PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE
SEGUNDO JUZGADO DE LETRAS
ARICA

**CAUSA ROL N° : C-1810-2024**

**MATERIA : COBRO DE PESOS**

**CÓDIGO : C08A**

**DEMANDANTE : CUELLO BURGOS, ANDRÉS RODOLFO**

**DEMANDADOS : SAN FRANCISCO CARVAJAL, VERÓNICA DIGNORA**
**AZALDEGUI SAN FRANCISCO, MARGARET LING**
**AZALDEGUI SAN FRANCISCO, ENRIQUE ADRIÁN**

**FECHA DE INICIO : 03 / 07 / 2024**

**Arica, quince de octubre de dos mil veinticinco.**

**VISTOS:**

En folio 1, compareció Arturo Butrón Rojas, en representación de Andrés Rodolfo Cuello Burgos, ambos domiciliados en calle Maipú Nº652, Tercer Piso, departamento 3, Arica, y dedujo demanda en juicio ordinario de cobro de pesos en contra de Margaret Ling Azaldegui San Francisco, dueña de casa, domiciliada en calle Uno N°3608, Block 10 departamento 103, comuna de Alto Hospicio, Región de Tarapacá, Enrique Adrián Azaldegui San Francisco, empleado, domiciliado en calle Esperanza Nº507, Chiguayante, Región del Bio Bio, y Verónica Dignora San Francisco Carvajal, dueña de casa, con domicilio calle Los Almendros Nº3240, Alto Hospicio, Región de Tarapacá,

Fundando su demanda, refiere que los demandados son dueños del inmueble ubicado en Av. La Concepción Nº3526, de la comuna y ciudad de Arica, quienes la adquirieron por herencia quedada al fallecimiento de don Enrique Sigisfredo Azaldegui Jiménez, en calidad de hijos y de cónyuge sobreviviente, respectivamente, pactcando la inscripción especial de herencia a Fojas 2153, Nº1486 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 1993.

Indica que el demandante adquirió la posesión regular del inmueble conforme a las normas del proceso de regularización establecido en el Decreto Ley N°2.695, mediante Resolución Exenta N°E-67711, de fecha 28 de diciembre de 2021, dictada por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Arica y Parinacota. La inscripción condicional como poseedor regular se efectuó el 1 de febrero de 2022, a fojas N°355, N°372, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del mismo año, mencionando a modo de contexto, que la aludida regularización obedeció a la posesión y/o habitación



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

Código: MZZVBFSEWJM

ejercida por el actor desde el año 1993, cuando su excónyuge, entonces casada bajo el régimen de sociedad conyugal, celebró con los demandantes, el día 2 de julio de 1993, un contrato de promesa de compraventa, pagándose el precio, pero quedando pendiente la celebración del contrato de compraventa prometido, manteniéndose la posesión tranquila, pacífica e interrumpida del inmueble por más de 30 años, lo que a la postre genero la inscripción conservatoria de posesión regular.

Expone que con fecha 15 de marzo de 2023, los demandados interpusieron una acción reivindicatoria especial prevista en el artículo 26 del Decreto Ley N°2.695, oponiéndose a la inscripción especial otorgada al actor por el Ministerio de Bienes Nacionales, siendo tramitada dicha acción en la causa ROL C-586-2023 del Primer Juzgado de Letras de Arica, que finalmente fue acogida ordenándose la cancelación de la inscripción a nombre del demandante, y la restitución material del inmueble.

Indica que el objeto de su acción judicial es obtener el pago del valor de las mejoras o expensas necesarias, por la suma de $45.951.000, que dice relación con las prestaciones mutuas y restitución de las mejoras que se realizaron en dicho inmueble, refiriendo que al proceso judicial interpuesto por los demandados es aplicable en forma supletoria las disposiciones del Título XII del Código Civil que regulan la acción reivindicatoria, particularmente lo establecido en los artículos 904 a 909 del mismo cuerpo legal, que tratan sobre las prestaciones mutuas que debe realizar el reivindicador al poseedor vencido, o viceversa, una vez que la acción reivindicatoria ha sido acogida.

Expone que el demandante es poseedor vencido respecto del inmueble ubicado en Avenida La Concepción N°3526, Arica y su derecho y calidad de poseedor, se originaron a partir de la inscripción especial otorgada mediante Resolución Exenta N°E-67711 del Ministerio de Bienes Nacionales, inscrita a fojas 355, N°372, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 2022, la cual fue cancelada en virtud del proceso judicial que acogió la acción reivindicatoria especial interpuesta por los demandados.

