

JURISPRUDENCIA:

"Que de esta manera, habiendo construido la demandante con recursos propios al interior del inmueble que ahora es de propiedad del demandado, corresponde que el dueño del suelo pague al edificante el valor de la obra, pues en el caso de no hacerlo el actor mantiene el dominio sobre el bien construido en el terreno ajeno.

En este mismo orden de ideas, y al ser el edificador dueño de lo construido mientras no se le pague su valor, aun en el evento que la situación materia de la litis quede regulada por un contrato, como ocurre por ejemplo en el arrendamiento, artículos 1935 y siguientes del Código Civil, o en el caso del ejercicio de la acción de reconvenional en un procedimiento que se siga conforme a la Ley N° 18.101, lo cierto es que el no ejercicio de algunas de las prerrogativas en este ámbito previstas en la legislación no implica que precluya este derecho para su titular, quien podrá deducir la correspondiente acción ordinaria a fin de requerir el pago de las indemnizaciones a que haya lugar a través de un juicio de lato conocimiento al tenor de las normas generales que regulan la materia en el código sustantivo, como son las referidas a la accesión de mueble a inmueble." (Corte Suprema, considerando 10º).

"Que como corolario de lo dicho corresponde descartar, como acertadamente lo hicieron los sentenciadores del fondo, la falta de legitimación pasiva que enarbola el demandado, puesto que como dueño únicamente del terreno, para adquirir por accesión aquello de propiedad de la actora, corresponde que pague el valor de la edificación, pretensión que no se ve obstaculizada por el hecho que la obra se cimentó cuando otro detentaba la titularidad del predio, puesto que este antecedente solo determina la hipótesis de la norma del artículo 669 aplicable, así como tampoco por la ausencia de acción en contra del arrendador del mismo, según se analizó.

Atender las consideraciones esgrimidas en la materia por el demandado implicaría reconocer la existencia de una accesión que importa un enriquecimiento injusto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 669 del Código Civil, sin pagar aquello invertido por el real propietario de la obra, lo que en definitiva propiciaría la obtención de una ganancia por una persona en detrimento de otra sin una causa jurídica que así lo legitime." (Corte Suprema, considerando 11º).

"Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2492 del Código Civil, la prescripción extintiva o liberatoria constituye un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo. Este concepto es reforzado por el inciso 1º del artículo 2514 del mismo Código, norma en la que se insiste que esta clase de prescripción - como aquella planteada en autos- exige solamente el lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido esas acciones.

Entonces, para que opere la prescripción son exigencias: la inactividad del acreedor o demandante, el cual deja de ejercer un derecho del cual es titular y que dicha inactividad se mantenga por el tiempo que la ley establece. De lo dicho resulta que la prescripción es una sanción para el acreedor o demandante que deja transcurrir el tiempo sin ejercer el derecho del cual era titular y, a su vez, constituye un beneficio para el deudor o demandado pues al acogerse a tal institución le permite eximirse del cumplimiento de la obligación que le correspondía. A los requisitos mencionados deben agregarse los siguientes: que la acción sea prescriptible, esto es, que legalmente cabe la posibilidad que se extinga por su no ejercicio; que el deudor que desea aprovecharse de la prescripción la alegue, por cuanto no puede ser declarada de oficio, y que la prescripción no se encuentre interrumpida, suspendida ni renunciada. Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, al igual que en la prescripción adquisitiva, el transcurso del tiempo para que opere la prescripción extintiva puede suspenderse o interrumpirse en virtud de los motivos que señale únicamente la ley; tratándose de la interrupción, el legislador la ha previsto de dos tipos: natural y civil.

De conformidad con lo prescrito en el inciso final del artículo 2518 del Código Civil, la prescripción se interrumpe civilmente por la demanda judicial, salvo los casos enumerados en el artículo 2503. De acuerdo a la opinión doctrinaria y jurisprudencialmente dominante, es la notificación judicial de la demanda la que produce el efecto interruptivo, lo que se desprende del N° 1 de esta última norma, en virtud de la cual no puede alegarse la interrupción si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal. Por otra parte, del artículo 2518 en relación con el 2503 del citado cuerpo legal, especialmente de lo previsto en el numeral primero, se deduce que al verificarse la notificación de la demandada se entiende producida la interrupción civil de la prescripción." (Corte Suprema, considerando 13º).

"Que en la línea propuesta, no cabe duda de que el hito que marca la exigibilidad de la obligación de indemnizar pretendida en autos es la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción de 22 de marzo de 2012, la que en el contexto de un juicio precario seguido por el ahora demandado en contra de doña... ordenó a esta última la restitución del inmueble materia de la litis, de manera tal que a la fecha de notificación de la demanda de este juicio no había transcurrido el plazo de cinco años que se requiere para los efectos de acoger la prescripción invocada por el recurrente, sin que sea óbice para dicha conclusión que la edificación cuya indemnización se reclama date del año 1978, puesto que solo a partir del año 2012 surgió para la demandante la posibilidad de exigir el resarcimiento de aquello que le pertenece y cuyo dominio se ha atribuido el demandado, considerando que con anterioridad pudo servirse de lo construido como señora y dueña sin perturbación alguna a su dominio, impedimento que apareció únicamente a propósito del lanzamiento ordenado en aquel juicio sumario." (Corte Suprema, considerando 14º).

MINISTROS:

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sres. Patricio Valdés A., Héctor Carreño S., Sr. Guillermo Silva G. Sra. Rosa Maggi D. y el Abogado Integrante Sr. Rodrigo Correa G.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

Rancagua, veintiocho de octubre del dos mil quince.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada de fecha 22 de julio de 2014, escrita de fs. 99 a 108 y su complementaria de fecha 16 de junio de 2015, escrita a fs. 127, con excepción de sus consideraciones sexta a novena del primer fallo que se eliminan.

