y derecho que expone a continuación:

Indican que, doña Cinthya Soto Olguín y doña María Paz Gutiérrez Hernández se conocen y mantenían una amistad durante muchos años ya que fueron compañeras de curso durante toda la enseñanza media del liceo A N°131 de Buin, hoy conocido como Liceo A N°131 Haydée Azocar Mansilla, del que egresaron el año 2004.

Explica que, en el año 2019 se reencontraron, intercambiaron sus números de teléfono para retomar contacto y que en base a la confianza y de ser personas conocidas de muchos años, accedieron a reunirse entre familias, estrechando lazos de amistad e incluso pasando la noche de año nuevo 2020 juntos.

Expresa que, en el mes de julio de 2020 la demandada junto a su marido llegó al lugar de residencia y comercial de los demandantes, donde tenían un local de comida llamado “come sushi”, y ofrecieron a los demandantes la propuesta de adquirir un conjunto de 5.000 metros cuadrados en la zona de Buin, repartiéndose cada uno la cavidad de 2.500 metros, en partes iguales. Esto se produjo, señala, porque anteriormente los demandantes le habrían comentado a la demandada que tenían la intención de adquirir un terreno, llevando el proceso con calma y teniendo una avanzada negociación con una inmobiliaria para adquirir un lote en Pucón, incluso con reunión agendada para firmar cierre de negocio.

Añade que, como los terrenos de Buin eran de mayor valor que los de Pucón, la demandada les propuso a los demandantes adquirir un terreno mediante

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

Código: FXHGXQJNZVN

crédito hipotecario que ella podía gestionar en el Banco Chile, lo que se hizo ante la necesidad de poder cubrir el pie que solicita el Banco, el que la demandada no tenía en ese momento, y teniendo conocimiento que los demandantes sí contaban con dinero en efectivo.

Hace presente que los actores, ante la figura propuesta, repararon de inmediato en que la superficie que se proponía adquirir no se podría subdividir en dos lotes, a lo que la demandada contestó que no habría problema, ya que eran amigos y jamás haría algún acto tendiente a perjudicarlos, ya que era necesario que confiaran en ella y que si bien los antecedentes de inscripción estarían a su nombre, cada familia tendría 2.500 metros para construir su casa, a lo que finalmente los demandantes accedieron.

Añade que después de visitas a distintos posibles inmuebles, llegaron al sector de La Estancilla de Viluco, la que recomendó la demandada, ya que sus padres vivían en dicho lugar y lo conocía de infancia.

Luego de sostener conversaciones con el propietario, se determinó que el valor de la propiedad Lote C6, resultante de la subdivisión de la Hijuela C en el plano de subdivisión de la parcela N°3 del plano de división del resto del lote O Hijuela N°1 del fundo San Lorenzo de Los Jelves, de la comuna de Buin, seria de ochenta millones de pesos.

Refiere que, el crédito hipotecario de la demandada fue rechazado en primera instancia, por no cumplir con la renta mínima requerida, ante lo cual se propuso que doña Cynthia Soto Olguín solicitara en el mismo banco el crédito hipotecario, pero con oposición tajante de la demandada quien señaló que debía ser ella la que solicitara el crédito. Esta última indicó que hablaría con su jefe para subir la remuneración, de forma ficticia ya que era ella quien debía pagar la diferencia en las cotizaciones, siendo repartido en partes iguales por las partes, donde cada uno pagaba $40.000.

Que, finalmente el crédito se aprobó, pero que era necesario acreditar en la cuenta corriente la parte no financiada por la operación de crédito, que correspondía a $20.000.000 por conceptos de pie. Ante ello, y por solicitud de la demandada, los demandantes giraron cheque por la suma de $10.000.000, a la cuenta corriente de la demandante, abierta únicamente para esos fines, para que los gastos fueran por partes iguales.

Relata que el día 8 de octubre de 2020 mediante llamado telefónico, la demandada indicó a los actores que el día 9 de octubre se firmaría la escritura de compraventa de acuerdo a lo indicado por el Banco de Chile y que respondería email confirmando, con copia al demandante para que llevara registro de las gestiones en la adquisición, haciéndolos partes del negocio.

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

Código: FXHGXQJNZVN

Una vez firmada la escritura, esta fue entregada y luego de ello visitado por las partes.

Recibido el terreno, se decidió de común acuerdo la forma de división de los 5000 metros cuadrados, la que se hizo de hecho y no mediante loteo, debido a la cavidad del inmueble, entendiendo buena voluntad y acuerdo entre las partes.

Una vez realizada la repartición, acusa que la demandada comenzó a cambiar en su actitud, comenzando a tomar distancia y tener conductas que se alejaban mucho de aquella buena disposición que mostró hasta concretar la compra, exigiendo efectuar cierre con murallas de hormigón en el costado norte del terreno, el que le correspondía a la porción entregada a los demandantes, lo que la demandada cumplió, con la finalidad que desde su porción no se viese a la casa del vecino, lo que tuvo un costo de $611.500.

Semanas después, relata, los demandantes por respeto a la demandada y de acuerdo con la confianza existente, le comentaron la intención de invertir en un quincho, piscina y áreas verdes para hacer eventos, y así poder generar y pagar el porcentaje de la cuota del crédito hipotecario que correspondería al 50%, a lo cual la demandada indicó no tener problemas, agradeciendo haber avisado y que no existía problemas por los ruidos de los eventos, ya que el proyecto era largo plazo, de dos años.

Se le propuso además a la demandante, contratar un topógrafo, ingeniero y otro profesional a fin para que corroborara las medidas antes de cerrar, contando con la ayuda de un amigo de los demandantes que es ingeniero, el que midió y demarcó los retazos 2.500 metros cuadrados, sin que la demandada propusiera algún topógrafo distinto, accediendo a que se cerrara el cerco de la forma demarcada, señalando que debía ser a su costa, y agregando que el profesional que realizó la medición no cobró honorario alguno por la mano de obra, ya que conocía a los demandantes y tenía pleno conocimiento del esfuerzo, gastos y sacrificios incurridos para adquirir el terreno.

Añade que, con fecha 28 de octubre de 2020, los demandantes firmaron un contrato de construcción con don Jorge Ascencio Olguín, por la suma de 2.456 UF ($70.801.095) por el total de las obras señaladas, que eran parte del proyecto familiar, en las cuales los demandantes participaron activamente ayudando en lo que fuese necesario.

Señala que con fecha 11 de noviembre comenzaron las obras de construcción del quincho y la piscina, comenzando también los problemas con la demandada, quien daba instrucciones a los maestros y trataba de mala forma al constructor a cargo de la obra y sus trabajadores, señalando que era la dueña del terreno y que se hacía lo que ella decía, teniendo inconveniente en que parte de la

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

Código: FXHGXQJNZVN

tierra que se sacó para la construcción sobrepasara en centímetros el cerco medianero, generando que los actores tuvieran que pedir las excusas correspondientes a los constructores, pidiendo disculpas también a la demandada si algo de la construcción le pudo molestar, ya que el paso de la línea medianera fue por el movimiento natural del brazo o pico de la retroexcavadora, dejando en claro que nunca fue la intención provocar algún malestar.

Agrega que en el mes de diciembre de 2020 la demandada indicó a los demandantes que enviaría un topógrafo para medir el terreno, ya que ella creía que le faltaban 100 metros cuadrados, y que los actores debían llamar al expropietario, para que también enviara a un topógrafo y corroborara la superficie del lote, aduciendo que el profesional que realizó las medidas de forma gratuita no lo hizo correctamente. Los actores respondieron que hablarían con el propietario y de los 3 informes que se obtuvieran, se vería si la demandada estaba en lo correcto o no, y se buscaría una solución, sin perjuicio de que la voluntad de la demandada fue señalar que, en el caso de faltar, aunque sea un metro cuadrado, este debía ser agregado a su porción de terreno, argumentando que para el proyecto de los demandantes era suficiente el terreno que tenía.

Los actores discreparon en lo referido, y la reacción e la demandada fue muy agresiva, por no apoyar sus dichos en relación a la falta de metros en contra del expropietario, señalando que el compromiso adquirido al comprar el terreno era por 20 años y que durante ese tiempo debían apoyarla en todo lo que señalara.

Explica que lo anterior hizo reflexionar a los demandantes quienes pensaron en detener la obra, pero lo atribuyeron a un arrebato de doña María Paz Gutiérrez y siguieron adelante con el proyecto.

Para evitar futuros problemas, gestionaron un poste propio con la Compañía General de Electricidad, para lo cual se solicitó la factibilidad de 2 medidores en un mismo rol de avalúo de propiedad, lo que fue positivo, contratando a un eléctrico dedicado a instalar empalmes nuevos al cual se le pagó la suma de $500.000, y quien solicitó documentos que la demandada debía firmar por tener la calidad de propietaria, quien se negó  a firmar ya que debía consultar con sus eléctricos y profesionales que la asesoraban, sin perjuicio de que finalmente accedió.

Hace presente que previo a la propuesta de negocio, los demandantes vendían sushi en un local establecido con patentes y permisos en donde funcionaban sin problema alguno en Buin, y una vez terminada la primera parte del proyecto, decidieron trasladar sus permisos y patentes del domicilio que tenían

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

Código: FXHGXQJNZVN

en Buin al del Viluco, para así poder funcionar de acuerdo a su proyecto y a lo que ellos siempre se han dedicado, es decir, eventos y gastronomía.

Al ser la demandada la propietaria del lote, los demandantes señalan que requerían de su autorización para obtener el permiso, solicitándole ayuda y colaboración, quien accedió a redactar un contrato de arriendo, pero siempre bajo sus condiciones, indicando que era la forma en que ella ayudaría en la obtención de los documentos, lo que fue aceptado por los actores al no tener otra opción. La demandada decidió en el día de la firma modificar unilateralmente las condiciones acordadas para el arriendo, estableciendo que seria solo de 2 años para poner a prueba la conducta de los representados y estableció una serie de prohibiciones, como la de subarrendar a sabiendas que parte del proyecto era para el arriendo de eventos, perjudicando el negocio de la piscina e instalaciones.

Explica que, sin perjuicio de todo lo anterior, pudieron llevar a cabo su proyecto con mucho éxito, estableciendo en su retazo de terreno el local “PATIO, COCINA Y PARQUE”, lo que creen que molestó a la demandada, quien comenzó una serie de hostigamientos y actor que entorpecían el normal funcionamiento del local, como el corte de las cañerías de agua que proveían de la misma al local.

Los demandantes ante todo lo anterior propusieron comprar a la demandada su parte del terreno, o que se lo vendiera a un tercero interesado ya que no era sano seguir viviendo en esas condiciones de malos tratos.

La demandada se habría negado rotundamente, indicando que el terreno no sería vendido pero que iba a pagar a los demandantes todos los gastos realizados hasta la fecha, considerando en ellos las construcciones que se adjuntan a la demanda, el monto entregado para el pie solicitado del Banco Chile y el pago de todas las cuotas del crédito hipotecario que habían cubierto los actores hasta la fecha. Sin perjuicio, la demandada no llegó a acuerdo de pago sin antes tener una tasación para que el precio del pago fuese justo.

Relata que dicha tasación fue realizada por don Alexis Alvear Mella, ingeniero constructor, quien emitió informe. Frente a ello, la demandada indicó que hipotecaría su propiedad en Buin para cubrir el gasto de negociación y que a más tardar en el mes de abril de 2023 estaría todo pagado, a lo que los demandantes accedieron, solicitando que se extendiera un respaldo por escrito, negado por la demandada.

Indican que, para efectos de no variar el precio indicado en la tasación, se le indicó a la demandada que se terminaría la construcción del techo de la terraza, ya que estaban pagados los materiales y la mano de obra, y con dicha construcción poder seguir trabajando y generar ingresos hasta la fecha del pago

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

Código: FXHGXQJNZVN

efectivo, lo que fue accedido sin problema por la demandada, quien solicitó no invertir más en la propiedad para no aumentar el monto a pagar.

