

Santiago, doce de mayo de dos mil veintiséis.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, en su parte expositiva y considerandos, con excepción de sus fundamentos octavo a duodécimo y se mantiene de la sentencia de segunda instancia lo señalado en los motivos primero a cuarto.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

1° Que, en estos antecedentes se ejerció demanda reconvencional de cobro de expensas o mejoras, fundada en que los actores por dicha vía son poseedores de buena fe conforme al artículo 702 del Código Civil, pues siempre obraron creyendo ser dueños de la propiedad, al haber pagado el precio íntegro y ejercido actos en tal sentido, como construcciones, reparaciones, accesos y otros actos de similar naturaleza, amparados en la escritura pública de promesa de compraventa, que fue íntegramente cumplida por su parte e incluso autorizaba a efectuar trámites de saneamiento.

En ese contexto, continúan, desde agosto de dos mil veinte efectuaron construcciones y edificaciones, lo que ha sido reconocido por la parte contraria, tales como un quincho, edificaciones menores, caminos al interior del predio, reparación y construcción de cercos, praderas, entre otros. Además, el retazo era sinuoso, no plano y húmedo, debiendo ser emparejado y rellenado, en especial el acceso donde actualmente se emplaza un quincho; asimismo, fue cercado con estacas de luma y malla de púas y precisa que, en igual sentido, hay aproximadamente cien metros cuadrados contruidos abarcando el quincho, bodega y terraza con techo, emplazadas en base de cemento, revestimiento cerámico, forrado en madera nativa y pino estilo rústico, madera lijada y techo de zinc. Incluye, además, baño y cocina full equipo según detalla.

Por todo lo anterior, según detalle que expone, avalúa dichas mejoras en la suma de \$126.000.000, que solicita se ordene pagar a la demandada reconvencional, más intereses y reajustes desde la fecha de ejecución de esas construcciones, junto a la retención del bien hasta el pago.

2° Que, al contestar, la demandada reconvencional alegó que el contrato de promesa invocado por la parte contraria se celebró con la antigua propietaria, en el que no le cupo participación y, en consecuencia, carece de legitimación pasiva.

En cuanto al fondo, detalla que las mejoras no reúnen las exigencias para ser pagadas, puesto que no se trata de expensas necesarias ni útiles según los artículos 908 y 909 del Código Civil y, además, en ningún caso fueron invertidas en la conservación del inmueble.

En realidad, a su parecer, se trató de gastos para construir un quincho de muy mala calidad, materiales ligeros, feo aspecto y destinado a fiestas y borracheras



durante los fines de semana, que más bien desvalorizan el inmueble. Reúnen así, el carácter de voluptuarias según el artículo 911 Código Civil que no dan derecho a indemnización. En sentido similar, carecen de valor comercial.

3° Que, en la especie, se tuvo por acreditado que doña [REDACTED] es la dueña del inmueble ubicado en el sector San Antonio, comuna de Calbuco, inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco, bajo el folio 953 del año 2022.

Además, se dio por establecido que los demandantes reconvencionales ocupan una porción de dicho inmueble, solo en cuanto detentan la posesión material de aquella porción, sin título idóneo, sino solo con sustento en una promesa de compraventa suscrita con la propietaria anterior.

4° Que, de acuerdo con dichos hechos se han tenido por configurados los presupuestos de procedencia de la acción de dominio, según establece el artículo 889 del Código Sustantivo, por lo que resulta necesario pronunciarse acerca de las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 904 y siguientes del Código Civil.

5° Que, en específico, de dichas normas, las prestaciones alegadas son las mejoras que la parte demandante reconvencional afirma haber llevado a cabo en el bien reivindicado.

De conformidad con los hechos que se tuvieron por acreditados, la parte demandante reconvencional es una ocupante o poseedora solo material del inmueble y, según se dirá, las mejoras que reclama fueron hechas desde dos mil veinte, antes de la contestación de la demanda. En igual sentido, no se ha tenido por acreditada la mala fe de dicha parte, de forma tal, que, según las reglas aplicables, correspondería la restitución en su favor, de las mejoras necesarias y útiles.

6° Que, la prueba rendida al efecto consiste en un set de fotografías, la declaración de la testigo doña [REDACTED] y el informe pericial, practicado por el perito judicial don Héctor Muñoz Valdés.

De dichos antecedentes, las fotografías carecen de certeza en cuanto a su fecha, emisor y lugar, de forma tal que no tienen mérito probatorio alguno.