Y TENIENDO ADEMÁS Y EN SU LUGAR PRESENTE:

En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva.

Primero: Que lo primero que corresponde resolver es la excepción de falta de legitimación pasiva, que interpuso el demandado en su presentación de lo principal de fs. 14, por cuanto señala que de acuerdo a lo expuesto por la propia parte demandante la ocupación del sitio se produce por un contrato de arriendo celebrado en el año 1978 por el primer propietario del inmueble con el padre de la demandante, de lo que se entiende que no le liga vínculo contractual alguno con aquella, por lo que nunca estuvo en situación de autorizar o aprobar las supuestas mejoras, por lo que no se puede configurar los presupuestos establecidos en los artículos 1935 y siguientes del Código Civil, agregando luego que las dos posibilidades que contempla el artículo 669 del Código Civil, disposición en que fundamenta la actora su acción, requieren que la autorización, sea realizada con el consentimiento del dueño, calidad que el demandado sólo habría adquirido el año 2007.

Segundo: Que la acción que ejerció la demandante Delicia Díaz Reyes, en contra de don Jorge Rojas Vergara es una de indemnización de perjuicios la que sólo aparece fundada en el artículo 669 del Código Civil, que regula la situación del que construye en sitio ajeno ya sea sin el conocimiento del propietario, o bien, a ciencia o paciencia de éste. Y siendo el caso que el inmueble en que se alega haberse efectuado la construcción por parte de la demandante en el año 1978, es en la actualidad de propiedad del demandado, como ambas partes así lo han señalado, necesariamente debe colegirse que éste, de quien por cierto se reclama haber efectuado la recuperación de la vivienda respecto de la cual se reclama la indemnización, tiene legitimación pasiva para ser demandado, no siendo aptos a este respecto lo por éste argumentado en relación a los artículos 1935 y siguientes del Código Civil, o bien, que sólo habría adquirido el inmueble en el año 2007, puesto que lo primero no fue objeto del basamento de lo peticionado, ya que sólo se utilizó en el libelo como un argumento a vía ejemplar y, lo segundo, corresponde a una situación de fondo de lo debatido y no formal, como es lo que acá se resuelve.

En cuanto a la excepción de prescripción.

Tercero: Que también se opuso por la demandada la excepción de prescripción, establecida en el artículo 2515 del Código Civil, la que basa en el hecho a que la supuesta construcción por la que reclama la actora, fue efectuada en el año 1978, es decir, hace 34 años, plazo superior al de prescripción de acciones ordinarias.

Cuarto: Que efectivamente, el término de la prescripción de las acciones judiciales ordinarias es de cinco años, el que de acuerdo a lo dispuesto inciso segundo del artículo 2514 del Código Civil debe comenzarse a contar, desde que la obligación se haga exigible, lo que en este caso recién acontece el día 22 de marzo de 2012, fecha en la cual en los antecedentes civiles Rol N° 1226-2011, -cuya copia de acompaña a fs. 81 a 85-, éste mismo tribunal, conociendo recurso de apelación, en relación al proceso Rol N° 26.950-2008 seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de San Fernando, por el ahora demandado Jorge Fernando Rojas Vergara en contra de la también ahora actora demandante Delicia Díaz Reyes, se ordena la restitución del inmueble materia de ésta litis al primero, de lo que necesariamente debe entenderse que el plazo de prescripción aun a ésta fecha no se cumple, por lo que habrá de rechazarse tal excepción perentoria.

En cuanto al fondo de lo debatido.

Quinto: Que la parte demandante por medio de la presentación de fs. 110, deduce recurso de apelación, solicitando la revocación de la sentencia de autos, la que entre otras cosas rechazó la demanda principal deducida a fs. 1, en la que se pedía se condenara al demandado Jorge Rojas Vergara al pago de sumas de dineros, que en ellas se señala, por concepto de indemnización de

perjuicios y daño moral, acción que fundamenta en el artículo 669 del Código Civil, puesto que en el año 1978, en el terreno del ahora demandante, se edificó una construcción de material mixto de aproximadamente 43 metros cuadrados, lo anterior en atención a que el padre de la actora, don Enrique Díaz López, suscribió con don José Castro Montenegro, un contrato de arrendamiento por 99 años, respecto de una parte del predio agrícola denominado San Luis ubicado en Tinguiririca, inscrito a fs. 217 N° 302 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, correspondiente al año 1968, -según copia autorizada de dicha inscripción que rola a fs. 72 y 73-, arriendo que se refiere, como ya se dijo, a una parte de la parcela o hijuela que de hecho se le asignara en la propiedad común ya descrita la que tiene 23 metros de frente por 130 metros de fondo; contrato de arriendo que se efectuara por escritura pública de fecha 8 de mayo de 1978, suscrita ante el Notario Publico de San Fernando don Fernando González Espejo, (fs. 75 y 76), situación la anterior respecto de la cual el demandado no hace mayor controversia, puesto que al contestar la acción por medio de la presentación de lo principal de fs. 14, señala haber adquirido el inmueble en cuestión en el año 2007, con todo lo edificado, sin tener conocimiento que la demandada edificara en la propiedad, puesto que sólo explica que al no existir mejora alguna con posterioridad a octubre de 2007, no procede pago de indemnización alguna.