Menciona que desde el año 2019 se efectuaron mejoras o expensas necesarias destinadas a la conservación del inmueble, por un monto total de $45.951.000, correspondiente al primer y segundo piso de dicho inmueble, pues se aumentó su valor comercial y de conservación desde el año 1993.

En cuanto a las mejoras del primer piso, señala que estas se avalúan en la suma de $25.040.980, correspondientes a muros perimetrales (29.60 mt de muro



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

Código: MZZVBFSEWJM

con 1220 bloquetas, 22 pilares de tres mt con diámetro de 10 y orquillas de 60mx21, cadenas de 6 metros con diámetro y orquillas diámetro 6 mas 180 sacos de cemento, 10 mt2 de arena ripio, 12 mt2 arena gruesa, 5mt2 bolones, 10 k alambre 18), pisos (86,96 mt de piso 10 mm de espesor, piso con varillas 10 mm, nylon 4,5 mt x 1x1), loza (12 mt, 45 mt2 de loza con 200 tiras de diámetro 10, 10 k alambre de 14, 5 mt arena gruesa, 7 metros de ripio, 50 sacos de cemento), electricidad (cables, módulos, lámparas, caja de automático, calota de 6 vías, tubos, cajas, enchufes, interruptores tapas ciegas, huincha aislante, automáticos), pintura ( pasta muro dos manos, dos manos de pintura, muros y cielos), estuco (210m2 de estuco afinado y grueso), cerámica (retiro de flexit existente, picar colocar cerámica 120 mt2), baño (alcantarillado, gasfitería, agua fría y caliente, grifería, sala de baño y accesorios, cerámica), reja antejardín ( construida por maestro como obra vendida).

Respecto al segundo piso, menciona que las mejoras se avalúan en $20.910020, correspondientes a muros laterales y exteriores (26,60 mts lineales con sus 12 cadenas y 15 pilares, 100 bloquetas, 75 sacos de cemento, 6 mt2 de arena, 4 mt2 ripio, alambre), estuco (128,4 mt2 estuco fino, 6m2 arena fina, 108 sacos cemento), pintura ( muros y cielos, 2 manos pasta muro, 2 manos pintura, 8 tinetas pasta muro, lijas, rodillo, brochas, tinetas de pintura), techo y cielo (70 m2, 20 tablas 1x5 bruto, 50 tablas 1x4 bruto, 70 palos 2x2, 88 pizarreños, 15 k clavos, 18 planchas ecoplas 8 mm, 5 k clavos de techos), baño (alcantarillado conectado al baño del primer piso, agua potable y caliente conectada a calefón primer piso, gasfitería y sala de baño), cerámica (todo segundo piso y baño, 59 mt2 de cerámica, brekron y fragüe), puertas y ventanales ( 10 puertas y marcos, 5 ventanas, 2 ventanales, 10 chapas), luz (luz separada del primer piso, automático, diferencial, tubos, cajas, cables, módulos), balcón ( construido por maestro como obra vendida).

Refiere que las obras realizadas corresponden a trabajos de mantenimiento y conservación del inmueble, entre las que destacan la construcción de un segundo piso, baños, lozas y estructuras metálicas que permiten su conservación y mantenimiento, señalando que dichas mejoras deben ser avaluadas y restituidas por los demandados, agregando que conforme a las normas anteriormente señaladas, para que el Tribunal compute el valor de lo restituido, este debe calcularse desde la fecha en que se otorgó la posesión regular y, por ende, la buena fe del demandante. La que consta en la inscripción especial de fecha 1 de febrero de 2022, inscrita a fojas N°355, N°372, del Registro de Propiedad del



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

Código: MZZVBFSEWJM

Conservador de Bienes Raíces de Arica del mismo año, lo que sirve de base para computar lo solicitado por concepto de mejoras.

Explica que mejora es toda obra ejecutada para la conservación de un bien, para aumentar su valor o para fines de ornato o recreo, y agrega que el demandante tiene derecho a la indemnización por las mejoras necesarias, ya sean obras materiales o inmateriales, ordinarias o extraordinarias, refiriendo que se encuentra de buena fe, y por ello tiene derecho a que se le restituyan las mejoras útiles y, en el caso excepcional señalado por el artículo 911 del Código Civil, también las mejoras voluntarias.