Con todo, relata que pese a las conversaciones sostenidas y los acuerdos arribados, la demandada actuando de mala fe, con fecha 25 de abril de 2022 concurrió a la notaria de don Pedro Álvarez Lorca, para efectos de enviar término de contrato de arriendo, el que fue enviado con fecha 3 de mayo de 2022 a don Fabián Valenzuela Santana, indicando que la propiedad debía ser entregada en el plazo de 90 días a contar de la fecha de la carta, realizando además llamado telefónico indicando que no pagaría techo por no ser parte de las tasaciones.

El fin expresado en la carta de término de contrato de arriendo fue que haría uso de la propiedad, y recalcan que nunca existió un pago de arriendo desde enero de 2022 a la fecha de la presentación de la demanda, ya que dicho contrato fue realizado de común acuerdo entre las partes para efectos de que los demandantes pudiesen gestionar las patentes comerciales, teniendo como únicos pagos mensuales los que correspondían al 50% del valor de la cuota del crédito.

Pese a la carta, la demandada en email de fecha 16 de junio de 2022, indicó que devolvería intacto el monto del primer abono de $10.000.000 además del resto de las transferencias asociadas a la tramitación del crédito, pero posteriormente, mediante llamado telefónico, dijo que no pagaría el monto indicado, sino que sólo el 50% de ese monto, solo si salían a la brevedad de la propiedad y no tocaban una planta, y una vez revisada pagaría el dinero en la forma y plazo que ella estimara.

Contextualizan que la demandada, desde la compra del terreno, no invirtió dinero alguno de los 2500 metros cuadrados que producto del engaño en la compra fuera entregado a los demandantes, y todo lo construido ha sido única y exclusivamente a costa de la señora Soto y el señor Valenzuela, y que en los 2500 metros cuadrados que la demandada tiene no existe más que un quincho sin terminar y una piscina pequeña.

La demandada optó por hacer suyo todo lo construido, desplegando actos de disposición patrimonial, incluso con los bienes ajenos, sin haber pagado la correspondiente indemnización al edificador que resulta ser la parte demandante, encontrándonos en la hipótesis de edificación en terreno ajeno estando el demandado de buena fe.

Expone que lo anterior es jurídicamente relevante en razón del inciso segundo del artículo 669 del Código Civil, ya que pretende hacerse dueño de la onerosa inversión de edificación efectuada por más de 2 años con el patrimonio de los demandantes, y sin embargo, carece de causa al no ejecutar en forma perfecta la manera en que debe operar la acción en estos casos, y la manera es solo una,

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

Código: FXHGXQJNZVN

es decir, pagar el valor de lo edificado y efectuar las restituciones que con ocasión de la edificación se llevaron a cabo.

Aduce que, dando cuenta de un hostigamiento permanente, la demandada cortó el suministro de agua desde donde se encuentra el único medidor con el que cuenta el terreno, recalcando que los demandantes han pagado todos los meses el consumo total, incluso el de la demandada.

Finalmente, detalla el valor de la inversión que sin causa se pretende dueña la demandada en la suma de $86.549.065, de acuerdo a un desglose que incluye construcciones, pago de mitad de dividendos, pie hipotecario y otros.

En cuanto al derecho, cita al profesor Daniel Peñailillo que señala que el enriquecimiento sin causa, en cuanto principio, consiste en que el Derecho repudia el enriquecimiento a expensas de otro sin una causa que lo justifique. Y en cuanto fuente de obligaciones, consiste en una atribución patrimonial sin una justificación que la explique, de modo que, constatado, se impone la obligación de restituir. La institución es conocida con distintas denominaciones, siendo la más conocida enriquecimiento sin causa.

Añade que los requisitos que la doctrina identifica para que exista un enriquecimiento sin causa son: a) enriquecimiento de un sujeto; b) empobrecimiento de otro; c) correlatividad entre el enriquecimiento y el empobrecimiento; y d) ausencia de causa.

Sobre la acción in rem verso, señala que esta significa “sobre el provecho obtenido”, con origen en el derecho romano, que surge con motivo del enriquecimiento sin causa y que tiene por objeto que el aventajado patrimonialmente restituya el monto del enriquecimiento injustificado.

Entre sus requisitos, construidos por la doctrina y la jurisprudencia, se destacan: 1) Que una persona se haya enriquecido sin causa, entendiéndose este como un enriquecimiento positivo, es decir, un aumento real y efectivo en el patrimonio del interesado, tanto en el aumento del activo como por la disminución del pasivo, o bien como enriquecimiento negativo, que se produce en todos aquellos casos en que se evita en todo en parte una disminución del patrimonio; 2) Que otra persona se haya empobrecido, aunque para la doctrina moderna tanto el elemento empobrecimiento como la correlatividad de este empobrecimiento con el enriquecimiento injustificado no son relevante ni indispensables, sino que resulta fundamental identificar el grado de enriquecimiento injustificado; 3) Que el enriquecimiento sea ilegítimo, ilícito, injustificado o sin causa, recalcando que debe existir una causa que justifique el enriquecimiento; 4) Que quien sufre el empobrecimiento carezca de otro medio legal para obtener reparación del

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

Código: FXHGXQJNZVN

perjuicio, siendo una acción de carácter subsidiaria; y 5) que el ejercicio de la acción no infrinja prohibición expresa de la ley.

A continuación, relata los efectos de la acción in rem verso, la cual procura equilibrar los patrimonios del enriquecido y empobrecido, obligando al aventajado a devolver al demandante el monto del enriquecimiento, el que hay que evaluarlo al momento de entablar la acción, aun cuando también se ha indicado que debe atenderse al día de la notificación de la demanda.

Por último, cita lo dispuesto en los artículos 668 y 669 del Código Civil.

En mérito de ello, y de acuerdo a lo expuesto y dispuesto en los artículos 668, 669, 2297, 2299, 2300, 2301, 2329 del Código Civil, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta demanda de restitución por enriquecimiento sin causa, también denominada in rem verso, en contra de don **MARIA PAZ GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, ya individualizada, que esta se acoja en todas sus partes, junto con ello declarar la obligación de la demandada de **restituir** el precio de lo edificado sobre la parcela individualizada, y que resulta ser de propiedad de la demandada, por un monto avaluado en $86.549.065, o la suma que este Tribunal estime, con costas.

A folio 10, rola contestación de la demanda, por el abogado Manuel Durán Montecinos, en representación convencional de doña María Paz Gutiérrez Hernández, solicitando su completo rechazo, con costas, de acuerdo a los siguientes argumentos:

La parte demandada, en su escrito, indica existir una clara tergiversación de los hechos esgrimidos por los demandantes, con la única finalidad de mostrarse como víctimas en el presente caso, falseando hechos y deformando la realidad a su antojo, siendo necesario exponer como ocurrieron los mismos en realidad.

Señala que, efectivamente la demandada es dueña del inmueble ubicado en La Estancilla N°889000, Viluco, comuna de Buin.

Con anterioridad a la adquisición, efectivamente su representada se encontró casualmente con los demandantes. Sostiene que es cierto que conocía desde el colegio a doña Cynthia Soto, y que en dicho encuentro la demandada le relató que estaban realizando las gestiones para comprar una parcela, teniendo aprobado un crédito con el banco, a lo cual ellos respondieron que también les gustaría comprar un terreno pero que estaban muy caros.

Menciona que, al transcurrir unas semanas y luego de reanudar su vínculo de amistad, en el mes de junio de 2020 acordaron comprar una parcela en conjunto, encontrando una en la localidad de La Estancilla de la comuna de Buin, donde se vendía una parcela de cinco mil metros cuadrados, para lo cual

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

Código: FXHGXQJNZVN

realizaron las gestiones necesarias con los dueños de la misma, a fin de verificar si vendían con crédito bancario dado que ninguno de las dos partes contaba con el dinero para comprar al contado. Con la aprobación ya tratada, su representada María Paz Gutiérrez dio curso a la tramitación del crédito aprobado a su nombre desde el año 2019 por el Banco de Chile.

Para comprar dicha parcela, expone, que tenía un precio de 80 millones de pesos, el banco le solicitó un pie de 20 millones, para lo cual su representada, junto a su marido, se comunicó con los demandantes, acordando de palabra aportar 10 millones de pesos cada uno, donde los demandantes solicitaron esperarlos un mes aproximadamente ya que solo contaban con 7 millones.

Añade que, se continuó con la tramitación del hipotecario con revisión de los documentos legales de la propiedad, y la operación culminó en noviembre de 2020 con la entrega de los títulos de dominio a nombre de la demandada. De esa forma el inmueble quedó bajo el dominio de doña María Paz Gutiérrez, como da cuenta inscripción de dominio vigente que rola a fojas 2780v N°3170 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, del año 2020, lo que se logró ya que desde el 2019 se había gestionado el crédito, autorizado a su nombre, a la espera de encontrar una propiedad, debido a que una compraventa de un terreno anterior, el propietario del mismo se desistió de la venta.

El dominio de propiedad consta en escrituras e inscripciones conservatorias, firmando la escritura respectiva el día 30 de septiembre del 2020, y egresando del Conservador a fines del mes de noviembre de ese mismo año, dando por culminado el proceso de compra de la señalada propiedad.

Expresa que la primera de muchas mentiras y falsedades esgrimidas es que estos manifestaron en su demanda que tenían el dinero en efectivo para adquirir un inmueble, al tener avanzadas negociaciones para comprar un lote en la comuna de Pucón, lo que lleva a preguntarse por qué dos personas dedicadas a los negocios, como los demandantes, teniendo el dinero para adquirir un terreno por sí solos, en la comuna de Pucón, no compraron dicha propiedad o cualquier otra directamente a su nombre, adquiriendo la calidad de propietarios, teniendo que recurrir a terceras personas para concretar ese sueño, siendo la respuesta que la versión entregadas por los demandantes no es real ni verídica.

Otra mentira que alega es que el crédito hipotecario de su representada nunca fue rechazado, ya que estaba autorizado desde el 2019, ni tampoco hubo oposición para que la señora Soto solicitara un crédito hipotecario a su favor, de hecho fue solicitado y rechazado por la misma institución ya que era ella quien no cumplía con la renta mínima, además de no registrar abonos de remuneraciones a su cuenta, sino meras transferencias o traspasos de dinero desde la cuenta

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

Código: FXHGXQJNZVN

bancaria de su pareja señor Fabián Valenzuela. No obstante, la demandada María Paz Gutiérrez le ayudó gestionando con ejecutivos del Banco BCI a evaluar un crédito, el que fue rechazado por la misma razón anterior.

Indica que el terreno adquirido fue sin ningún tipo de construcción, solamente con cerco perimetral y con medidor de agua y luz, instalados, que correspondían a la propiedad, haciendo presente que en aquella época demandantes y demandada tenían domicilios distintos.

Expresa que, en viajes realizados a la zona por distintos motivos, no relacionados a la propiedad en cuestión, doña María Paz junto a su esposo se percataron que estaban realizando trabajos en la propiedad adquirida con maquinaria, en octubre de 2020, lo que le comentaron a los demandantes, haciendo alusión a que los dueños originales de la propiedad la estaban preparando para entregarla, pero los demandantes le comentaron que eran ellos, que ya habían iniciado una construcción, sin autorización y sin que la propiedad hubiese sido entregada de manera formal por el banco ni por los dueños anteriores del terreno, y sin haberse puesto de acuerdo formalmente qué parte del bien raíz les correspondía a cada familia, es decir, de forma arbitraria y negando que la propiedad haya sido visitada en conjunto.

Se conversó el tema y se accedió a que continuaran dicha construcción ya que estaba bastante avanzada, no obstante, se solicitó que debían reunirse para esclarecer los términos para dividir la propiedad y establecer los acuerdos de compra, dado que sólo habían aportado el 12,5% del valor neto de la propiedad, sin considerar que el monto a través de crédito hipotecario se incrementa a medida que avanzan los años por incremento del valor UF. Dicha reunión no se concretó ya los actores expresaban siempre estar muy ocupados.