Sexto: Que a lo anterior debemos agregar que posteriormente por sentencia de fecha 22 de marzo de 2002, dictada en los antecedentes de esta misma Corte de Apelaciones Rol 1226-2011, se acogió una demanda de precario intentada por el actual propietario de dicho inmueble don Jorge Fernando Rojas Vergara, -según inscripción de fs. 603 a 603 vta. N° 703 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, correspondiente al año 2007 (fs. 74)-, en contra de la ahora demandante Delicia Díaz Reyes, condenándose a aquella a restituir el inmueble amparado por la inscripción conservatoria ya indicada.

Séptimo: Que la acción que otorga el artículo 669 del Código Civil, regula la situación del dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá este el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones que allí se señalan o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno. Disposición, en su inciso segundo, agrega que si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

Octavo: Que la acción antes descrita tiene por objeto impedir un enriquecimiento injusto de parte del dueño del terreno, respecto de quien en él construye, lo que se relaciona con una noción principalmente económica, fundada en el principio jurídico del enriquecimiento sin causa, situación que el legislador pretende evitar al señalar como un injusto que se obtenga una ganancia por una persona en detrimento de otra sin una causa jurídica que así lo legitime de lo que se colige que si se reúnen los presupuestos jurídicos y si aquello acontece, nace la obligación del que adquirió injustamente de indemnizar a quien empobreció de la misma forma.

Noveno: Que en este caso, como ya se ha dicho, se encuentra demostrado que el demandado don Jorge Fernando Rojas Vergara con fecha 27 de marzo de 2007, inscribió en el Registro Conservatorio correspondiente del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando (fs. 74), un lote de terreno de una superficie de 2.420 metros cuadrados, ubicado en el sector oriente de la hijuela 6 del Fundo San Luis de la Cuesta de la comuna de Chimbarongo, el que adquirió de doña Justa Eugenia Hernández Meza, en la suma de \$2.500.000 pagados al contado, inmueble en el cual la demandada edificó, según ella lo señaló, en el año 1978 una construcción de material mixto de 43 metros cuadrados, -situación ésta que por cierto no es objeto de controversia-, edificación que de acuerdo a informe de tasación, no objetado, acompañado por la parte demandante de fs. 53 a 59 emanado del arquitecto Fernando López González, se colige que aquella se trata de una construcción de una vivienda de un piso, de albañilería reforzada de 43 metros cuadrados, con muro de ladrillos colocados de soga y en pandereta, confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado, ubicado en el sector denominado cuesta Los González, comuna de Chimbarongo, documento en el que además se anexan seis fotografías de la casa habitación, una foto satelital de su emplazamiento y un croquis de ésta, donde se observa que sus dimensiones son 5,05 por 8,52 metros, estimado el referido perito que el valor de terreno asciende a la suma de \$2.500.000; el valor de la vivienda a \$20.105.000 y las obras complementarias a \$200.000, quien al declarar como testigo a fs. 62 de estos antecedentes, reconoce su autoría, probanza que además, se encuentra acorde con lo expresado por los otros dos testigos de la demandante Domingo Antonio Arévalo Cáceres y Jorge Eugenio Pávez Cáceres, quienes en sus testimonios que aparecen de fs. 62 a 66 de estos antecedentes, señalan que la obra se hizo en los años 1983 a 1984, el primero. Y, que la casa se terminó de hacer con el dinero producto del arriendo de la mayor parte del terreno que se hiciera a don Segundo Gálvez, según el segundo testigo, hecho este último que por cierto resulta acorde con el documento agregado a fs. 79 a 80, consistente en copia de escritura pública de fecha 14 de diciembre de 1983, celebrada ante el Notario Público de San Fernando, don Hugo Olate Vásquez, donde consta el sub arriendo por 93 años que efectuaran Delicia Díaz Reyes -la actora- y María Teresa Díaz Reyes a don Luis Segundo Gálvez Pávez, de la mayor porción de la propiedad materia de esta controversia, desprendiéndose también de ese documento que quedó una pequeña parte sin arrendar, donde muy probablemente se emplazó la vivienda en discusión.

Décimo: Que ahora lo que importa determinar es si la construcción antes señalada lo fue sin el conocimiento del dueño o ciencia y paciencia de éste, por cierto del propietario del inmueble a la época de efectuada la construcción, esto es el Sr. José Castro Montenegro.

Undécimo: Que para responder aquello, debemos estar en primer término a la escritura pública de arriendo por el suscrita y ya relatada, agregada a fs. 75 y 76 y también a fs. 90 y 91, la que en sus cláusulas tercera, cuarta y quinta, establecen que el contrato de arriendo es por noventa y nueve años, contados desde la fecha de aquella, -8 de mayo de 1978- por un precio o canon único por todo el tiempo pactado, dejándose en ella expresa constancia que todas las mejoras, construcciones,

cierros, plantaciones y adelantos que el arrendatario introduzca en la propiedad serán de su exclusivo dominio y deberá devolverse su valor reajustado al final del contrato, facultándolo también para subarrendar parte o toda la propiedad, como asimismo que la muerte de cualquiera de las partes no pone término al contrato y sus derechos y obligaciones pasan íntegramente a los herederos del contratante fallecido, de lo que es lógico entender que lo que pareciera ser que las partes tuvieron en mente no fue la suscripción de un contrato de arriendo, como lo denominan, si no una compraventa, de lo que a su vez el lógico colegir cualquier tipo de autorización para construir que efectuara el arrendador y propietario del terreno sub lite, lo que por cierto se encuentra acorde con lo relatado por los testigos Arévalos y Pávez, quienes dicen saber de la autorización, por estar ahí y conocerse, el primero. Y, el segundo, quien parece estar bien informado de los hechos, también refiere aquella autorización.