Finalmente, pide tener por deducida demanda ordinaria de cobro de pesos, dar lugar a ella en todas sus partes y en definitiva declarar que los demandados Margaret Ling Azaldegyu (sic) San Francisco, Enrique Adrián Azaldegui San Francisco y Verónica Dignora San Francisco Carvajal, deben pagar a Andrés Rodolfo Cuello Burgos, por concepto de mejoras útiles y necesarias efectuadas al inmueble ubicado en Avenida La Concepción Nº3526, Arica, que se le ordena restituir, particularmente en lo que dice relación en la construcción de mantención y conservación del inmueble, la suma de $45.951.000 (cuarenta y cinco millones novecientos cincuenta y un mil pesos), o el valor que el tribunal estime pertinente, todo, con intereses, reajustes y costas.

En folio 17 [3E], consta acta de notificación que da cuenta que con fecha 14 de agosto del año 2024, la demandada Verónica Dignora San Francisco Carvajal, fue notificada de la demanda, en forma personal, mediante exhorto ROL E-1513-2024 del Segundo Juzgado de Letras de Iquique.

En folio 20 [6E], consta acta de notificación que da cuenta que con fecha 26 de agosto del año 2024, la demandada Margaret Ling Azaldegui San Francisco, fue notificada de la demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, mediante exhorto ROL E-1513-2024 del Segundo Juzgado de Letras de Iquique.

En folio 33, tras petición del actor realizada en folio 11, se tuvo por retirada la demanda respecto del demandado Enrique Adrián Azaldegui San Francisco.

En folio 37, la abogada Nolgia Helena Adrian Flores, en representación de las demandadas Margaret Ling Azaldegui San Francisco, y Verónica Dignora San Francisco Carvajal, representadas por Juan David Paredes Flores, contestó la demanda solicitando su rechazo con costas.

Tras citar lo dispuesto en los artículos 908, 909, 910 y 913 del Código Civil, señala que la parte demandante, tras el contrato de promesa de compraventa de



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

Código: MZZVBFSEWJM

fecha 2 de julio del año 1993, comenzó a ocupar el inmueble de autos como mero tenedor, situación que mantuvo hasta que el 01 de febrero del año 2022, cuando pasó a tener la calidad de poseedor regular respecto del aludido inmueble, pues en esa fecha la SEREMI de Bienes Nacionales Región Arica y Parinacota, le concede tal calidad, conforme a lo dispuesto en el D.L N°2695/1979, según consta de la copia de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Arica.

Explica que, conforme a la doctrina y jurisprudencia nacional, para adquirir la posesión regular de un inmueble inscrito, -cuando se invoca un título translaticio de dominio-, es indispensable que exista inscripción, pues es la única forma de hacer la tradición, mencionando que sin la inscripción no se puede adquirir ni aún la posesión irregular de los inmuebles no inscritos, pues de acuerdo al artículo 724 del Código Civil, si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por la inscripción en el registro conservatorio, sólo se puede adquirir su posesión por este medio, sin distinguir entre posesión regular e irregular, a lo que agrega que de acuerdo al artículo 728 del referido cuerpo legal, la posesión inscrita se conserva mientras subsista la inscripción, y ésta se pierde sólo por su cancelación en alguna de las formas que contempla la ley.

De acuerdo con lo anterior, indica que de la demanda de autos se desprende que no existe título inscrito a favor del actor, pues en ella se reconoce que el este solicitó inscripción a su favor, invocando las normas del Decreto Ley Nº2.695 sobre regularización de la pequeña propiedad raíz, justamente por existir inscripción a nombre de sus representadas (las demandadas).

Conforme a lo dicho, señala que el actor pretende se le indemnice por las construcciones realizadas al inmueble de marras, que ocurrieron en el año 2019, no obstante, en esa fecha era solo mero tenedor, por lo que, conforme a ello, es posible concluir que el actor comenzó a construir antes de tener la calidad de poseedor.