Narra que, al transcurrir el tiempo, específicamente en diciembre de 2020, su representada visitó el inmueble junto a su marido y parte de su familia, percatándose que el cerco perimetral de fondo con el que el dueño original cerró la propiedad se encontraba cortado, donde había material de construcción y casi un camino demarcado por tránsito de vehículos de gran tonelaje, junto a trabajos avanzados en la construcción de una piscina. Ante ello, le solicitó a los demandantes de la manera más educada posible que se le respetara y considerara de la misma forma que la demandada lo hacía con los demandantes, y se le consultara antes de intervenir el lugar que les pertenecía, solicitando que repararan el cerco que había sido cortado por ellos, y que retirara el material del lado de la propiedad que debían ocupar por descarte ya que ellos habían comenzado a trabajar del otro, y que no siguieran circulando vehículos pesados

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

Código: FXHGXQJNZVN

por donde no correspondía, ya que los demandantes tenían como acceder desde su lado. Ese fue el primer inconveniente ya que los tacharon de prepotentes.

Añade que para desgracia de su representada, se siguieron generando situaciones como la descrita donde de manera arbitraria los demandantes de autos siguieron tomando decisiones sin consultar, aprovechándose que para la demandada era difícil asistir a la propiedad en días hábiles e incluso fines de semana por su trabajo, y cada vez que le hacía notar que su actuar no correspondían se molestaban y respondían de manera prepotente y grosera, cortando el dialogo con doña María Paz y su marido por varios meses.

Indica que, dicha actitud era desplegada principalmente por el señor Valenzuela, ya que la señora Cynthia generalmente era quien se acercaba a disculpar su actuar y justificar con que “era así, brígido y cuático” (SIC).

Dado lo anterior, y para evitar que siguieran pasando a llevar su opinión, se decidió por ambas partes poner un cerco medianero, el que no estaba contemplado inicialmente.

Respecto a este cerco, sostiene que nuevamente se pueden constatar las mentiras de la pareja, donde inventan señalando que realizaron un cierre de 35 metros de largo, el cual fue costeado en su totalidad por ellos, lo que es falso, ya que fue instalado por la demandada y parte de su familia, comprando los materiales y pagando un aporte por mano de obra a su cargo, del cual Fabián Valenzuela transfirió el 50% del monto una vez terminado.

Añade que, mienten nuevamente al señalar que se le propuso a su representada el contratar un topógrafo profesional a fin de corroborar las medidas antes de cerrar, ya que este fue solicitado por María Paz Gutiérrez para ratificar los metros separados y dar conformidad a ambas partes, a lo que jamás se opuso, siendo los demandantes quienes no querían acceder a ello, aludiendo que no les interesaba y que estaban conformes con la división realizada.

Agrega que los demandantes una vez avanzadas sus construcciones tomaron por costumbre realizar eventos sociales, ya que su intención era la construcción y puesta en marcha de un centro de eventos en la propiedad, lo que era desconocido por la demandada, ya que jamás se mencionó antes. Los comentarios de los demandantes siempre fueron tener un lugar donde vivir y vender sushi, el cual es su trabajo permanente, haciendo presente que los vecinos del sector tampoco tolerarían eventos constantes de alto volumen, dada la cercanía con las viviendas, lo que se vio reflejado en las constantes y reiteradas denuncias de parte de vecinos a Carabineros por ruidos molestos y exceso de vehículos estacionados en el sector, que incluso bloqueaban los portones de acceso a la vivienda.

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

Código: FXHGXQJNZVN

También se generaron problemas a la demandada con los vecinos del sector, por el servicio de agua de regadío correspondiente a Canales Unidos de la comuna de Buin, ya que los demandantes se comportaron de forma grosera y hostil cuando socios y personal de “Canales Unidos” solicitaron ingresar a la propiedad para verificar la acequia ya que el vecino de la parcela contigua se inundaba por no tener ellos habilitado el paso de agua según lo requerido. Al no ser posible, producto del comportamiento violento y grosero de los actores, se dirigieron a la demandada con la finalidad de comunicarle que, de seguir estas personas con la misma actitud, se les suspendería el servicio de agua potable de manera permanente.

Posteriormente la mala actitud siguió, y al no acceder a sus requerimiento de manera inmediata comenzaron los insultos y descalificaciones hacia la demandada y su cónyuge, divulgando injurias en especial hacia María Paz, por lo que la convivencia se deterioró y terminó rápidamente, decayendo la relación hasta el punto de cortar el dialogo completamente, y para evitar un problema mayor a futuro es que solicitaron reunirse con los demandantes, a la que Fabián Valenzuela se negó a asistir, y en definitiva se le comunicó la intención de no persistir con el acuerdo que habían llegado originalmente, dada la mala convivencia que se había generado entre las partes y a los continuos arrebatos del señor Valenzuela, a lo que doña Cynthia respondió que no tenía nada que hacer ya que el era *cuático* (SIC) y que tenían un proyecto de irse a la playa.

En la reunión sostenida, acordaron que los demandantes de autos, junto a su núcleo familiar harían abandono del inmueble, para el cual solamente se estableció un plazo prudencial, para que ellos encontraran un lugar donde vivir y trabajar, y dentro de los términos del acuerdo estaba que la demandada le devolvería a los demandantes el dinero que ellos habían aportado como pie de la propiedad, esto es, la suma de $10.000.000, más $805.000 correspondientes a pagos por tramitación del crédito pagado en conjunto, y lo que los recurridos hubieren pagado por concepto de dividendo, lo que daba un monto total aproximado de $15.350.000, que se ajustarían a la fecha en que se retiraran del lugar.

Menciona que, a pesar de que su representada tenía la plena convicción que los demandantes durante su permanencia habían arrendado, lucrado y obtenido ganancias con la propiedad, accedió a devolver el pago del porcentaje de dividendo que habían cancelado mes a mes, ya que la situación era caótica y lo hizo con el fin de que hicieran abandono del inmueble.

Respecto a las construcciones que efectuaron, se les solicitó que las desmontaran, toda vez que estaba compuesta por material ligero, principalmente

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

Código: FXHGXQJNZVN

madera y containers, para que pudiesen llevarla al lugar donde finalmente vivirían, haciendo hincapié que restituyeran la parte de la propiedad que ocuparan en las mismas condiciones que fue tomada por ellos, es decir, sólo el terreno sin ningún tipo de edificación.

Sin embargo, la señora Soto requirió que se les pagara los materiales ya que no les convenía llevarse sus instalaciones, que, al ser material ligero, no les convenía desarmar. En ese momento, la demandada responde que, si no quería llevarse nada, sólo podía pagar el valor de los materiales.

Para llevar a cabo lo anterior, la demandada volvió a solicitar un crédito hipotecario por la suma de $46.000.000. Con la solicitud ya aprobada y el dinero en mano para cancelar lo pactado, los demandantes le indican que todos los gastos, incluidos los de construcción ascienden a una suma cercana a los 100 millones de pesos, la cual sería la cifra por la que harían abandono de la parcela, suma que resulta del todo desproporcionado y fuera de toda lógica, dado que la parcela sin ningún tipo de edificación se vendió en 80 millones de pesos y que el pie de ellos fue solo de 10 millones, siendo el material de las construcciones madera, tabiquería y containers.

Desde aquel momento, relata, los demandantes no atienden más llamadas ni reconocen el acuerdo del cual hay registro, ni responden ninguna de las llamadas, correos y WhatsApp por los cuales se les trató de ubicar para dar alguna razón. Por el contrario, asumieron un camino de autotutela y justicia por mano propia, con la única finalidad de que la demandada acceda a su chantaje, realizando *funas* por redes sociales, intentando golpear a la demandada y amenazándola, y sin parar de realizar publicaciones en contra de María Paz Gutiérrez Hernández y su cónyuge, tratándolos de ladrones, estafadores, psicópatas, maltratadores, torturadores, enfermos, entregando sus datos y dirección de residencia, entre otras graves acusaciones y calumnias, acompañando imágenes personales sin autorización o consentimiento, donde se le imputan una serie de delitos y conductas moralmente reprochables, jamás cometidas.

Sostiene que, además, los demandantes se reunieron con el empleador de la demandada, con la intención de ponerla mal, y que sea despedida de su trabajo, misma conducta que se repitió con el cónyuge de la demandada, quien es sargento segundo de Carabineros de Chile, para que sea sumariado y dado de baja.

Respecto al corte de agua, señalan nuevamente que es mentira, ya que ellos mismos reconocen haber pagado el suministro, siendo imposible que hayan pagado por un suministro del que carecían, y que su representada nunca ha

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

Código: FXHGXQJNZVN

residido en la parcela donde habitan los demandantes y menos han efectuado denuncia alguna por dicha situación por verse privado de tan vital elemento de subsistencia.

Por todo lo anterior, se interpuso recurso de protección en contra de los demandantes, el cual tiene rol de ingreso 20929-2022 ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones.

Por otro lado, en cuanto a la modificación unilateral de las condiciones del contrato de arrendamiento suscrito, indica que también es falso, ya que el demandante no tenía obligación de firmarlo si eso hubiese ocurrido.

Por último, a modo de conclusión, indica que jamás hubo trato ofensivo, agresivo o amenazante de parte de la demandada hacia los demandantes ni persona asociada a ellos, sino que siempre el trato fue respetuoso y buscando mantener una relación y comunicación cordial a pesar de las actitudes del señor Valenzuela. Tampoco hay ninguna evidencia real de este supuesto hostigamiento e intenciones de estafas en su contra, donde Maria Paz Gutiérrez siempre fue clara con los procesos, los hizo parte de ellos, le compartió información, entregó documentos y mantuvo mientras se pudo la comunicación. También concluye que para evitar problemas mayores y en base a los arrebatos agresivos del señor Valenzuela se procedió a cancelar el acuerdo original, devolviendo su dinero íntegramente y solicitante se marcharan del lugar, lo cual fue aceptado sin inconvenientes de su parte. Sobre la supuesta llamada les comunica que no pagaría el monto indicado, sino que solo el 50%, también es falso, jamás se efectuó ese llamado, al contrario, se intentó llamar a Cinthya para cancelar lo acordado, donde además se registra la conformidad de su parte en el monto como queda de manifiesto con su frase “solicitando el pago cuanto antes de lo acordado”.

Tampoco hizo suyo lo construido, por el contrario, hay registro y evidencia que ella le solicitó a la demandante Soto que se llevara y sacara todo lo construido en la propiedad, que devolviera sólo el terreno, sin nada, tal cual lo había tomado, y que ella restituiría el monto cancelado como porcentaje del pie de la propiedad más el porcentaje de los costos cancelados por conceptos de costos de operación, y a la fecha de presentación de la demanda, los demandantes residen en el lugar con absoluta propiedad de lo construido, por lo que la demandada jamás se apropió de nada ni solicitó quedarse o adjudicarse alguna construcción, reiterando que la demandante puede llevarse absolutamente todo, y que sólo accedió al pago del costo de los materiales por requerimiento de la propia demandante,.

En cuanto al derecho, señala que la teoría del enriquecimiento sin causa ha sido tratada por la doctrina nacional, entre otros, por René Abeliuk, quien expone

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

Código: FXHGXQJNZVN

que “la teoría del enriquecimiento sin causa ha alcanzado un gran desarrollo, y tiene por objeto precisamente evitar que una persona se enriquezca a costa de otra si no se puede justificar jurídicamente este enriquecimiento”.

La doctrina tradicional señala que los requisitos de enriquecimiento sin causa son: a) la existencia de un enriquecimiento de un sujeto, entendido como toda ventaja patrimonial, sea por aumento del patrimonio o por evitarse una disminución del gasto; b) el empobrecimiento correlativo de otro, entendido como la pérdida de una cosa, derecho o ventaja; c) ausencia de una causa que justifique el enriquecimiento.