Duodécimo: Que en este caso lo que se ha ejercido por la demandada es una indemnización de perjuicios, la que se ha fundamentado en el artículo 669 inciso segundo del Código Civil, que si bien es una que se concede al dueño del terreno, para que previo a recobrarlo pague el valor del edificio. En este caso, es un hecho indiscutido que aquel ya recobró la referida edificación al obtener sentencia favorable en los antecedentes Rol N° 26.950-2008 seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de San Fernando, cuya copia de sentencia rola de fs. 81 a 85, lo que también aparece mencionado por el testigo Pávez en su declaración de fs. 63 y siguientes e incluso por el propio testigo de la demandada Pedro Pablo Calderón Meza (fs. 68 y 69), al informar que la señora no sigue ocupando la propiedad, por lo que atento a lo anterior y por ser además de equidad se acogerá la acción acá intentada por el monto de la edificación efectuada por la actora, más aún si se considera que el demandado de acuerdo a su inscripción conservatoria de fecha 27 de marzo de 2007, adquirió el inmueble de una superficie de 2.420, en la suma de \$2.500.000, cantidad parecida a la señalada como valor del precio del terreno por parte del perito López González, de acuerdo al informe de fs. 53 y siguientes ya señalado.

Décimo Tercero: Que la única prueba tendiente a determinar el valor de lo edificado en el terreno del demandado es el informe de tasación, no objetado, de fs. 53 y siguientes, en el que como ya se dijo se señaló que esta asciende a la suma de \$20.105.000, más \$200.000 de obras complementarias, motivo por el cual se accederá a la demanda por el primer monto ya señalado, no siendo posible por el segundo rubro, toda vez que no se han señalado cuales fuera las obras anexas construidas.

Décimo Cuarto: Que si bien la actora peticona la suma de \$2.000.000, por concepto de daño moral al haber tenido que abandonar la propiedad, no se acogerá la acción por este concepto, toda vez que la única prueba tendiente a demostrar lo anterior fueron los testimonio de Jorge Pávez Cáceres, quien si bien relata que la demandante sufrió perjuicios económicos y emocionales, ya que debió salir y arrendar, enfermándose de depresión, lo que aún persiste a la fecha de su declaración

-29 de abril de 2014-, esto al haber sido señalado tan sólo por éste testigo, sin mayores detalles y sin otra prueba que la reafirme, resulta insuficiente para demostrar lo anterior.

Décimo Quinto: Que no hacen mayor aporte a la resolución de la litis la copia autorizada de la inscripción de la Posesión Efectiva de los bienes quedados al fallecimiento de Enrique Díaz López y Teresa Reyes Rojas en favor de sus hijos legítimos María del Carmen, María Teresa y la demandante Delicia del Carmen todos de apellidos Díaz Reyes, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando a fs. 666 N° 873, correspondiente al año 1986, agregada a fs. 77 y 78 y cuatro boletas de empresa de electricidad CGE, agregadas a fs. 86 a 90 a nombre de la actora Delicia Díaz R., que dicen relación a un inmueble distinto al materia de la litis, a saber, uno ubicado en la Población Rucahue de San Fernando.

Y visto además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se Revoca en lo apelado la sentencia enalzada de fecha 22 de julio de 2014, escrita de fs. 99 a 108 y complementaria de fecha 16 de junio de 2015, escrita a fs. 127, sólo en cuanto en la última se acoge la excepción de falta de legitimidad pasiva, rechazándose a consecuencia de aquello la demanda principal en todas sus partes y se omite pronunciamiento respecto de la excepción de prescripción y, en su lugar se resuelve que se rechazan las excepciones de prescripción y falta de legitimación pasiva deducida por la demandada en lo principal de fs. 14.

II.- Que de igual forma se Revoca la sentencia de fecha 22 de julio de 2014, sólo en cuanto ésta en su decisión II, rechaza en todas sus partes la demanda principal deducida a fs. 1 y, en su lugar se resuelve que se HA LUGAR, a la demanda de indemnización de perjuicios deducida en lo principal de fs. 1, sólo en cuanto se condena al demandado Jorge Fernando Rojas Vergara a pagar a la demandante Delicia Díaz Reyes, la suma de \$20.105.000, más reajustes e intereses a contar de esta fecha, rechazándose aquella en cuanto solicita indemnización por daño moral, sin costas por estimarse que la vencida tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro Sr. Farías.

Rol N° 3.043-2014.-

Pronunciada por la Segunda Sala de esta Corte de Apelaciones, integrada por los Ministros señor Fernando Carreño Ortega, señor Ricardo Pairicán García y señor Carlos Farías Pino.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, dos de junio de dos mil dieciséis.

VISTOS:

En estos autos Rol 135-2013, seguidos ante el 2° Juzgado Civil de San Fernando, compareció Delicia Díaz Reyes y dedujo demanda de indemnización de perjuicios en contra de Jorge Rojas Vergara, solicitando se condene al demandado a pagar la suma de \$15.200.000 más intereses, reajustes y costas.

Fundamentando su pretensión señala que con fecha 6 de agosto de 2008 se inició por el ahora demandado un juicio de precario en su contra, caratulado "Rojas con Díaz", proceso en que por sentencia de 22 de marzo de 2012 se acogió la demanda y se ordenó a su parte la restitución del inmueble consistente en un lote de terreno de una superficie aproximada de 2.420 metros cuadrados ubicado en el sector oriente de la hijuela seis del fundo San Luis de la Cuesta Lo González de la comuna de Chimbarongo, denominado Sitio A, inscrito a nombre de Rojas Vergara a fojas 603 N° 703 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando del año 2007.