Alega además que de acuerdo a lo detallado en la demanda, pareciera que el demandante levantó una casa completa, construyendo un primer y segundo piso, sin embargo, afirma que ello no es así, pues el aludido inmueble, como todos los ubicados en ese sector, fueron entregados con la construcción completa, según lo señala el certificado de recepción final N°4357, de fecha 30 de mayo del año 1989, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Arica, que da cuenta que a esa fecha, la casa ya tenía una sala de estar, comedor, cocina, baño, caja escalera, y segundo piso con 3 dormitorios, mencionando por otra parte, que no es posible la construcción de los muros



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

Código: MZZVBFSEWJM

perimetrales con pilares que el actor afirmó haber construido, pues el inmueble es una casa pareada que comparte sus muros con los vecinos, por lo que para hacer dicha obra se necesitaría demoler los muros que comparte con los vecinos, lo que resulta imposible.

Alega por otra parte, que las supuestas construcciones no poseen recepción definitiva otorgada por la competente Dirección de Obras Municipales, por lo que pueden ser sometidas a las sanciones que administrativamente imponga dicha Dirección, si correspondiere, situación por la que afirma el actor infringió la Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente el artículo 145, pudiendo incluso ser ordenada la demolición de lo supuestamente construido, conforme lo estipula el artículo 147 del mismo cuerpo normativo, lo que da cuenta que las supuestas obras ejecutadas por el actor, ni siquiera califican en el concepto de mejoras útiles en atención a que no aumentan el valor venal del referido inmueble sino que al contrario, en las condiciones recibidas con las supuestas ampliaciones no podrían ser colocadas en el mercado inmobiliario pues quien la compre, se vería expuesto a que si no pueden regularizarse, deban ser fatalmente destruidas, con la consiguiente pérdida de lo invertido en ellas.

Indica que todas las supuestas mejoras devalúan el inmueble de marras, pues fue entregado en un estado deplorable, mencionando en relación a ello, que el baño estaba inutilizable y servía como bodega y con basura, sin techo, todas las puertas estaban apolilladas, todos los marcos de las ventanas oxidados e inservibles, el techo de la vivienda era de pura madera e igualmente en muy malas condiciones, la cocina no tenía cerámica, se encontraba totalmente llena de grasa, las cañerías estaban en mal estado y con filtraciones de agua potable y servidas en el techo del primer y segundo piso, e igualmente las que sirven el baño; y el balcón se encuentra mal construido, siendo peligrosos utilizarlo.

Finalmente alega que las supuestas mejores en el inmueble, no obedecieron a mínimos estándares de construcción, por lo que estima que no superará el trámite municipal de recepción final exigido por la Ley, para su regularización, por lo que afirma que cualquier supuesta inversión del actor en mejorar dicho inmueble, solo ha perjudicado el patrimonio de las demandadas, pues debe desecharse todo lo mal construido o ampliado por el actor, para recién poder regularizar el referido inmueble ante el competente Servicio, afirmando que por ello, se encuentra en un proceso de reconstrucción, conforme las normas de urbanización, lo que ha generado un alto costo económico.



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

Código: MZZVBFSEWJM

En folio 61, consta acta de audiencia de conciliación celebrada el día 06 de enero de 2025, con la asistencia de la apoderada de la parte demandada y en rebeldía de la parte demandante, en que, llamadas a conciliación, esta no se produjo, atendida la incomparecencia referida.

En folio 62, se recibió la causa a prueba.

En folio 143, se citó a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**I - EN CUANTO A LAS TACHAS**

**PRIMERO:** Que, en la audiencia de prueba testimonial de folio 79, la parte demandada dedujo respecto del testigo Fernando Enrique Sepulveda Toledo, la tacha del N°8 del artículo 357 Código de Procedimiento Civil, pues reconoció haber sido condenado por un delito.

**SEGUNDO:** Que, la parte demandante evacuó traslado respecto de la tacha deducida, señalando que la tacha es facultativa, y en este sentido, solo el tribunal puede decidir si existe buena o mala fe del testigo para declarar.

**TERCERO:** Que, respecto de la tacha deducida, es necesario precisar que el numeral 8 del artículo 357 del Código de Procedimiento Civil, establece como causal de inhabilidad para declarar a los testigos que "… en concepto del tribunal sean indignos de fe por haber sido condenados por delito", conceptualización que es posible advertir contiene un elemento subjetivo conforme al cual se entrega al arbitrio del tribunal la calificación de la indignidad de fe.

Ahora bien, dicho lo anterior, estima este sentenciador que sin perjuicio de que el testigo admitió haber sido condenado por un delito, este hecho no lo hace indigno de fe para declarar en estos autos, pues no existen antecedentes en autos que den cuenta de que el delito por el que fue condenado esté relacionado directa o indirectamente con los hechos por los que se requirió su declaración, motivo por el cual la tacha deducida respecto del aludido testigo, será rechazada.