Por otro lado, la doctrina moderna sostiene que no es indispensable el empobrecimiento, puesto que la institución más que estar dirigida a cubrir esa situación aspira a que se restituya aquel que no tiene causa para retener, en atención al hecho que la atribución patrimonial debe tener siempre una causa que la justifique, así como el enriquecimiento siempre es consecuencia de un hecho, será ese hecho el que vincule a otro sujeto con la situación producida y determina la titularidad del derecho a reembolso o restitución

Agrega que, para los efectos de que prospere la acción in rem verso, la doctrina señala que se requiere la concurrencia copulativa de cinco requisitos: 1) que una persona experimente un empobrecimiento; 2) que la otra obtenga un enriquecimiento; 3) una relación de causalidad entre ambos; 4) carencia de causa; 5) la acción in rem verso es subsidiaria.

Señala que, la acción interpuesta no cumple con los requisitos para ser acogida, puesto que la demandada no tiene la más mínima intención de apropiarse de la construcción de los demandantes ni menos quedarse con algo de ellos, ya que siempre les señaló que desmonten y se lleven todo lo edificado en parte del sitio, restituyendo el predio en las mismas condiciones que estaba cuando se lo apoderaron y que la demandante doña Cynthia Soto le manifestó que le cancelara los materiales de las construcciones ya que no les convenía llevarse sus instalaciones al ser material ligero.

Añade que, lo edificado es fácil de desmontar, ya que se trata de construcciones de madera y containers, que no se adhieren de forma permanente al terreno, pudiendo separarse sin mayor detrimento, y que no obstante eso, existe clara intención de que los demandantes no resultaran perjudicados al acceder a pagar el valor de los materiales, lo que después fue desconocido por los propios demandantes.

En ese sentido no existe empobrecimiento de los demandantes ni enriquecimiento del patrimonio de la demandada ya que siempre han podido retirar y llevarse sus cosas y construcciones.

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

Código: FXHGXQJNZVN

En cuanto al requisito cuarto, esto es, la carencia de causa, esta es usada en el sentido de antecedente jurídico que justifique el beneficio obtenido y perjuicio sufrido, y la demandada cuenta con un antecedente, cual es el contrato de arrendamiento, el que se encuentra regulado en los artículo 1915 y siguientes del Código Civil, el cual está conceptualizado como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio determinado.

Ante ello, agrega, nuestro derecho reconoce la existencia de 3 tipos de mejoras:

1) Mejoras necesarias, que son aquellas sin las cuales la cosa se destruye o desaparece o bien no sirve para el objeto para el cual fue destinado, y que por regla general deben ser solventada por el arrendador, con excepción de las mejoras locativas tal como lo establece el artículo 1927 del Código Civil.

2) Mejoras útiles, que las cuales el arrendador no tiene obligación de reembolso, salvo que se hubiera pactado lo contrario.

3) Mejoras voluptuarias, que son aquellas que consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas articiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general o sólo lo aumentan en proporción insignificante y donde el propietario no está obligado a pagarlas al poseedor, ni de buena o mala fe.

Sostiene que la mayoría de lo edificado corresponden a mejoras voluptuarias, hechas por los demandantes sin el consentimiento de la demandada, quien no tiene la obligación de indemnizar conforme el artículo 911 del Código Civil.

Dicho contrato fue firmado ante Notario, y reconocido por los propios demandantes en su demanda.

Por último, señala que la acción in rem verso es de carácter subsidiario, donde no se puede acudir a ella sino a falta de otra acción que permita obtener la reparación, donde los demandantes pudieron ejercer otras acciones, como la acción reivindicatoria de los artículos 889 y siguientes del Código Civil, y las acciones posesorias de los artículos 916 y siguientes del mismo cuerpo legal.

A folio 12 rola escrito de réplica. La demandante reitera todos y cada uno de los argumentos esgrimidos en la demanda, y posteriormente se hace cargo de las alegaciones de defensas expresadas por la demandada.

Indica que la parte demandada reconoce expresamente que el terreno se acordó a comprar en conjunto.

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

Código: FXHGXQJNZVN

Además, hace presente que la demandada indica haber tenido un crédito hipotecario aprobado desde el año 2019 por el Banco Chile, pero se contradice con la realidad ya que los demandantes le transfirieron los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2020 la suma de $40.000 mensuales a petición de la demandada, esto debido a que había hablado con su jefe en la empresa FORRAJERO, quien habría accedo a aumentar su numeración los meses solicitados, bajo la condición de que ella debía cubrir la diferencia de las cotizaciones. Por ello, si tenía el crédito aprobado el 2019, qué sentido tenía aumentar su renta y pagar mayores cotizaciones de julio a octubre de 2020.

A lo anterior, agrega que la comunicación del crédito preaprobado fue hecha el día 30 de septiembre de 2020 a las 17:07 horas y no el 2019, y se solicitan los fondos, los cuales fueron depositados el 1 de octubre, es decir, al día siguiente, por lo que no existe el mes que señala la demandante que tuvo que esperar para la entrega del dinero, sino solo un par de horas.

Haciéndose cargo de lo señalado sobre el terreno un Pucón, hace presente que este no se concretó por creer en el proyecto que la demandada les presentó y no por falta de fondos.

Menciona que la demandante dice haber permitido la construcción y que solicitó reunirse para esclarecer los términos para dividir la propiedad y establecer acuerdos de compra, reconociendo nuevamente la adquisición en conjunto que por un mutuo acuerdo le correspondía el retazo de un 50% a cada una, ya que de lo contrario no hablaría de términos para dividir, siendo inentendible que señala que los demandante aportaron el 12%5 del valor neto de la propiedad ya que hasta la fecha de la presentación de su escrito de réplica, el crédito hipotecario se sigue pagando en partes iguales por demandantes y demandada.

Respecto al desconocimiento del centro de eventos, implica que esto se aleja de la realidad, ya que para poder funcionar debieron solicitar patentes y permisos municipales, por lo que se le solicitó a la demandada firmar un contrato de arriendo y así poder tener domicilio tributario ante el Servicio de Impuestos Internos, y así cumplir con los requisitos exigidos por la Municipalidad para el otorgamiento de las patentes.

Por otro lado, hace presente que no existe acción judicial alguna de la demandada contra los demandantes por haberse tomado el terreno, y que sólo a 7 días que se notificara personalmente la presente demanda, doña María Paz Gutiérrez inició acción de desahucio de arrendamiento, seguida ante el Segundo Juzgado de Letras de Buin, Rol C-1034-2022, en el cual indica que la renta de arrendamiento que debía pagar el demandado ascendería a la suma de $250.000 pagaderos en periodos mensuales y anticipados los días 10 de cada mes la que

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

Código: FXHGXQJNZVN

se reajustará de acuerdo a la unidad de fomento. En ese sentido, le resulta curioso que se solicitara el término del contrato fundamentado en el deseo de no perseverar en el contrato de arriendo habiendo transcurrido solo 7 meses desde su firma, y que no lo haya hecho por no pago de rentas, lo que se debe a que en realidad nunca existió un pago de rentas, siendo una maniobra para perjudicar a los demandantes de autos.

Por último, hace presente contradicciones y mala fe de la demandada, que por una parte indica ofrecer el pago de materiales, pero por otra indica que los demandantes se tomaron el terreno, sin perjuicio de reconocer y señalar que se compró en conjunto, para luego demandar un término de contrato.

Todo lo demás, arguye, no es materia del presente proceso, alejándose de los hechos discutidos y acción perseguida.

En cuanto al derecho, señala que la demandada reconoce que el terreno fue comprado en conjunto y que la construcción lleva mucho tiempo de trabajo y costos económicos, siendo tal que la demandada desde la adquisición del terreno solo tiene un quincho y una piscina a medio terminar.

Refiere que pretender que destruyendo todo lo construido y sacando lo que se pueda de la propiedad repara el empobrecimiento que sufren los demandantes es una aberración inentendible, toda vez que el valor de lo invertido en construcción producto de la variación de los precios en materiales superior, no teniendo el mismo valor algún material destruido o reciclado como pretende la contraria al indicar que los demandantes se pueden llevar todo.

Concluye que el terreno total fue adquirido en $80.000.000, y solo el retazo que ocupan los demandantes de acuerdo con tasación realizada con fecha 16 de mayo de 2022 asciende a la suma de $163.925.222.

Por último, expresa que el contrato de arriendo de 25 de enero de 2022 solo fue firmado con el fin de obtener las patentes comerciales para el funcionamiento de centro de eventos, y de su propio relato, nunca desconoce el hecho de que la propiedad fue comprada en conjunto.

A folio 14 rola escrito de la dúplica. Reitera la demandada que no se cumplen los requisitos de procedencia de la acción in rem verso interpuesta por los demandantes, ya que carece de los elementos fácticos y legales para su concurrencia, haciendo presente nuevamente el carácter subsidiario de la acción, es decir, que no exista otra acción prevista para el objetivo de la acción in rem verso, esto por cuanto el enriquecimiento sin causa abriría el camino para eludir la prescripción y otras disposiciones legales.

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

Código: FXHGXQJNZVN

Al respecto, señala que los demandantes tienen una acción nominada y que no ejercieron, y es aquella prevista en el artículo 669 inciso segundo del Código Civil, la que dispone: *"El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, 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".*

Por ello, sostiene que dicha acción calza de manera perfecta en los hechos relatados, y que, si bien no son ciertos, estaríamos ante un caso de accesión de mueble a inmueble.

Lo anterior lo funda citando jurisprudencia, en particular sentencia de fecha 27 de noviembre de 2013, recaída en causa rol C-4065-2012, dictada por el Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, caratulada Huneeus/García, en el que se habría rechazado la acción al no interponerse de forma subsidiaria, y que habría sido ratificado por la Excelentísima Corte Suprema.

Sostiene también que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 170 N°6 del Código de Procedimiento Civil, la competencia del tribunal queda determinada en este proceso a las peticiones concretas formuladas por las partes, y que la petición clara es acoger la demanda de enriquecimiento sin causa, lo que reitera, no se reúnen los presupuestos para ello.

Tampoco se cumpliría con el requisito de ausencia de causa que exige la acción, toda vez que, asumiendo como verdadero el aporte de los materiales por el actor, sí existe causa legítima y legal para que su representada se haya hecho dueña de los materiales, que es el modo de adquirir accesión de mueble a inmueble, previsto en la ley.

A folio 18, audiencia de conciliación con la comparecencia de los apoderados de ambas partes, y efectuado el llamado, no prospera por no existir acuerdo entre las partes.

A folio 21, se recibió la causa a prueba, y resuelto recurso de reposición a folio 28, se procedió a fijar los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que debía recaer la prueba, en los siguientes términos:

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

Código: FXHGXQJNZVN

1.- Efectividad de haber sufrido la demandante un detrimento patrimonial. Hechos y circunstancias que configuran dicha situación.

2.- Efectividad de que los arreglos o mejoras efectuados en la propiedad hayan enriquecido sin causa el patrimonio de la demandada.

3.- Efectividad de existir perjuicios. En la afirmativa naturaleza y monto de los mismos.

A folio 72, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**En cuanto a la tacha deducida con fecha 24 de agosto de 2024 en contra del testigo Jorge Patricio Ascencio Olguín:**

**PRIMERO:** Que, la parte demandada formula tacha en contra del testigo Jorge Ascencio Olguin por el artículo 357 N°8 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que el testigo declaró que ha sido condenado por el delito de conducir bajo el estado de ebriedad.

**SEGUNDO**: Que, la parte demandante, evacuando el traslado, solicita el rechazo de la tacha ya que de los propios dichos del testigo no tiene claro los conceptos legales e incluso indicó que desconoce si existe una sentencia, solo se refiere a que hubo en un minuto conducción en estado de ebriedad, no existiendo alguno que acredite una sentencia, razón por la cual no existe una indignidad que inhabilite al testigo para presentar declaración en juicio.

**TERCERO**: Que, el artículo 357 N°8 del Código de Procedimiento Civil prescribe que: "*No son hábiles para declarar como testigos: 8°. Los que en concepto del tribunal sean indignos de fe por haber sido condenados por delito".*

Que, lo anterior, deja manifiestamente a discreción del tribunal considerar la procedencia de la declaración del testigo, a efectos de que es la magistratura quien, al mérito de los antecedentes, determina su calificación de digno o indigno a la luz de sus dichos.