Explica que en el terreno objeto de ese litigio existe una construcción de material mixto de aproximadamente 43 metros cuadrados, que edificó en el año 1978 con tolerancia del dueño del predio, atendido que se encontraba en la creencia de poder habitar ahí por el resto de su vida al contar con un contrato de arrendamiento por 99 años. En efecto, sostiene que el referido contrato fue suscrito por escritura pública entre José Castro Montenegro -anterior propietario del inmueble- y su padre Enrique Díaz López, añadiendo que al fallecimiento de este último sus bienes pasaron a sus hijos María del Carmen, María Teresa y Delicia del Carmen Díaz Reyes, según consta de posesión efectiva debidamente inscrita a fojas 166 vuelta N° 873 del año 1986.

A continuación refiere que la situación del que construye en terreno ajeno se encuentra regulada en el artículo 669 del Código Civil, que contempla dos situaciones distintas. La primera, relativa a la construcción en sitio ajeno sin conocimiento del dueño del terreno y la segunda, que apunta a la

construcción a ciencia y paciencia del propietario del predio. En esta última hipótesis -en lo que le interesa- el propietario para recobrar el terreno está obligado a pagar el valor de la edificación, de manera que no se hace dueño por ese solo hecho de lo edificado, sino una vez que lo paga, cuestión que en el caso de autos no ha ocurrido puesto que se le ha ordenado a su parte restituir el predio aludido no obstante ser dueña de lo ahí construido, sin que el demandado haya pagado por la obra edificada.

Lo expuesto -dice- le ha provocado un perjuicio por \$15.200.000, monto que resulta de sumar \$10.200.000 por concepto de tasación de la vivienda más \$5.000.000 a título de daño moral por haber tenido que abandonar la propiedad.

El demandado contestó la demanda solicitando su íntegro rechazo, para lo cual dedujo en primer término excepción de prescripción de la acción, argumentando que del examen de la demanda se colige que la supuesta construcción fue ejecutada en el año 1978, razón por la que de conformidad con lo previsto en el artículo 2515 del Código Civil, la acción ordinaria se encuentra prescrita.

A continuación alega la falta de legitimación pasiva, atendido que según se señala de contrario, la ocupación del sitio se produjo por un contrato de arrendamiento celebrado en el año 1978 entre el primer propietario del inmueble y el padre de la demandante, de lo que se sigue que su parte no estaba ligada por algún vínculo contractual con la arrendataria, motivo por el cual no se encontraba en situación de aprobar las supuestas mejoras ejecutadas en el año 1978, lo que impide que se configuren los presupuestos de los artículos 1935 y siguientes del Código Civil.

Por otro lado, advierte que la actora funda la responsabilidad del tercero comprador del inmueble arrendado en el artículo 669 del Código Civil, obviando que su parte adquirió el predio recién en el año 2007, época a partir de la cual debe ser considerado dueño. Luego, no pudo autorizar desde el principio del arriendo en 1978 la ejecución de las obras. Esto unido a lo dispuesto en los artículos 1935, 1936 y 1937 del Código Civil, permite concluir que el obligado a responder por el reembolso es el arrendador y no el nuevo dueño del inmueble.

Por último señala que la compraventa del año 2007 por medio de la cual adquirió el lote en cuestión comprendía todo lo edificado, sin que la contraria haya construido a partir de ese año. De esta manera, afirma que la acción resulta improcedente a la luz de lo dispuesto en el artículo 669 inciso 2° del Código Civil, toda vez que al no haberse efectuado mejora alguna a partir de octubre de 2007 no corresponde el pago de indemnización de ningún tipo a este respecto.

Asimismo, interpuso demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios.

Por sentencia de veintidós de julio de dos mil catorce, escrita a fojas 99 y siguientes, complementada el 16 de junio de 2015 a fojas 127, se acogió la excepción de falta de legitimación pasiva y, en consecuencia, se rechazó la demanda principal. Asimismo, se desestimó la acción reconvenzional.

La parte demandante apeló de dicho fallo y una sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua, por determinación de veintiocho de octubre del año recién pasado, que se lee a fojas 152 y siguientes, lo revocó en aquella parte que había acogido la excepción de falta de legitimidad pasiva, declarando en cambio que ésta queda desestimada. Asimismo, rechazó la excepción de prescripción y acogió la demanda de indemnización de perjuicios sólo en cuanto condena al demandado a pagar a la actora la suma de \$10.105.000, más reajustes e intereses, sin costas.

En su contra la parte perdidosa dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente sostiene que la sentencia objetada transgredió en primer término el artículo 669 del Código Civil, puesto que su parte no permitió que se construyera en el terrero materia de la litis, toda vez que la edificación data del año 1978 y él recién adquirió la propiedad en el año 2007, es decir 29 años después, careciendo de lógica que en estas condiciones deba pagar la indemnización a la que fue condenado, puesto que la demandante debió reclamar en contra del antiguo propietario y arrendatario (sic) del padre de aquélla, quien fue el que permitió la construcción.

Enseguida arguye que los jueces vulneraron el artículo 1935 del Código Civil, disposición que cita la contraria como fundamento de su pretensión al señalar que ocupaba la propiedad por un contrato de arriendo que tenía su padre por 99 años en su calidad de heredera, es decir, de acuerdo a la aludida norma, la persona que permitió que construyera en el año 1978 es el arrendador don José Castro Montenegro y no su parte.

Por último, el demandado acusa la transgresión de los artículos 2514 y 2515 del Código Civil, lo que se produce al haber desestimado los jueces del mérito la excepción de prescripción que opuso, no obstante que la demandante no ejerció la acción correspondiente que se generó al construir en el año 1978, de manera tal que no se puede pretender que alguien que edifica treinta y cinco años antes tenga derecho cobrar una supuesta indemnización, más cuando si se considera la teoría expuesta por la Corte de Apelaciones este derecho nacería en contra del arrendador y no del demandado de autos, quien no tenía ningún vínculo contractual con la actora.