**II - EN CUANTO AL FONDO**

**CUARTO:** Que, el abogado Arturo Butrón Rojas, en representación de Andrés Rodolfo Cuello Burgos, dedujo demanda en juicio ordinario de cobro de pesos en contra de Margaret Ling Azaldegui San Francisco, Enrique Adrián Azaldegui San Francisco y Verónica Dignora San Francisco Carvajal, solicitando se les condene al pago de la suma de $45.951.000, por concepto de mejoras necesarias y útiles realizadas en el inmueble ubicado en Avenida La Concepción N°3526, Arica, o al valor que el tribunal estime pertinente, con reajustes, intereses y costas, fundando su acción en que el actor fue poseedor regular de dicho



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

Código: MZZVBFSEWJM

inmueble, en virtud de inscripción otorgada por Resolución Exenta N°E-67711, de 28 de diciembre de 2021, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, la cual se inscribió a fojas 355, N°372 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, con fecha 1 de febrero de 2022, y que, en virtud de aquella calidad, y habiendo posteriormente resultado vencido en juicio reivindicatorio seguido en su contra por los demandados, tiene derecho a ser indemnizado por las mejoras necesarias y útiles ejecutadas en el inmueble, conforme a lo dispuesto en los artículos 907 y siguientes del Código Civil.

**QUINTO:** Que, respecto del demandado Enrique Adrián Azaldegui San Francisco, la acción de autos se tuvo por retirada.

**SEXTO:** Que, la abogada Nolgia Helena Adrian Flores, en representación de las demandadas Margaret Ling Azaldegui San Francisco, y Verónica Dignora San Francisco Carvajal, representadas por Juan David Paredes Flores, contestó la demanda solicitando su rechazo con costas, pues argumenta, en lo principal, que el actor fue mero tenedor del inmueble desde el año 1993 hasta febrero de 2022, fecha en que obtuvo la inscripción regular a su nombre, de manera que las supuestas mejoras habrían sido efectuadas con anterioridad a ostentar dicha calidad, a lo que añade, que el inmueble ya había sido entregado por la empresa constructora COINSA en el año 1989 con su construcción completa y recepción final aprobada, de manera que afirma que las obras alegadas por el demandante no corresponden a ampliaciones, sino a reparaciones o construcciones irregulares, muchas de las cuales carecen de recepción municipal, por lo que incluso pueden ser demolidas conforme a los artículos 145 y 147 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por lo que sostiene finalmente que las obras ejecutadas devaluaron el inmueble, porque no cumplen con estándares mínimos de construcción, lo que ha obligado a sus representadas a incurrir en gastos de reconstrucción.

**SÉPTIMO:** Que, del mérito de lo discutido, se desprende como hecho pacífico que los demandados son los dueños inscritos del inmueble individualizado en Avenida La Concepción N°3526 de la ciudad de Arica, en virtud de inscripción especial de herencia practicada el año 1993; que el actor obtuvo la calidad de poseedor regular por inscripción a su nombre con fecha 1 de febrero de 2022, en virtud del procedimiento de regularización del D.L. N°2.695; y que en el año 2023, en causa Rol C-586-2023 del Primer Juzgado de Letras de Arica, se acogió la acción reivindicatoria deducida por los demandados, ordenándose la cancelación de la inscripción del actor y la restitución del inmueble.



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

Código: MZZVBFSEWJM

**OCTAVO:** Que dicho lo anterior, la controversia se circunscribe a determinar, en primer término, si las obras ejecutadas por el demandante constituyen mejoras necesarias o útiles conforme a los artículos 907 y siguientes del Código Civil, y en segundo lugar, si ellas son indemnizables atendida la calidad de poseedor que invoca el actor.