**CUARTO**: Que, el testigo indicó que no sabía si había sentencia, pero por manejo en estado de ebriedad le suspendieron la licencia.

En ese sentido, si bien la conducta admitida por el propio testigo es reprochable, no alcanza el umbral de procedencia para calificarlo de indigno, toda vez que no se desconoce si la sanción obedece a una sentencia, una suspensión condicional del procedimiento u otra penalidad, motivo por el que se rechazará la tacha, debiendo admitirse la declaración del testigo para todos los efectos legales.

**<u>En cuanto al fondo de la acción in rem verso:</u>**

**QUINTO:** Que, a folio 1, comparecen don PATRICIO ANDRÉS PÉREZ PÉREZ, abogado, y don MARCELO ANDRÉ NAVARRO MARDONES, abogado,

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

Código: FXHGXQJNZVN

ambos domiciliados para estos efectos en Arturo Prat N°570, comuna de Buin, en representación convencional de doña **CYNTHIA ANDREA SOTO OLGUIN**, chilena, soltera, empresaria, y de don **FABIAN MIGUEL VALENZUELA SANTANA**, chileno, soltero, empresario, ambos domiciliados en Camino La Estancilla N°8890, comuna de Buin, e interpone demanda de acción in rem verso, en contra de doña **MARÍA PAZ GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, chilena, casada y separada totalmente de bienes, empleada, domiciliada en Calle Eduardo Pérez Elizondo N°0232, comuna de Buin, por los argumentos de hecho y de derecho señalados en la parte expositiva de este fallo;

**SEXTO:** Que, a folio 10, rola contestación de la demanda, solicitando su completo rechazo, con costas, en virtud de lo detallado en la parte preliminar de este fallo, debiendo estarse a ello;

**SÉPTIMO**: Que, a folios 12 y 14 rolan escritos de réplica y dúplica, evacuados en tiempo y forma legal, consignados también en la expositiva;

**OCTAVO**: Que, se fijaron como hechos a probar, los siguientes:

1.- Efectividad de haber sufrido la demandante un detrimento patrimonial. Hechos y circunstancias que configuran dicha situación.

2.- Efectividad de que los arreglos o mejoras efectuados en la propiedad hayan enriquecido sin causa el patrimonio de la demandada.

3.- Efectividad de existir perjuicios. En la afirmativa naturaleza y monto de los mismos.

**NOVENO**: Que, la parte demandante rindió la siguiente prueba, consistente en **Documental**:

1.- Copia autorizada de escritura pública de COMPRAVENTA CON MUTUO HIPOTECARIO CON TASA MIXTA, celebrado con fecha 30 de septiembre de 2020, otorgada en la Notaria de doña Paula Andrea Luna Sáez, Notario reemplazante de doña Maria Pilar Gutiérrez Rivera, Notario Público Titular de la 18° Notaria de Santiago, repertorio N°16.127-2020.

2.- Contrato de Construcción por suma alzada, de fecha 28 de octubre de 2020, firmado entre doña Cynthia Andrea Soto Olguín y don Jorge Patricio Ascencio Olguín, Por la suma de 2.456,5 UF.

3.- 33 hojas de conversación escrita de la aplicación WhatsApp, de fechas 16 de septiembre de 2020 a 25 de marzo de 2022.

4.- 91 hojas de conversación escrita de la aplicación WhatsApp, de fechas 30 de junio de 2020 a 23 de abril de 2023.

5.- Cadena de correos enviados entre doña Cynthia Soto [csopc1821@gmail.com] y doña María Paz Gutiérrez Hernández [pazgh06@gmail.com] entre las fechas 15 a 24 de junio de 2022.

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

Código: FXHGXQJNZVN

6.- Correos electrónicos enviados por doña María Paz Gutiérrez Hernández [pazgh06@gmail.com], a don Fabián Valenzuela Santana [fabian.valenzuela.s@hotmail.es] con fecha 30 septiembre 2020.

7.- Cadena de correos electrónicos enviados entre don Fabián Valenzuela Santana, doña Silvana Cofré Álvarez, y otros, de fecha 24 de septiembre de 2020.

8.-100 hojas de conversación escrita de la aplicación WhatsApp, de fechas 13 de noviembre de 2019 a 30 de junio de 2020.

9.- 100 hojas de conversación escrita de la aplicación WhatsApp, de fechas 30 de junio de 2020 a 26 de agosto de 2020.

10.- 99 hojas de conversación escrita de la aplicación WhatsApp, de fechas 26 de agosto de 2020 a 8 de octubre de 2020.

11.- 50 hojas de conversación escrita de la aplicación WhatsApp, de fechas 8 de octubre de 2020 a 26 de noviembre de 2020.

12.- 66 hojas de conversación escrita de la aplicación WhatsApp, de fechas 26 de noviembre de 2020 a 21 de enero de 2022.

13.- Copia de cheque N°6210842, por la suma de **$10.000.000**, emitida por el Banco Chile con fecha 19 de abril de 2023.

14.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 31 de julio de 2020, por la suma de $40.000.

15.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 14 de agosto de 2020, por la suma de $90.000.

16.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 15 de agosto de 2020, por la suma de $4.480.

17.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 16 de septiembre de 2020, por la suma de $40.000

18.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 01 de octubre de 2020, por la suma de $54.500.

20.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 09 de octubre de 2020, por la suma de $46.000.

21.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 19 de octubre de 2020, por la suma de $40.000.

22.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 27 de noviembre de 2020, por la suma de $285.500.

23.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez de fecha 05 de enero de 2021, por la suma de $242.000.

24.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 12 de enero de 2021, por la suma de $232.979.

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

Código: FXHGXQJNZVN

25.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 13 de febrero de 2021, por la suma de $175.080.

26.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 16 de marzo de 2021, por la suma de $175.180.

27.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 12 de abril de 2012, por la suma de $178.548.

28.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 13 de mayo de 2021, por la suma de $178.641.

29.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 15 de junio de 2021, por la suma de $180.000.

30.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 13 de julio de 2021, por la suma de $180.000.

31.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 12 de agosto de 2021, por la suma de $179.000.

32.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 13 de septiembre de 2021, por la suma de $178.959.

33.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 13 de octubre de 2021, por la suma de $179.000.

34.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 18 de noviembre de 2021, por la suma de $181.226.

35.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 17 de diciembre de 2021, por la suma de $184.899.

36.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 19 de enero de 2022, por la suma de $187.351.

37.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 22 de febrero de 2022, por la suma de $187.936.

38.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 17 de marzo de 2022, por la suma de $189.804.

39.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 18 de abril de 2022, por la suma de $190.822.

40.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha, 14 de mayo de 2022, por la suma de $191.412.

41.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 15 de agosto de 2022, por la suma de $196.948.

42.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 15 de agosto de 2022, por la suma de $199.290.

43.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 15 de agosto de 2022, por la suma de $201.115.

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

Código: FXHGXQJNZVN

44.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 05 de septiembre de 2022, por la suma de $191.000.

45.- Comprobante de transferencia a doña María Paz Gutiérrez, de fecha 12 de octubre de 2022, por la suma de $193.621.

46.- Copia autorización notarial realizada por doña María Paz Gutiérrez Hernández a doña Cynthia Soto Olguín, con fecha 29 de julio de 2021.

47.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 28 de octubre de 2020, por la suma de $100.000.

48.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 30 de octubre de 2020, por la suma de $2.999.999.

49.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 30 de octubre de 2020, por la suma de $1.400.001.

50.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 14 de noviembre de 2020, por la suma de $90.000.

51.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 18 de noviembre de 2020, por la suma de $306.657.

52.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 27 de noviembre de 2020, por la suma de $2.000.001.

53.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 28 de diciembre de 2020, por la suma de $41.370.

54.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 29 de enero de 2021, por la suma de $3.000.000.

55.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 30 de enero de 2021, por la suma de $2.000.000.

56.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 23 de abril de 2021, por la suma de $2.999.999.

57.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 04 de mayo de 2021, por la suma de $1.750.000.

58.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 31 de mayo de 2021, por la suma de $1.400.000.

59.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 30 de junio de 2021, por la suma de $650.000.

60.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 30 de junio de 2021, por la suma de $650.000.

61.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 03 de julio de 2021, por la suma de $600.000.

62.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 31 de julio de 2021, por la suma de $2.390.000.-

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

Código: FXHGXQJNZVN

63.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 16 de abril de 2022, por la suma de $1.000.000.-

64.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha19 de abril de 2022, por la suma de $600.000.

65.- Comprobante de transferencia realizada a don Jorge Ascencio Olguín, de fecha 20 de abril de 2022, por la suma de $3.700.000.

66.- Comprobante de pago Folio N°47761 a Campusano La Estancilla, con fecha 18 de abril de 2022.

67.- Ebook de causa civil seguida ante el Segundo Juzgado de Letras de Buin Rol: C-1034-2023, caratulado “Gutiérrez con Valenzuela” sobre juicio de arrendamiento.

68.- Ebook de causa seguida ante la Corte de Apelaciones de San Miguel, Ingreso Corte N° 20.929-2022, caratulado “Gutiérrez Hernández y otro con Valenzuela Santana y otra” sobre recurso de protección.

69.- Patentes comerciales de la Ilustre Municipalidad de Buin, concedidas a don Fabián Valenzuela Santana, por el giro que en ellas se indica, referidas al inmueble ubicado en Camino La Estancilla N° 8900, Viluco, comuna de Buin.

**TESTIMONIAL**:

A folio 39 rola audiencia testimonial. Comparece don JORGE PATRICIO ASCENCIO OLGUIN, quien debidamente juramentado en la forma legal expone:

**AL PUNTO DE PRUEBA N°1**: “Claro que sí, empecé a trabajar con ellos y ellos hicieron trato conmigo por una cantidad de dinero que fue alrededor de ochenta millones de pesos en efectivo y la segunda se fue dando según los avances del trabajo. Ellos gran parte de sus inversiones del negocio que tenían la juntaron para ese proyecto.

**Repreguntas:**

Para que diga el testigo cuando señala “hicieron trato conmigo”, especifique el trato, respecto a que. **Responde**: “el trato que yo generé con ellos fue la construcción de la totalidad que está construido, casa, acceso principal, piscina, quincho, entre otros”.

Para que diga el testigo si el trato al que hace referencia fue de palabra o en virtud de algún instrumento. **Responde**: “Fue por un documento que firmamos donde se pactaron los medios de pago, los tiempos y las condiciones”.

Para que diga el testigo de acuerdo a sus dichos, si sabe de qué era el negocio que tenían los demandantes por el cual juntaron dinero. **Responde**: “Ellos tienen negocio dedicado al sushi, venta de sushi, por varios años”.

**Contra interrogación**: No hay.

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

Código: FXHGXQJNZVN

**AL PUNTO DE PRUEBA N°2**: “Totalmente, yo desde un inicio era un potrero, era un sitio eriazo, no tenía nada. Desde ahí empezamos desde cero”.

**Repreguntas**:

Para que diga el testigo aclare a que se refiere con “totalmente”, en cuanto a todo lo realizado para que pueda haber enriquecido a la demandada. **Responde**: “Me refiero a totalmente a la inversión y construcción en sí, ya desde ahí era solo un potrero”.

**Contra interrogación:**

Para que diga el testigo si sabe o le consta que las construcciones realizadas por él subsisten hoy en día en la propiedad. **Responde**: “actualmente no lo tengo muy claro, pero no deberían por qué no existir, la última vez que pasé, como hace un mes estaban ahí. Sin embargo, del acceso principal no hay mucha visibilidad hacia la propiedad”.

**AL PUNTO DE PRUEBA N°3**: “Sí, muchos perjuicios, ya que los sacaron de su propiedad, ellos invirtieron todo para poder realizar ese proyecto, que era un proyecto de vivienda y lo que tengo claro es que le hicieron firmar un contrato para que ellos pudieran trabajar y con eso se colgaron para poder sacarlos del lugar”.