SEGUNDO: Que para los efectos del análisis que a continuación se expondrá, es útil consignar que los jueces del fondo fijaron como hechos de la causa, que adquirieron el carácter de inamovibles al no haberse denunciado transgresión a las normas que gobiernan la prueba, los siguientes:

a) Con fecha 8 de mayo de 1978 se celebró un contrato de arrendamiento entre José Castro Montenegro como arrendador y Enrique Díaz López como arrendatario respecto del predio materia de la controversia, por el plazo de noventa y nueve años, pactándose una renta única por todo ese tiempo, dejándose expresa constancia de que todas las mejoras, construcciones, cierros, plantaciones y adelantos que el arrendatario introdujere en la propiedad serán de su exclusivo dominio y deberá devolverse su valor reajustado al final del contrato, facultándolo también para subarrendar parte o toda la propiedad. Asimismo se pactó que la muerte de cualquiera de las partes no pone término al contrato y sus derechos y obligaciones pasan íntegramente a los herederos del contratante fallecido;

b) En el referido inmueble la demandante edificó en el año 1978 una construcción de material mixto de 43 metros cuadrados, consistente en la vivienda de un piso, de albañilería reforzada, con muro de ladrillos colocados de soga y en pandereta, confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado, ubicado en el sector denominado cuesta Los González, comuna de Chimbarongo;

c) La referida edificación se ejecutó con el conocimiento de José Castro Montenegro, propietario del inmueble a la época de efectuada la construcción o bien a ciencia y paciencia de éste;

d) El valor de lo edificado asciende a \$10.105.000 y de las obras complementarias a \$500.000;

e) El demandado con fecha 27 de marzo de 2007 inscribió en el Registro Conservatorio correspondiente del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando un lote de terreno de una superficie de 2.420 metros cuadrados, ubicado en el sector oriente de la hijuela 6 del Fundo San Luis

de la Cuesta de la comuna de Chimbarongo, el que adquirió de doña Justa Eugenia Hernández Meza en la suma de \$5.500.000 pagados al contado;

f) Por sentencia de fecha 22 de marzo de 2002 dictada en el juicio sobre precario seguido por Jorge Rojas Vergara en contra de Delicia Díaz Reyes, se acogió la demanda y se ordenó a esta última restituir el inmueble sub lite, lo que se encuentra cumplido.

TERCERO: Que en atención al sustrato fáctico descrito los jueces del fondo desestimaron las excepciones de falta de legitimación pasiva y prescripción, para después acoger la demanda en los términos ya expuestos. Para decidir así sostuvieron que la falta de legitimación se sustenta en alegaciones que no guardan relación con el basamento de la pretensión -artículos 1935 y siguientes del Código Civil- en tanto estas normas se citaron a vía ejemplar, considerando especialmente que la referida excepción pretende minar los presupuestos de fondo de la acción.

A continuación, el tribunal de alzada desestimó la excepción de prescripción atendido que el término para que opere tal institución respecto de las acciones ordinarias debe computarse desde que la obligación se hizo exigible, lo que en la especie recién aconteció el 22 de marzo de 2012 - fecha en que se ordenó a la ahora demandante la restitución del inmueble materia de la litis- razón por la que es dable concluir que el plazo de prescripción se encontraba aún pendiente.

Seguidamente, respecto del fondo los sentenciadores señalaron que la acción de indemnización de perjuicios deducida en estos autos cumple con los presupuestos que contempla el inciso 2° del artículo 669 del Código Civil, puesto que si bien esta norma está concebida para que el dueño del terreno previo a recobrarlo pague el valor del edificio, es lo cierto que en la especie el demandado recuperó el predio en cuestión en virtud del juicio de precario seguido en contra de la ahora demandante, lo que unido al principio de la equidad hacen procedente acceder a la acción deducida.

CUARTO: Que la cita de las disposiciones legales denunciadas por el recurrente expuestas en el motivo primero y los argumentos esgrimidos en apoyo de sus afirmaciones en tal sentido tienen por objeto sustentar, en lo medular: 1.- Que su parte carece de legitimación pasiva, sea porque la construcción se verificó con anterioridad a que adquiriera el dominio del inmueble materia de la litis, sea porque debió dirigirse en contra del arrendador; 2.- Que la acción para reclamar la indemnización de perjuicios se encuentra prescrita, atendido el tiempo transcurrido entre la edificación (año 1978) y la notificación de la demanda; y 3.- Que siendo todo ello así, correspondía el rechazo de la acción indemnizatoria.

QUINTO: Que atendido el orden propuesto en el recurso de nulidad en examen, es menester recordar que el artículo 669 del Código Civil estatuye que "El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título De la Reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios". "Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera".

SEXTO: Que la norma transcrita en el motivo anterior comprende dos órdenes de situaciones: la primera, referente a la construcción en sitio ajeno sin conocimiento del dueño del terreno, mientras que la otra aborda la construcción en sitio ajeno a ciencia y paciencia del propietario del predio. En el primer caso, "se otorga al dueño del suelo un derecho de opción entre hacerse dueño de lo construido previo pago de 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 a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder. En cambio, cuando se construye en sitio ajeno a ciencia y paciencia del dueño del terreno, éste no tiene opción sino que está obligado para recobrar el terreno, a pagar el valor de la edificación". (Revista de Derecho de la Universidad de Concepción de noviembre de 1986, "Edificación en suelo ajeno sin previo contrato", del Profesor de Derecho Civil don René Ramos Pazos, páginas 414 y siguientes).