**NOVENO:** Que, la demandante a fin de acreditar los presupuestos de su acción rindió la siguiente prueba

**A - Documental**

En folio 1 y folio 1 del cuaderno de medida prejudicial

1) Copia de contrato de promesa de compraventa celebrado entre Verónica Dignora San Francisco Carvajal y Susana Del Carmen Rivera Arenas, con fecha 02 de julio de 1993, Susana Rivera Arenas, ante Gabriel Zapata Mella, Notario Público de Arica, Repertorio 1016-1993.
2) Copia de inscripción de fojas 2153, N°1486, año 1993, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, emitida con fecha 03 de enero de 2023.
3) Copia de mandato de administración otorgado por Margaret Ling Azaldegui San Francisco y otros a Juan David Paredes Flores, con fecha 26 de enero de 2023, ante Andrés Cuevas Ossandon, Notario Público de Iquique, Repertorio 215-2023.
4) Copia de inscripción de fojas 355, N°372, año 2022, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, emitida con fecha 03 de enero de 2023.
5) Sentencia de fecha 30 de octubre de 2023, dictada en causa ROL C-586-2023 del Primer Juzgado de Letras de Arica.
6) Certificación de fecha 15 de mayo de 2024, de la causa ROL C-586-2023 del Primer Juzgado de Letras de Arica.
7) Informe de Tasación Urbana del inmueble ubicado en Avenida La Concepción Nº3526, Arica elaborado por el Tasador Inmobiliario don José Miguel Angulo Yucra, de fecha 27 de junio de 2024.

En folio 9

1) Copia de mandato de administración otorgado por Margaret Ling Azaldegui San Francisco y otros a Juan David Paredes Flores, con fecha 26 de enero de 2023, ante Andrés Cuevas Ossandon, Notario Público de Iquique, Repertorio 215-2023.



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

Código: MZZVBFSEWJM

2) Sentencia de fecha 30 de octubre de 2023, dictada en causa ROL C-586-2023 del Primer Juzgado de Letras de Arica.

**B - Testimonial.**

Rendida en folio 78, consistente en los atestados de Eduardo Andrés Espíndola Vildoso

Rendida en folio 79, consistente en los atestados de Eduardo Hernán Vigil González y Fernando Enrique Sepúlveda Toledo.

**DÉCIMO:** Que, por su parte, el demandado rindió la siguiente prueba:

**A - Documental**

En folio 2 (cuaderno de incidente nulidad)

1) Copia de mandato de administración otorgado por Margaret Ling Azaldegui San Francisco y otros a Juan David Paredes Flores, con fecha 26 de enero de 2023, ante Andrés Cuevas Ossandon, Notario Público de Iquique, Repertorio 215-2023.

En folio 73

1) Certificado de informes previos N°143795, emitido por la Dirección de Obras Municipales, con fecha 5 de febrero de 2025.
2) Certificado de recepción final N°4357, de fecha 30 de mayo de 1989, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Arica.
3) Certificado de permiso de construcción N°6996, de fecha 31 de marzo de 1989, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Arica.
4) Certificado de avalúo fiscal primer semestre de 2025, emitida respecto del inmueble habitacional de la comuna de Arica, ROL 2226-23. emitido por el Servicio de Impuestos Internos, con fecha 16 de marzo de 2025.
5) Set de 5 fotografías.
6) Set de 20 fotografías.
7) Certificado emitido por el Ministerio de Relaciones Exteriores, con fecha 5 noviembre de 1987, da cuenta de encontrarse inscrito en el libro registro de títulos profesionales obtenidos en el extranjero, don Neftali J Molina Martínez, como arquitecto urbanista de la Universidad de Guayaquil, Ecuador.
8) Boleta electrónica, emitida por SODIMAC con fecha 28 de septiembre de 2024.



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

Código: MZZVBFSEWJM

9) Boleta electrónica, emitida por Aguas del Altiplano, con fecha 3 de julio de 2024.
10) Cartola emitida por Aguas del Altiplano, con fecha 4 de julio de 2024.
11) Boleta electrónica, emitida por Aguas del Altiplano, con fecha 4 de julio de 2024.
12) Boleta electrónica, emitida por CGE, con fecha 17 de junio 2024.
13) Boleta electrónica emitida por SODIMAC con fecha 24 de octubre de 2024.
14) Boleta por venta de combustible con fecha 6 de julio de 2024.
15) Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 26 de julio de 2024.
16) Boleta electrónica, emitida por SODIMAC con fecha 31 de octubre de 2024.
17) Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 9 de julio de 2024.
18) Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 18 de julio de 2024.
19) Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 4 de abril de 2024.
20) Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 4 de julio de 2024.
21) Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 8 de agosto de 2024.
22) Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 25 de julio de 2024.
23) Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 25 de julio de 2024.
24) Boleta electrónica, emitida por Vidriería y Aluminios, con fecha 5 de julio de 2024.
25) Boleta electrónica, emitida por Ferretería (Baquedano 590), con fecha 17 de julio de 2024.
26) Boleta electrónica, emitida por Ferretería (Baquedano 590), con fecha 7 de agosto de 2024.
27) Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 18 de enero de 2025.
28) Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 16 de julio de 2024.
29) Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 9 de agosto de 2024.
30) Boleta electrónica, emitida por Ferretería, con fecha 18 de julio de 2024.
31) Boleta electrónica, emitida por Ferretería, con fecha 25 de julio de 2024.
32) Boleta electrónica, emitida por Ferretería, con fecha 12 de julio de 2024.