**Repreguntas**:

Para que aclare el testigo a qué tipo de contrato se refiere con que “le habrían hecho firmar” y aclare sus dichos a “que se colgaron para sacarlos del lugar”. **Responde**: “el contrato que se enero fue de arriendo para que ellos pudieran conseguir patente y poder trabajar y base a ese contrato ellos afirman que el terreno no era de ellos para poder sacarlos de ahí”,

**Contra interrogación**:

Para que diga el testigo que entiende por perjuicios. **Responde**: “daños”.

Para que diga el testigo cómo le consta que mi representado obligó a la demandante a firmar un contrato de arrendamiento. **Responde**: “el contrato se hizo con el fin de conseguir las patentes. Yo con la otra parte no tenía relación, ya que el trato hacia nosotros era indiferente, una persona demasiado complicada.

Para que diga el testigo si sabe o le consta la fecha de ese contrato de arrendamiento. **Responde**: “fecha exacta no lo sé, pero tendría que ser aproximadamente en el año 2021, pero no sé fecha exacta”.

Comparece MARCELA ELIANA BUSTAMENTE CUADRA, quien juramentada en la forma legal expone:

**AL PUNTO DE PRUEBA N°1**: “Claro que sufrieron perjuicios, porque ellos pasaron de tener su parcela a quedar literalmente en la calle. También hubo perjuicios porque por lo que me contaron estos jóvenes hubo un contrato de arrendamiento que en el fondo no era verdadero y que este solo tenía como

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

Código: FXHGXQJNZVN

objetivo poder acceder a las patentes que el joven necesitaba para su centro de eventos. También considero que si hubo perjuicios porque esos niños pasaron de vivir en su hogar a vivir literalmente hacinados en un dormitorio".

**Repreguntas**:

Para que diga la testigo si sabe o conoce a qué se dedican o dedicaban los demandantes de autos. **Responde**: "ellos se dedicaban a centro de eventos, hacían reuniones, todo tipo de eventos a los que se van a esos locales".

Para que diga la testigo si sabe o conoce a qué se dedicaban con anterioridad al centro de eventos. **Responde**: "estos jóvenes tenían un local sushi, un local bien conocido en la comuna y a través de este local pudieron obtener el patrimonio para comprar esta parcela, con mucho esfuerzo y orgullo la pudieron sacar adelante. Lo sé porque en alguna oportunidad participé de estos eventos y Fabián me ha mostrado fotos de todos sus emprendimientos, de todo lo que ellos habían podido lograr desde que salieron del sushi hasta obtener su parcela".

**Contra interrogación**:

Para que diga la testigo como le consta que la parcela les pertenecía a los demandantes. **Responde**: "sí, me consta por Fabián y Cynthia me lo contó".

Para que aclare la testigo si los demandantes de autos aún mantienen el giro de venta de sushi. **Responde**: "no lo sé".

**AL PUNTO DE PRUEBA N°2**: "Sí, hay enriquecimiento porque la primera vez que fui al evento era un sitio totalmente eriazo, no tenía nada de ornamentación y posteriormente pude ver un avance gigante en cuanto a infraestructura, ornamentación, construcción, cierres perimetrales, áreas verdes, que yo imagino que hay muchos millones invertidos, porque antes honestamente no tenía nada."

**Repreguntas**:

Para que diga la testigo si durante sus visitas al terreno y en el avance de las mejoras que indica, se realizaban en la totalidad del terreno o en el espacio ocupado por los demandantes. **Responde**: "Sí, las mejores las vi en parte del terreno de Fabián, no en la totalidad. Porque la otra parte tenía un cierre, no tenía nada, vi un techo nada más".

**Contra interrogación**:

Para que diga la testigo si le consta si esta infraestructura, áreas verdes, aún subsisten en la propiedad. **Responde:** "No, no me consta".

**AL PUNTO DE PRUEBA N°3**: "Sí, los perjuicios fueron que ellos hayan salido de ese terreno sin absolutamente nada, haberlo perdido todo. Los hijos de estos muchachos se quedaron sin nada, quedaron en la calle, viviendo en un

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

Código: FXHGXQJNZVN

dormitorio hacinados. Lo sé por el vecindario, porque viven en la casa de la mamá de Fabián".

**Repreguntas**: Para que aclare la testigo a que se refiere con haberlo perdido todo. **Responde**: "Me refiero a que, de haber tenido su sueño de vida, haber vendido sushi para comprar esta parcela y quedaron literalmente en la calle, a eso me refiero con haberlo perdido todo".

**Contra interrogación:**

Para que diga la testigo cómo le consta que quedaron en la calle. Responde: "Porque vi cuando llegaron a la casa de la madre de Fabián, sin nada, hicieron una venta de garaje y se quedaron con las cosas que tenían y sin nada más".

Comparece doña MARÍA INÉS GUZMÁN SILVA, quien juramentada en la forma legal expone:

**AL PUNTO DE PRUEBA N°1**: "Yo lo que he visto por el tiempo que yo ya llevo conociendo a los chicos, que es desde que ellos tenían el sushi, donde se veía que tenían un local establecido y ahora cuando estuvieron en La Estancilla en este terreno que se compraron, vi la construcción que hicieron y ahora me consta que están viviendo de allegados en la casa de la mamá de Fabián Valenzuela".

**Repreguntas**:

Para que aclare la testigo si sabe que paso con ese sushi que hace referencia en su declaración. **Responde**: "Yo por lo que sé, lo vendieron para comprarse un terreno para el sur".

**Contra interrogación**: no hay.

**AL PUNTO DE PRUEBA N°2:** "Bueno ese terreno estaba pelado y me consta porque no había nada ahí y cada vez que ellos hacían un evento íbamos viendo los avances de las construcciones que se hicieron en ese lugar.

**Repreguntas**:

Para que aclare la testigo como le consta que no había nada en el terreno. **Responde**: "Nosotros estuvimos interesados hace un tiempo atrás en esas parcelas y fuimos a conocer el lugar anteriormente, el cual era un potrero con algunos árboles".

**Contra interrogación:**

Para que diga la testigo qué entiende por enriquecimiento sin causa. **Responde**: "Que alguien se enriquece con el dinero de otra persona".

**AL PUNTO DE PRUEBA N°3**: "Hay perjuicios, económicos, psicológicos".

**Repreguntas**:

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

Código: FXHGXQJNZVN

Para que aclare la testigo a qué se refiere con perjuicios económicos. **Responde**: “Por lo que yo veo Cynthia y Fabián tenían un lugar donde llegar y ahora están de allegados en la casa de la mamá de Fabián”.

**Contra interrogación**: no hay.

Comparece doña ANA PATRICIA GONZÁLEZ GARCÍA, quien juramentada en la forma legal expone:

**AL PUNTO DE PRUEBA N°1**: “Yo sé que la señora Cynthia invirtió en construir una piscina, un quincho, trabajo en ese terreno que conocí porque vivo al lado de ella. Era un terreno abandono, en mal estado, sucio porque estuvo mucho tiempo botado y yo los vi en pandemia, los vi trabajar mucho en ese sector, con maquinaria, mejorando el terreno y construyendo lo que ellos dejaron, quincho, piscina, césped, para mi eso es patrimonial. Ellos tenían un local de sushi en Santa María y tengo entendido que lo vendieron para construir el proyecto en La Estancilla. Me consta porque vivo al lado de ella y los vi trabajar y limpiar el terreno y vi lo que hicieron después en eventos con el Alcalde y Navidad”.

**Repreguntas:**

Para que diga la testigo en relación a sus dichos si sabe si los demandantes de autos aun ocupan y se benefician de todo lo que ella dice en dicho terreno. **Responde**: “No, los vi cuando se fueron y entiendo que tuvieron que irse antes de tiempo, tenían problemas de agua, les quitaron el medidor y lo sé porque yo personalmente les tuve que dar agua, ya que tienen dos niños y cuando se fueron me avisaron para que cortara el suministro de agua que yo les estaba convidando”.

**Contra interrogación:**

Para que diga la testigo si sabe o conoce el motivo por el cual los demandantes ya no viven en esa propiedad. **Responde** “tengo entendido que se le pidió desalojar, que la persona que compró con ella, porque tengo entendido que tienen un contrato de arriendo”.

Para que diga la testigo como le consta lo último afirmado. **Responde**: “No me consta, porque no conozco los antecedentes en profundidad, sólo estoy diciendo lo que yo vi”.

**AL PUNTO DE PRUEBA N°2**: “La familia demandante construyó, cosa que yo vi que estaban trabajando con los recursos de ellos, entiendo que la otra parte de alguna forma puede aumentar su patrimonio con algo que ellos no trabajaron ni invirtieron. Ahora entiendo, que ese es un tema que se debe demostrar con antecedentes, con papeles de compra, de construcción y se demostrar los gastos que se hicieron”.

**Repreguntas**: no hay.

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

Código: FXHGXQJNZVN

**Contra interrogación**:

Para que diga la testigo si sabe o le consta que las construcciones que presenció en la propiedad subsisten al día de hoy. **Responde**: Sí, de mi casa se ve porque somos vecinos, independientemente que se hizo un muro, yo puedo ver desde mi terreno lo que está ahí construido".

**AL PUNTO DE PRUEBA N°3**: "Creo que ustedes deben demostrar un perjuicio, yo desde fuera si vi la construcción que se hizo, vi como trabajó esa familia, entiendo que si debiera haber un perjuicio para ellos, tanto en limpieza como en construcción, más aun si fue en tiempo de pandemia donde los valores de los materiales tuvieron un alza y todo lo que implica arriendo de maquinaria que las vi trabajar en el lugar, hay un perjuicio, viendo la construcción no creo que hayan menos de cincuenta millones invertido.

**Repreguntas**: no hay.

**Contra interrogación**: no hay.

Comparece doña LUISA NELLY INAREJO AGUILERA, quien debidamente juramentada en la forma legal expone:

**AL PUNTO DE PRUEBA N°1**: "La pérdida de un patrimonio de parte de los demandantes, es que los hayan echado del terreno, quedaron literalmente en la calle, respecto a la pérdida que hicieron con la compra que hicieron con la otra señora. Su esfuerzo y todo lo que recaudaron para eso se perdió. Me consta porque soy vecina del sector, además porque fui a algunos eventos, de caridad, de Halloween y Navidad y como las mamás colaboran con el tema salió la conversación".

**Repreguntas**:

Para que aclare la testigo a qué se refiere respecto a su declaración cuando señala a su esfuerzo y lo que recaudaron referentemente a eso. **Responde**: "Por lo que sé tenían un sushi en Buin, creo que fue uno de los primeros en la comuna, Cynthia nos comentaba que Fabián hacia eventos en la Fiesta de la Cerveza para juntar los montos, también se hicieron ciertos eventos en la parcela que ellos habían comprado y también se juntó con esos fondos, ellos pagaban el crédito que se pidió para la compra de la parcela".

Para que diga la testigo si sabe o conoce cuál fue el destino del sushi de los demandantes al que hace referencia. **Responde**: "Para que Fabián pudiera comprar, más lo que tenía ahorrado, vendió los derechos del sushi".

**Contra interrogación:**

Para que diga la testigo cómo le consta lo último afirmado. **Responde**: "por las conversaciones cuando se hacían los eventos".

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

Código: FXHGXQJNZVN

**AL PUNTO DE PRUEBA N°2**: el terreno estaba vacío, yo como vecina llevo viviendo ahí 12 años y ese terreno estaba vacío. Tenía un almacén en el sector y constantemente el constructor o maestro pasaba a mi negocio a comprar, después con el tiempo veía constantemente a los muchachos trabajar. Por lo que vi en un principio fue maquinaria, desmalezaron, creo que Fabián y otro hicieron el portón, se veía dentro del cerco que estaban haciendo la piscina y el quincho. Con el tiempo vi que pusieron plantas, hicieron la cancha, adelante del cerco, hicieron cerco vivo e iluminaron toda la parcela".