En consecuencia, como lo sostiene el profesor Ramos Pazos, el edificador es dueño de la construcción hasta que el propietario del suelo le pague, de manera que "hasta el momento del pago, la edificación puede ser embargada por los acreedores de quien hizo la construcción". Y, como corolario de lo anterior, "si el edificador es dueño de la construcción, tiene respecto de ella todos los atributos del dominio. Podrá, en consecuencia, usar la construcción si está en su poder, gozar y disponer de ella; podrá venderla, enajenarla, constituir a su respecto cualquier derecho real que proceda, considerando su condición de cosa mueble; podrá darla en arriendo, etc. Claro está que no puede olvidarse que su dominio es resoluble, de tal suerte que el mismo carácter tendrán las enajenaciones o gravámenes que constituya".

SÉPTIMO: Que incardinado con lo que precede debe anotarse que la norma en análisis participa de dos principios jurídicos, a saber, la accesoriedad y el enriquecimiento injusto. En relación al primero debe decirse que la accesión ha sido definida como "un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los frutos de las cosas son naturales o civiles" (artículo 643 del Código Civil). El fundamento de esta institución en general la doctrina lo sitúa en el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se trate de una accesión discreta o continua. No obstante ello, se sostiene que además del principio aludido cada tipo de accesión tiene una naturaleza propia. Así, respecto de la accesión continua se ha

planteado que aquella se justificaría desde dos puntos de vista El primero por una consideración práctica, que es un motivo económico en cuanto se le otorga la propiedad de lo accesorio al dueño de lo principal con la carga de una compensación económica; y, en segundo lugar, por una consideración de orden racional, pues habiéndose reunido dos cosas que pasan a formar una cosa nueva, es natural atribuirla al propietario de la cosa anterior más importante.

Por su lado, el principio del enriquecimiento injusto se lo liga con una noción predominantemente económica, rechazando el legislador que se obtenga tal ganancia sin causa jurídica. Por él se pretende evitar que una persona se enriquezca a costa de otra si no puede justificar jurídicamente este beneficio, de manera tal que si se reúnen los presupuestos que lo hacen procedente dará origen a la obligación de restituir lo adquirido ilegítimamente o, más exactamente, a indemnizar el empobrecimiento ajeno.

Si bien no existe una norma específica que establezca este principio del enriquecimiento injusto en forma general, muchas instituciones y soluciones jurídicas están inspiradas en él. Así sucede precisamente con el caso de la accesión de bienes muebles a inmuebles prevista en los artículos 668 y 669 del Código Civil, por cuanto, de no regularse esta materia en particular, se obtendría por el dueño del suelo un enriquecimiento injustificado. Situación similar encontramos en las prestaciones mutuas, institución prevista en los artículos 908 y siguientes del Código Civil, que también está encaminada a evitar dicho enriquecimiento y tanto es así que el reivindicante debe pagar las mejoras necesarias incluso al poseedor de mala fe.

OCTAVO: Que los razonamientos que preceden resultan relevantes en orden a la resolución del asunto, pues en el caso sub judice -sin ánimo de profundizar en cuestiones de hecho, atendido que el arbitrio de nulidad en examen mantiene inalterables los supuestos fácticos asentados en el pleito- cabe dejar expresado que la sentencia recurrida parte de la base de que en la especie el demandado es dueño del predio objeto del litigio y que la actora, en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito años antes entre el primitivo dueño del mismo y el padre de aquélla, procedió a edificar en el suelo que no era de su propiedad en los términos que da cuenta el peritaje agregado al proceso, obras que no han sido desconocidas por el demandado, quien contrariamente alegó que dichas construcciones se encontraban incluidas en lo que pagó por el total de inmueble, en tanto en la compraventa que le sirve de título se expresó que "se vendía todo lo edificado".

NOVENO: Que habiéndose situado la discusión en el cumplimiento de la hipótesis prevista en el inciso 2° del citado artículo 669, resulta evidente que esta disposición alude al que construye a ciencia y paciencia del dueño del terreno, conocimiento que se encuentra referido por cierto a la época de la construcción. Luego, siendo la demandante dueña de lo edificado, según se dejó asentado, el actual propietario del suelo -quien adquirió únicamente el terreno en cuestión, en tanto la obra no era de propiedad de su tradente- para adquirir lo construido tendrá que pagar por ello,

sin que pueda estimarse que en relación a la vivienda operó el modo de adquirir tradición, puesto que éste requiere la voluntad de tradente y adquirente, empero, resulta prístino a la luz de los hechos del proceso que el tradente (edificador) no concurrió con su voluntad en la enajenación, la que por ende solo pudo comprender el suelo. Tal aserto se ve además corroborado con el precio que se pactó en el contrato de compraventa ascendente a \$5.500.000, suma que se identifica con la tasación que del terreno hizo el perito designado en autos y que claramente no engloba el valor de lo construido en él (\$10.105.000).

Así las cosas, no cabe duda de que la adquisición de lo edificado por parte del demandado solo podrá operar en virtud de la accesión, con el requisito adicional impuesto por el legislador, cual es el pago a su dueño de lo edificado.

DÉCIMO: Que de esta manera, habiendo construido la demandante con recursos propios al interior del inmueble que ahora es de propiedad del demandado, corresponde que el dueño del suelo pague al edificante el valor de la obra, pues en el caso de no hacerlo el actor mantiene el dominio sobre el bien construido en el terreno ajeno.