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

Código: MZZVBFSEWJM

33)Orden de compra Comercial Ximena Cortez Pizarro E.I.R.L. con fecha 18 de enero de 2025.

34)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 29 de enero de 2025.

35)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 2 de agosto de 2024.

36)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 30 de julio de 2024.

37)Boleta electrónica, emitida por Ferretería El Rancho Limitada, con fecha 2 de agosto de 2024.

38)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 18 de enero de 2025.

39)Boleta electrónica, emitida por Ferretería, con fecha 24 de octubre de 2024.

40)Boleta electrónica, emitida por Ferretería, con fecha 23 de julio de 2024.

41)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 26 de junio de 2024.

42)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 26 de junio de 2024.

43)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 2 de octubre de 2024.

44)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 2 de octubre de 2024.

45)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 2 de octubre de 2024.

46)Boleta electrónica, emitida por SODIMAC, con fecha 1 de octubre de 2024.

47)Carpeta tributaria electrónica personalizada de Eduardo Espíndola Vildoso, de fecha 16 de marzo de 2022, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

48)Certificado declaración de renta internet de Eduardo Espíndola Vildoso, de fecha 20 de marzo de 2024, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

49)Acta de audiencia de control de detención de fecha 9 de noviembre de 2007, de causa RIT 5941-2007, del Juzgado de Garantía de Arica, que contiene sentencia dictada en procedimiento simplificado, en que se condena a Fernando Sepúlveda Toledo, como autor de delito de receptación.

**B - Testimonial.**

Rendida en folio 74, consistente en los atestados de Neftali Juan Molina Martínez.

**UNDÉCIMO:** Que, conforme al artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega una u otra, por lo que en la especie, correspondía al actor acreditar la existencia, naturaleza y valor de las mejoras invocadas, así como su calidad de mejoras necesarias o útiles que hayan redundado en beneficio del inmueble.

En este orden de ideas, incumbía al demandante demostrar no solo que ejecutó las obras que describe en su libelo, sino además que dichas construcciones



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

Código: MZZVBFSEWJM

o reparaciones reúnen los requisitos para ser consideradas mejoras indemnizables conforme al Título XII del Libro II del Código Civil.

En efecto, los artículos 904 a 909 de dicho cuerpo legal regulan las denominadas prestaciones mutuas que deben efectuarse entre el reivindicador y el poseedor vencido, distinguiendo los derechos que asisten al poseedor de buena fe respecto de las mejoras necesarias y útiles, en cuanto estas aumenten el valor venal de la cosa, y los limitados derechos del poseedor de mala fe, restringidos únicamente a las mejoras estrictamente necesarias.

En la especie, según se desprende de los antecedentes, el actor obtuvo la inscripción como poseedor regular en virtud del procedimiento establecido en el Decreto Ley N°2.695, con fecha 1 de febrero de 2022, calidad que mantuvo hasta que en la causa Rol C-586-2023 del Primer Juzgado de Letras de Arica, se acogió la acción reivindicatoria especial interpuesta por los demandados, decretándose la cancelación de dicha inscripción y la restitución del inmueble, contexto por el que para que prosperara la acción de cobro de pesos intentada, debía probarse de manera suficiente que las obras alegadas fueron efectivamente ejecutadas durante el período en que el actor detentaba la calidad de poseedor regular y de buena fe, y que, además, constituyen mejoras necesarias o útiles susceptibles de aumentar el valor de la propiedad, lo que corresponde al presupuesto básico de la indemnización que se persigue.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, para tal efecto, el actor solo rindió prueba testimonial, así, en sus declaraciones de folio 79, los testigos Eduardo Vigil González y Fernando Sepúlveda Toledo, vecinos del sector, manifestaron haber observado durante los años 1993 a 1995 y con posterioridad, ampliaciones y trabajos en el inmueble, tales como construcción de un segundo piso, balcones, baños y ampliación del living, no obstante, sus dichos carecen de precisión técnica respecto de las fechas de ejecución, del valor de las obras y de su real incidencia en el aumento de valor del inmueble, fundándose en percepciones personales y sin aportar respaldo documental, ni pericial que permita acreditar el costo alegado.