**Repreguntas**:

Para que diga la testigo o aclare si estas mejores que hace referencia en su declaración se realizaron en la totalidad del terreno o en retazo de terreno que ocupaban los demandantes. **Responde**: "En el lugar que tenían ellos, por lo que comentó Cynthia el terreno estaba dividido, parece que eran cinco mil metros cuadrados y eran dos mil quinientos para cada uno. Cynthia organizó el evento, me di cuenta de que atrás tenía su casa, como al final del sitio".

Para que diga la testigo o sabe si en el retazo contigua al que hace referencia existe alguna construcción. **Responde**: "yo sé que tiene piscina, unos baños y un quincho, pero al momento de ver el terreno en época de Navidad estaba lleno de maleza".

**Contra interrogación**:

Para que diga la testigo qué entiende por enriquecimiento sin causa. **Responde**: "es como apropiarse de algo que no corresponde a uno".

Para que diga la testigo si sabe si existe o existía un antecedente jurídico entre los demandantes y el demandado por lo cual ellos ocupaban el terreno. **Responde**: "sí, yo sabía que había un contrato de arriendo, pero por el tema de las patentes de Fabián".

Para que diga la testigo si sabe o le consta que las construcciones que ella presenció subsisten a la propiedad al día de hoy. **Responde**: "Sí, me constan que están ahí, porque Fabián hizo una venta de garaje de cosas muebles y quedó el quincho, la piscina, el loft y la cancha, lo sé porque lo vi cuando estaba haciendo la venta".

**AL PUNTO DE PRUEBA N°3**: "Que los muchachos Cynthia y Fabián quedaron literalmente en la calle y perdieron todos los montos invertidos en el terreno. No es pequeño el monto que se perdió en la inversión que hicieron, en mi caso tengo una casa y una piscina muy parecida en mi terreno, y en mi caso es aproximadamente un gasto de cien millones de pesos, además el contrato de arriendo no era real, porque por lo que yo sabía se hicieron otros documentos por lo que me comentó Cynthia que si los hizo a nombre de ella, creo que sacó el

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

Código: FXHGXQJNZVN

empalme de la luz a nombre de ella y el contrato de arriendo era netamente para obtención de patentes en la municipalidad.

**Repreguntas**: no hay.

**Contra interrogación**: no hay.

**Peritaje**: Que, a folio 153 rola informe de perito solicitado por la parte demandante, don Rodolfo Quinteros Lemus, nombrado por el Tribunal. Asisten los abogados de ambas partes al inmueble ubicado en Camino La Estancilla N°8890. Señala que el inmueble está dividido en dos partes iguales, una administrada por Valenzuela y otra por Gutiérrez, y ambas partes prestan Servicios de Centro de Eventos en el inmueble de forma independiente. La administración de Gutiérrez tiene un quincho operativo y equipado en buenas condiciones de 6 m x 7 m = 42 m2, construida sobre un radier exterior de 10,5 m x 10,5 m = 110,25 m2. Además, posee una cabaña independiente con 2 baños y 2 duchas de 2,9 m x 2,9 m = 8,4 m2. También tiene 1 piscina de fibra de vidrio con dimensiones de 8 m x 3 m = 24 m2. Un portón operativo y el estado general del terreno en muy buenas condiciones. En el caso de la administración de Valenzuela, esta tiene un quincho no operativo y en estado destruido y abandonado de 80,8 m2, e incluye 2 baños de 1,5m x 3m = 4,5 m2, y una bodega de 1m x 2,9 m = 2,9 m2. Los baños y la bodega también están en estado de abandono. También tiene una piscina de cemento de 37 m2 = rectángulo de 8,9m x 4m = 35,6 m2 + semicírculo de radio de 1 m = 1,57 m2. La piscina incluye una terraza deck de madera. La piscina está no operativa, pero la infraestructura es buena. Al fondo hay una casa de madera (cabaña) operativa y de calidad buena de una dimensión de 76 m2. La casa Valenzuela incluye 2 habitaciones, 1 baño, 1 cocina, 2 dormitorios, 1 living comedor y 1 terraza de entrada. La cabaña tiene piso flotante, excepto en la cocina y baños que hay cerámicos y porcelanatos. La antigüedad de la casa es reciente (menor a 5 años de construida). En la entrada de la administración Valenzuela hay 1 poste de luz monofásico con medidor que está no operativo porque fue vandalizado. También hay un portón, pero no está operativo como acceso.

Aplicando el método de tasación comparativo o valor de mercado, que consiste en analizar el mercado tomando inmuebles similares, especialmente con parcelas de 5000 metros cuadrados en la zona de Buin-Paine, la tasación es de 3865 Unidades de Fomento respecto al inmueble. En cuanto a las mejoras, tasa las mejores de Gutiérrez en 60 millones de pesos.

En el caso del de las mejoras de Valenzuela, las tasa en 75 millones. Particularmente refiere que el quincho de Valenzuela, el que no está operativo, sino que abandonado y destruido, su valor actual es de $15.000.000 (fuente:

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

Código: FXHGXQJNZVN

contratista de quinchos Jenny Schlein). La casa, que está en buenas condiciones, es de $50.000.000 (fuente: tabla de valores de edificación “Instituto Inmobiliario de Chile”) y la piscina de cemento, que no está operativa, es de $10.000.000 (fuente: Piscinas y Jardines Raquel Valdés). El medidor está vandalizado y su valor es cero.

**DÉCIMO**: Que, por su parte, la parte demandada rindió la siguiente prueba, consistente en **Documental**:

1) Dossier de 41 páginas con acusaciones conocidas como “funa” realizadas, en distintas redes sociales, por los demandantes contra la demandada y su pareja;

2) Copia de contrato de arrendamiento, suscrito entre doña María Paz Gutiérrez Hernández y don Fabián Miguel Valenzuela Santana, suscrito con fecha 25 de enero de 2022 ante Notario Público don Pedro Hernán Álvarez Lorca, de la Primera Notaría de Buin.

3) Certificado de antecedentes de doña María Paz Gutiérrez Hernández, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, con fecha 19 de agosto de 2022.

4) Copia autorizada de escritura pública de COMPRAVENTA CON MUTUO HIPOTECARIO CON TASA MIXTA, celebrado con fecha 30 de septiembre de 2020, otorgada en la Notaria de doña Paula Andrea Luna Sáez, Notario reemplazante de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, Notario Público Titular de la 18° Notaria de Santiago, repertorio N°16.127-2020.

5) Copia de certificado de dominio vigente sobre inmueble ubicado en Lote C Seis, resultante de la subdivisión de la Hijuela C en el plano de división de la parcela número tres del plano de división del resto del lote o Hijuela número Uno del Fundo San Lorenzo de Los Jelves, inscrita a fojas 2780v N°3170 de 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

6) Copia de inscripción de dominio vigente de la propiedad inscrita a fojas 2780v N°3170 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

7) Copia de certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar de la propiedad inscrita a 2780v N°3170 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

8) Copia de carta de restitución de inmueble, suscrita por doña María Paz Gutiérrez Hernández ante Notario Público de Buin, dirigida a don Fabián Valenzuela Santana.

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

Código: FXHGXQJNZVN

9) Copia de sentencia definitiva dictada en causa C-1034-2022, dictada por el Segundo Juzgado de Letras de Buin.

10) Copia de certificado de ejecutoria en causa C-1034-2022, del Segundo Juzgado de Letras de Buin.

11) Copia de estampado de lanzamiento, realizado por el receptor judicial Orlando Parraguez Mori, en causa C-1034-2022, del Segundo Juzgado de Letras de Buin.

12) Escrito de objeción de costas procesales, presentado en causa C-1034-2022, del Segundo Juzgado de Letras de Buin.

13) Set de imágenes de 6 páginas donde constan ofertas de ventas de bienes de los demandantes.

14) Set de imágenes de 13 páginas donde constan estado de la parcela.

15) Respuesta reclamo DGR 55972/2023, emitido por CGE con fecha 12 de mayo de 2023, dirigido a doña María Paz Gutiérrez.

16) Conversación de realizada entre doña María Paz Gutiérrez Hernández y doña Cynthia Soto, vía correo electrónico, con fechas 24 de junio y 9 de agosto, ambos del 2022.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, se tuvo a la vista la causa ROL C-1034-2022, seguida ante el Segundo Juzgado de Letras de Buin, caratulada **"**GUTIÉRREZ CON VALENZUELA", sobre Juicio de Arrendamiento, materia *"*Arrendamiento, desahucio contrato bienes ra*í*ces urbanos*"* iniciada con fecha 02/09/2022.

**DÉCIMO SEGUNDO**: Que, son hechos pacíficos y no controvertidos en la presente causa, los siguientes: 1) Que, las partes, de manera concertada, buscaron alternativas para lograr la adquisición de un bien inmueble, principalmente una parcela, a efectos de que ésta, una vez comprada, fuera dividida a la mitad, donde los demandantes ocuparían una y la demandada ocuparía la otra, en razón de sus proyectos personales; 2) Que, lo anterior se materializó mediante compraventa sobre el inmueble ubicado en Lote C Seis, resultante de la subdivisión de la Hijuela C en el plano de división de la parcela número tres del plano de división del resto del lote o Hijuela número Uno del Fundo San Lorenzo de Los Jelves, inscrita a fojas 2780v N°3170 de 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Buin, a nombre de la demandada doña María Paz Gutiérrez Hernández; 3) Que, para la adquisición del bien señalado precedentemente, se usó un crédito hipotecario aprobado por el Banco de Chile, a nombre de la demandada María Paz Gutiérrez Hernández; 4) Que, el pie bancario exigido para ello fue la suma de $20.000.000, el que también seria pagado en partes iguales; 5) que, los demandantes, procedieron a realizar construcciones en la mitad del terreno inscrito a nombre de la demandada, particularmente la

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

Código: FXHGXQJNZVN

construcción de un quincho, una casa, una piscina y de otros elementos tales como cercos y muros; 6) que, producto del desgaste en la relación entre las partes, específicamente por malos tratos que son acusados de forma recíproca, las partes buscaron llegar a caminos alternativos de solución de conflicto, en buenos y malos términos, respecto de los cuales ninguno fue fructífero.

**DÉCIMO TERCERO**: Que, la acción es impetrada como una genuina demanda de restitución por enriquecimiento sin causa, donde los demandantes pretenden que se declare la obligación que pesa sobre la demandada, de restituirle una cantidad de dinero, por haberse enriquecido injustamente en razón de construcciones y mejoras que habrían hecho los actores en terreno de ésta última;

**DÉCIMO CUARTO**: Que, en cuanto a dicha acción, se debe tener presente que la institución del enriquecimiento sin causa, en cuanto principio, consiste principalmente en el repudio que hace el Derecho sobre el enriquecimiento a expensas de otro sin causas que lo justifique, y en cuanto a fuente de las obligaciones subyace a una atribución patrimonial sin una justificación que la explique, de modo que, una vez constatado, se impone la obligación de restituir, el enriquecido al empobrecido.

En efecto, lo que se busca es evitar que una persona se enriquezca a costa de otra si no puede justificar jurídicamente este beneficio, de manera tal que si se reúnen los presupuestos que la hacen procedente, se dará origen a la obligación de restituir lo adquirido ilegítimamente o, en palabras más exactas, indemnizar al empobrecido ajeno.

La doctrina y la jurisprudencia la han ido configurando, exigiendo para su existencia, el enriquecimiento de un sujeto, el empobrecimiento de otro, correlatividad entre ambos y ausencia de causa del enriquecimiento [Daniel Peñailillo Arévalo, “El Enriquecimiento sin causa. Principio de derecho y fuente de obligaciones, en “Doctrinas esenciales. Derecho Civil” de Raúl Tavolari Oliveros, Editorial Jurídica, año 2010, páginas 423 y siguientes).

**DÉCIMO QUINTO**: Que, si bien no existe una norma específica que establezca este principio del enriquecimiento injusto, lo cierto es que varias instituciones y soluciones jurídicas están inspiradas en él, como ocurre con los artículos 668 y 669 del Código Civil, preceptos que, de no existir, generaría intolerables jurídicos como que el dueño de un suelo obtenga un enriquecimiento injusto a expensas de otro.