En este mismo orden de ideas, y al ser el edificador dueño de lo construido mientras no se le pague su valor, aun en el evento que la situación materia de la litis quede regulada por un contrato, como ocurre por ejemplo en el arrendamiento, artículos 1935 y siguientes del Código Civil, o en el caso del ejercicio de la acción de reconvenional en un procedimiento que se siga conforme a la Ley N° 18.101, lo cierto es que el no ejercicio de algunas de las prerrogativas en este ámbito previstas en la legislación no implica que precluya este derecho para su titular, quien podrá deducir la correspondiente acción ordinaria a fin de requerir el pago de las indemnizaciones a que haya lugar a través de un juicio de lato conocimiento al tenor de las normas generales que regulan la materia en el código sustantivo, como son las referidas a la accesión de mueble a inmueble.

UNDÉCIMO: Que como corolario de lo dicho corresponde descartar, como acertadamente lo hicieron los sentenciadores del fondo, la falta de legitimación pasiva que enarbola el demandado, puesto que como dueño únicamente del terreno, para adquirir por accesión aquello de propiedad de la actora, corresponde que pague el valor de la edificación, pretensión que no se ve obstaculizada por el hecho que la obra se cimentó cuando otro detentaba la titularidad del predio, puesto que este antecedente solo determina la hipótesis de la norma del artículo 669 aplicable, así como tampoco por la ausencia de acción en contra del arrendador del mismo, según se analizó.

Atender las consideraciones esgrimidas en la materia por el demandado implicaría reconocer la existencia de una accesión que importa un enriquecimiento injusto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 669 del Código Civil, sin pagar aquello invertido por el real propietario de la obra, lo

que en definitiva propiciaría la obtención de una ganancia por una persona en detrimento de otra sin una causa jurídica que así lo legitime.

DUODÉCIMO: Que el último aspecto que el arbitrio cuestiona de la decisión recurrida, es el rechazo de la excepción de prescripción, puesto que entiende que el acto generador de la indemnización de perjuicios demandada en autos es la edificación que data del año 1978, para luego concluir que a la fecha de notificación de la demanda transcurrió en exceso el plazo que contempla el artículo 2515 del Código Civil.

DECIMOTERCERO: Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2492 del Código Civil, la prescripción extintiva o liberatoria constituye un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo. Este concepto es reforzado por el inciso 1° del artículo 2514 del mismo Código, norma en la que se insiste que esta clase de prescripción -como aquella planteada en autos- exige solamente el lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido esas acciones.

Entonces, para que opere la prescripción son exigencias: la inactividad del acreedor o demandante, el cual deja de ejercer un derecho del cual es titular y que dicha inactividad se mantenga por el tiempo que la ley establece. De lo dicho resulta que la prescripción es una sanción para el acreedor o demandante que deja transcurrir el tiempo sin ejercer el derecho del cual era titular y, a su vez, constituye un beneficio para el deudor o demandado pues al acogerse a tal institución le permite eximirse del cumplimiento de la obligación que le correspondía. A los requisitos mencionados deben agregarse los siguientes: que la acción sea prescriptible, esto es, que legalmente cabe la posibilidad que se extinga por su no ejercicio; que el deudor que desea aprovecharse de la prescripción la alegue, por cuanto no puede ser declarada de oficio, y que la prescripción no se encuentre interrumpida, suspendida ni renunciada. Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, al igual que en la prescripción adquisitiva, el transcurso del tiempo para que opere la prescripción extintiva puede suspenderse o interrumpirse en virtud de los motivos que señale únicamente la ley; tratándose de la interrupción, el legislador la ha previsto de dos tipos: natural y civil.

De conformidad con lo prescrito en el inciso final del artículo 2518 del Código Civil, la prescripción se interrumpe civilmente por la demanda judicial, salvo los casos enumerados en el artículo 2503. De acuerdo a la opinión doctrinaria y jurisprudencialmente dominante, es la notificación judicial de la demanda la que produce el efecto interruptivo, lo que se desprende del N° 1 de esta última norma, en virtud de la cual no puede alegarse la interrupción si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal. Por otra parte, del artículo 2518 en relación con el 2503 del citado cuerpo legal, especialmente de lo previsto en el numeral primero, se deduce que al verificarse la notificación de la demandada se entiende producida la interrupción civil de la prescripción.

DECIMOCUARTO: Que en la línea propuesta, no cabe duda de que el hito que marca la exigibilidad de la obligación de indemnizar pretendida en autos es la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción de 22 de marzo de 2012, la que en el contexto de un juicio precario seguido por el ahora demandado en contra de doña Delicia Díaz Reyes ordenó a esta última la restitución del inmueble materia de la litis, de manera tal que a la fecha de notificación de la demanda de este juicio no había transcurrido el plazo de cinco años que se requiere para los efectos de acoger la prescripción invocada por el recurrente, sin que sea óbice para dicha conclusión que la edificación cuya indemnización se reclama date del año 1978, puesto que solo a partir del año 2012 surgió para la demandante la posibilidad de exigir el resarcimiento de aquello que le pertenece y cuyo dominio se ha atribuido el demandado, considerando que con anterioridad pudo servirse de lo construido como señora y dueña sin perturbación alguna a su dominio, impedimento que apareció únicamente a propósito del lanzamiento ordenado en aquel juicio sumario.

DECIMOQUINTO: Que las reflexiones que preceden llevan ineludiblemente a concluir que los magistrados de la instancia han hecho una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, razón por la cual la sentencia objeto del recurso no ha incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen por la impugnante y, por ello, el arbitrio de casación en el fondo debe ser desestimado.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada en lo principal de fojas 170 en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Rancagua de veintiocho de octubre del año recién pasado, que se lee a fojas 152 y siguientes.

Se previene que la ministra señora Maggi, atendido los fundamentos sobre los cuales se construye el recurso de nulidad en examen, estima innecesarias para el rechazo del mismo las argumentaciones contenidas en el párrafo segundo del motivo 10° y la totalidad del considerando 11° del fallo que precede.