Por su lado, la declaración de la señora [REDACTED], fue referida a su relación contractual con los actores reconvencionales y solo en la parte final de su testimonio, sostuvo que el terreno estaba sucio, con matorrales y él ([REDACTED]), lo limpió y trabajó en dicho lugar, lo dejó “bien bonito y limpio”, hizo jardín, lo rellenó con material, le puso pavimento e hizo un quincho, baño y bodega para guardar cosas, lo que le constaría porque pasa siempre por ese lugar. En cualquier caso, no ha dado suficiente razón de sus dichos y lo señalado por ella no deja de ser más que una apreciación personal, por lo que no se le puede otorgar valor probatorio conforme al artículo 384 N° 1 del Código de Procedimiento Civil.

7° Que, mención aparte requiere el informe pericial. Según éste, el perito se constituyó en el lugar el día veintiocho de julio de dos mil veintitrés y constató las



mejoras realizadas en la propiedad, que consisten en un quincho, un baño y una bodega y obras exteriores que contemplan un relleno y huella de acceso al recinto, plantación de especies frutales y cercos levantados con postes de madera y tres hebras de alambres de púas.

En cuanto a la valoración, el perito la realizó considerando *“el costo de reposición, para ello se confeccionaron presupuestos para cada ítem y se generó un cuadro resumen con el valor total”*, la que no toma en cuenta su depreciación por el poco tiempo desde su construcción. Asimismo, hace presente que las construcciones *“no cuentan con permiso ni recepción por parte de la Dirección de Obras Municipales y tampoco cuenta con autorización sanitaria para la solución particular de alcantarillado ni agua potable, tampoco cuenta con conexión formal a la red eléctrica pública”*.

De esa forma, estima los siguientes valores, detallados en la planilla que forma parte del informe evacuado: 1) Quincho: \$20.293.219; 2) Baño y bodega: \$4.889.413; 3) Obras exteriores: \$5.491.850. Todo ello permite llegar a un total de \$30.674.481.

8° Que, el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil ordena que la fuerza probatoria del dictamen de peritos se aprecie en conformidad a las reglas de la sana crítica, es decir, teniendo en cuenta las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados.

Con el mérito del informe en cuestión, puede concluirse que las mejoras realizadas corresponden a *“mejoras útiles”*, en los términos del inciso segundo del artículo 909 del Código Civil, puesto que valorizadas que fueron, incrementan el valor venal del inmueble, al estar constituidas por un quincho con radier de hormigón, techumbre y estructura cerrada; baño y bodega, además de obras exteriores, que no puede ser consideradas necesarias, esto es, destinadas a la conservación de la cosa ni tampoco objeto de lujo y recreo, en los términos de los artículos 908 y 911 del Código Civil, respectivamente.

En lo referido al valor que se les otorgará a dichas mejoras en definitiva, no será considerado el monto total propuesto por el perito, ya que se incorporan en él gastos generales (10%) y utilidades (15%) en una forma que no ha sido justificada. En ese sentido, se estimarán de forma aproximada solo los subtotales, que pueden asociarse al costo de las obras, teniendo presente para ello, además, que las obras carecen de permisos administrativos y sanitarios y, asimismo, son a grandes rasgos, ligeras, por lo que una suma mayor resulta excesiva. Por lo tanto, la suma que se considerará será de \$20.000.000.-

9° Que, por lo antes razonado, corresponde que se acojan tanto la demanda principal como la reconvencional, en la forma que se dirá en lo resolutivo de este fallo.



Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Calbuco y, en su lugar, se declara:

I.- Que se acoge la acción reivindicatoria, interpuesta por la vía principal por doña [REDACTED], en contra de doña [REDACTED] y don [REDACTED] y, en consecuencia, se ordena a dichos demandados restituir el retazo de terreno reivindicado, a su costa, dentro del plazo de diez días desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva.

II.- Que se acoge la demanda reconvencional interpuesta por doña [REDACTED] y don [REDACTED] en contra de doña [REDACTED], a quien se condena al pago de la suma de \$20.000.000.- a título de las mejoras realizadas en el terreno reivindicado, con reajustes e intereses, desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia definitiva.

III.- Que se autoriza a los demandados reconvencionales a la retención del bien reivindicado, hasta verificación del pago o se asegure su satisfacción, conforme al artículo 914 del Código Civil

Redacción a cargo de la ministra señora María Soledad Melo Labra.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 9.390-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. y señora Eliana Quezada M. (S).

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones y la Ministra (S) señora Quezada, por estar con feriado legal.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 12/05/2026 15:35:59

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 12/05/2026 15:35:59



TPFXCGHXJYL

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO
Fecha: 12/05/2026 15:57:50



En Santiago, a doce de mayo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