A su vez, la declaración de folio 78 prestada por Eduardo Espíndola Vildoso, contratista de obras, señaló que la vivienda ya contaba con segundo piso y tres dormitorios desde su construcción en 1989, que las supuestas ampliaciones no alcanzaban la magnitud invocada y que, además, carecían de recepción municipal y presentaban deficiencias constructivas que impedían considerarlas como mejoras útiles, declaraciones que este sentenciador estima verosímiles atendido su carácter técnico y la coherencia con los antecedentes de recepción final de 1989.



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

Código: MZZVBFSEWJM

**DÉCIMO TERCERO:** Que, en consecuencia, no ha resultado probado que las obras ejecutadas por el demandante hayan constituido mejoras necesarias o útiles en el sentido de los artículos 907 y 908 del Código Civil.

En efecto, la valoración conjunta de la prueba rendida permite concluir:

1) Que las obras alegadas fueron ejecutadas en su mayor parte antes de la inscripción conservatoria de posesión regular del actor, practicada el 1 de febrero de 2022, cuando aún tenía la calidad de mero tenedor, de modo que carece de legitimación para invocar en su favor las prestaciones mutuas del artículo 904 y siguientes del Código Civil;

2) Que las supuestas ampliaciones y remodelaciones carecen de recepción municipal definitiva, infringiendo lo dispuesto en los artículos 145 y 147 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que impide reconocerlas como mejoras útiles, al no constituir obras que aumenten el valor venal del inmueble;

3) Que el inmueble ya contaba desde su recepción final del año 1989 con un segundo piso, dormitorios, baños y demás dependencias, de manera que no se acreditó que las construcciones imputadas al actor correspondieran efectivamente a nuevas edificaciones que incrementaran el patrimonio de los demandados;

4) Que la prueba testimonial de cargo carece de la precisión y sustento técnico necesarios para acreditar la existencia y valorización de las partidas reclamadas, mientras que la declaración de carácter técnico rendida por la contraparte da cuenta de reparaciones de baja calidad y sin valor indemnizable.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, en definitiva, al no haberse cumplido con el estándar probatorio exigido por el artículo 1698 del Código Civil, pues no se demostró que las obras invocadas por el actor en relación al inmueble ubicado en Avenida La Concepción N°3526, de la ciudad de Arica, se ejecutaran en calidad de poseedor de buena fe y que constituyeran mejoras indemnizables conforme a las normas sobre prestaciones mutuas previstas en los artículos 904 a 915 del mismo cuerpo legal, la acción intentada no puede prosperar y debe ser rechazada, como se hará en lo resolutivo.

**DÉCIMO QUINTO:** Que la prueba restante del demandante no altera lo concluido, pues esta referida a hechos no discutidos.

Por las anteriores consideraciones, normas legales citadas y visto, además, lo dispuesto en los artículos 724, 728, 907 a 915, y 1.698, del Código Civil, 144, 170, 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y 145 y 147 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se resuelve:



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

Código: MZZVBFSEWJM

**I.-** Que, se rechaza la tacha deducida en folio 79 por la parte demandada, en contra del testigo Fernando Enrique Sepúlveda Toledo.

**II.-** Que, se rechaza la demanda deducida en folio 1, por Andrés Rodolfo Cuello Burgos, en contra de Margaret Ling Azaldegui San Francisco, y Verónica Dignora San Francisco Carvajal.

**III.-** Que, no se condena en costas al demandante, por estimarse que accionó con motivo plausible.

Anótese, regístrese, notifíquese por cédula y archívese si no se apelare.

Rol N° **C-1810-2024**

Dictada por don Gonzalo Roberto Quiroz Espinoza, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Arica.

Se deja constancia que con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. Arica, quince de octubre de dos mil veinticinco.



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

Código: MZZVBFSEWJM

**Gonzalo Roberto Quiroz Espinoza**
Juez
PJUD
Quince de octubre de dos mil veinticinco
14:50 UTC-3