**DÉCIMO SEXTO**: Que, el artículo 669 del Código Civil establece que “El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o

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

Código: FXHGXQJNZVN

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 hay 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".

**DÉCIMO SÉPTIMO**: Que, la norma transcrita precedentemente establece un derecho optativo al dueño del terreno en la forma descrita, y por ello, a falta de convención entre el dueño del terreno y el tercero que, con sus materiales, edifica, ha de entenderse que la construcción no corresponde a un imperativo jurídico que vincule al constructor, de manera que procede atender a lo prevenido en el inciso segundo del artículo citado, el que hace procedente que el propietario del bien raíz indemnice a quien realizó las mejoras, en el evento de que éstas permanezcan en su poder.

**DÉCIMO OCTAVO**: Que, de la documental acompañada, no objetada de contrario, queda suficientemente acreditado que, en primer lugar, las partes acordaron adquirir la propiedad para posteriormente dividirla de hecho, y que cada uno se quedara con un retazo de 2500 metros cuadrados. Esto, evidentemente apunta a las circunstancias materiales, dada la imposibilidad jurídica de lotear registralmente el terreno para la limitación legal que existe en virtud de su cabida.

Asimismo, queda suficientemente acreditado que los demandantes realizaron mejoras en la propiedad inscrita a nombre de la demandada. En tal sentido, existe un contrato de construcción a suma alzada celebrado entre don Jorge Ascencio Olguín y doña Cynthia Soto Olguín para llevar a cabo su proyecto, no objetado de contrario, lo que refrendado con la declaración de los testigos, entre ellos el mismo constructor que realizó las obras, y los vecinos de la propiedad ubicada en La Estancilla 8890, localidad de Viluco, comuna de Buin, dan cuenta que el sitio, anteriormente a la adquisición de la demandada, era un sitio eriazo, y que los demandantes fueron realizando construcciones que evidentemente mejoraron el terreno.

**DÉCIMO NOVENO**: Que, de lo expuesto al contestar la demanda, no se desconocen por la demandada, las construcciones realizadas en el predio que actualmente le pertenece, del cual tuvo conocimiento en el mes de octubre de 2020. En tal sentido, indica que tomando conocimiento de que había maquinaria realizando trabajos en el lugar *"Se conversó con ellos, y se accedió a que continuaran dicha construcción ya que estaba bastante avanzada, no obstante, se*

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

Código: FXHGXQJNZVN

*solicitó que debían reunirse para esclarecer los términos para dividir la propiedad y establecer los acuerdos de compra…".*

Lo anterior, da cuenta de una construcción a ciencia y paciencia del dueño del terreno, ya que pudiendo haber paralizado las construcciones, asintió y permitió que estas se extendieran, encontrándonos entonces en la hipótesis del artículo 669 del Código Civil, ya citado.

**VIGÉSIMO**: Que, si bien en los antecedentes queda de manifiesto que la demandada les pidió a los demandantes que retiraran todos los materiales y construcciones que quedaron en el inmueble, lo cierto es que la incorporación de éstos en un terreno de manera permanente, en la forma de edificio, conlleva la implicancia jurídica del cambio de estatus de las cosas incorporadas, que pasan de ser muebles a inmuebles, de acuerdo con la clasificación que el Código Civil provee en su artículo 568. Ello, por la simple razón de que las construcciones realizadas se adhieren permanentemente al suelo, siendo imposible movilizarlas sin generar un detrimento en las mismas.

**VIGÉSIMO PRIMERO**: Que, de acuerdo con correo electrónico enviado con fecha 16 de junio de 2022, y lo referido en la misma contestación, la parte demandada estaba llana a indemnizar a los demandantes de las construcciones realizadas, las que valoró en la suma de 1.086,05 UF, además de los $10.000.000 que la demandante pagó por concepto de pie para crédito hipotecario, junto con los dividendos que ésta haya pagado a la dueña del inmueble, los que correspondían a un 50% de la cuota mensual. Sin embargo, esto no ocurrió finalmente, por versiones disímiles.

**VIGÉSIMO SEGUNDO**: Que, por otro lado, la parte demandada no logra contextualizar el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, toda vez que choca directamente con lo expuesto en su contestación, junto a lo señalado por la contraria. En ese sentido, las partes se organizaron para comprar de manera conjunta, por más que sólo una sea la que haya quedado registralmente dueña de la propiedad, y no para que una la arriende a la otra, debiendo estar más a la voluntad de las partes que a la declarada, constituyendo presunción judicial que dicho contrato fue con fines específicos de obtención de permisos comerciales y no obedece realmente a la realidad.

**VIGÉSIMO TERCERO**: Que, del mérito de los antecedentes, se ha logrado acreditar el empobrecimiento de los demandantes, al haber pagado dinero para efectos de obtener una propiedad que no entró a su patrimonio y realizar construcciones de las que, posteriormente, fueron despojados material y jurídicamente, y estimándose que la acción in rem verso subsume a la del artículo

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

Código: FXHGXQJNZVN

669 del Código Civil, se estiman cumplidos los requisitos de procedencia para la acción.

**VIGÉSIMO CUARTO**: Que, en cuanto al valor de la indemnización que la demandada deberá pagar a los demandantes, dentro de esta se debe incluir la suma de $10.000.000 que la parte demandante pagó a la demandada por concepto de la mitad del pie para el crédito hipotecario obtenido para el financiamiento de la propiedad. Asimismo, existe una serie de transferencias electrónicas, realizadas a la demandada, que computan un total de $4.975.291, que también deberán ser restituidas a la actora, y que obedecen a gastos por pagos de la mitad de los dividendos del crédito hipotecario, mitad de las cotizaciones previsionales que la demandada debía pagar por el aumento de su sueldo, lo cual está reconocido en las conversaciones de WhatsApp, y por gastos notariales en que incurrieron las partes.

Ninguno de los documentos que dan cuenta de aquello, se encuentran objetados, por lo cual se les tiene por reconocidos atendido lo dispuesto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil.

**VIGÉSIMO QUINTO**: Que, la parte demandante acompañó una serie de transferencias electrónicas, no objetadas de contrario, realizadas al constructor Jorge Ascencio Olguín, quien además fue presentado en juicio como testigo, las cuales ascienden a la suma de $27.027.337, y que datan del 30 de octubre de 2020 al 20 de abril de 2022.

Adicionalmente, rola informe pericial emitido por el perito Rodolfo Quinteros Lemus. Dicho informe indica que el quincho del retazo usado materialmente por el demandante, está avaluado en $15.000.000, pese a no estar operativo, más bien abandonado y destruido. En cuanto a la casa construida a cargo del señor Valenzuela, esta es de madera de 76 metros cuadrados, la cual se encontraría operativa y su valor actual es de $50.000.000. Por último, la piscina de cemento de la mitad Valenzuela es de 37 metros cuadrados, con deck de madera, no operativa, con buena infraestructura y avaluada en $10.000.000. Todo eso, avalúa las construcciones en un total de $75.000.000, cifra incluso superior a la demandada sólo por conceptos de mejoras, las cuales la demandante fijó en $70.801.095.

**VIGÉSIMO SEXTO**: Que, más allá de las competencias del perito, y habida consideración que la valoración de su informe se realiza conforme a la fuerza probatoria de la sana crítica de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, se estima excesivo avaluar en $15.000.000 un quincho que se encuentra abandonado y destruido, tal como además consta en estampado de lanzamiento, realizado por el receptor judicial Orlando Parraguez

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

Código: FXHGXQJNZVN

Mori, en causa C-1034-2022, del Segundo Juzgado de Letras de Buin, la cual se tuvo a la vista, y que indica que este construcción dispuesta para local comercial, se encuentra completamente desmantelada, sin ventanas, puertas y daños en general, solo estructura base -piso y techo. Lo mismo ocurre con la vivienda, de la cual se certificó que presenta diversos daños estructurales, sin puertas sin ventanas, sin artefactos de cocina-baño, lo que reduce su valor inmediatamente.

Por eso, sin perjuicio de que el informe pericial debe ser tomado en consideración armonía con el resto de la prueba aportada, éste resulta incompleto por cuanto hace una mera comparación comercial respecto a otros inmuebles ubicados en zonas contiguas, pero omite señalar una comparativa en razón de las características propias de las construcciones.

A mayor abundamiento, no es lo mismo una cabaña construida con madera que otra similar construida con concreto, o un piso hecho con porcelanato que otra con piso flotante. Lo cierto es que de un informe pericial uno espera mayores especificaciones, atendida la calidad técnica del perito.

Refuerzo de todo lo anterior, es que no se indican detalladamente cuáles son los parámetros para avaluar una casa en $50.000.000, en el caso de la casa de madera (cabaña) operativa y de calidad buena de una dimensión de 76 m2, ni tampoco de una piscina que, aun en estado de abandono y sin mantención, fue avaluada en $10.000.000, es decir, más cara que la que construyó la demandada, y que se encuentra en buenas condiciones y equipada con filtro.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO**: Que, es necesario preguntarse, hasta qué parte se enriquece una persona cuando existen construcciones, que, si bien son a expensas de otro, se encuentran en mal estado y que requieren mantenciones y reparaciones importantes para que se convierten realmente, en mejoras, y la respuesta es en poco.

**VIGÉSIMO OCTAVO**: Que, establecido que las construcciones efectivamente fueron realizadas, y tomando en consideración la declaración de los testigos, las transferencias electrónicas realizadas al constructor, el informe pericial acompañado y todo el resto de la documental acompañada, existen fundadas presunciones judiciales que determinan que el monto de lo edificado supera los $27.027.337 pero no alcanza a llegar a los $70.801.095 que proyectó el actor en su demanda, por lo que éstas se valorarán en la suma de $40.000.000 en total, que la parte demandada deberá indemnizar a la demandante, a la que deberá sumarse los $10.000.000 y $4.975.291, señalados en el considerando vigésimo cuarto.

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

Código: FXHGXQJNZVN

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que, la prueba fue ponderada conforme a las normas de la prueba legal o tasada y aquella no analizada profundamente en nada altera lo sustancial de este fallo;

Por tanto, en mérito de lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 160, 170, 254, 309, 342, 346, 356, 358, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 668, 669, 1437, 1489, 1698, 1699, 1700, 2295, 2298 y siguientes del Código Civil, **se resuelve:**

1. Que, se rechaza la tacha deducida contra el testigo Jorge Patricio Ascencio Olguín, sin costas.
2. Que **SE ACOGE PARCIALMENTE** la demanda de restitución por enriquecimiento sin causa, interpuesta por don PATRICIO ANDRÉS PÉREZ PÉREZ, y don MARCELO ANDRÉ NAVARRO MARDONES, ambos abogado, en representación convencional de doña **CYNTHIA ANDREA SOTO OLGUIN**, y de don **FABIAN MIGUEL VALENZUELA SANTANA,** en contra de doña **MARÍA PAZ GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ**, todos ya individualizados, solo en cuanto se ordena a esta última a restituir a los demandantes la suma de **$54.975.291** (cincuenta y cuatro millones novecientos setenta y cinco mil doscientos noventa y un pesos);
3. Que, no se condena en costas a la parte demandada al no resultar totalmente vencida.

**Anótese, regístrese, notifíquese y archívense los antecedentes, en su oportunidad**

**ROL: C-985-2022.-**

Redactada por doña **MARIA PAZ RODRIGUEZ MALUENDA,** Juez Titular quien a la fecha se encuentra cumpliendo funciones en otro Juzgado, firmada por doña **MYRIAM VERÓNICA ORTIZ URRA**, Juez Subrogante del Primer Juzgado de Letras de Buin.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Buin**, **quince de octubre de dos mil veinticuatro.**

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

Código: FXHGXQJNZVN

**Myriam Verónica Ortiz Urra**
Juez
PJUD
Quince de octubre de dos mil veinticuatro
16:47 UTC-3