

NOMENCLATURA : 1. [60]Falla incidente  
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno  
CAUSA ROL : C-474-2019  
CARATULADO : ██████████ S/MISIÓN DE LA IGLESIA DEL  
SEÑOR

Osorno, veintinueve de Octubre de dos mil veintidós.

**VISTOS:**

**I. MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR**, Registro Público N° 2.231, representada actualmente por ██████████, de conformidad a lo prevenido en el artículo 239 del Código de Procedimiento Civil, interpuso demanda incidental de cobro de mejoras en contra de las demandantes, ██████████, jubilada, soltera, cédula de identidad N° ██████████ y ██████████, jubilada, viuda, cédula de identidad N° ██████████, ambas domiciliadas en calle ██████████, Osorno, en razón de los antecedentes fácticos y jurídicos: Que la parte demandante y vencedora en el presente pleito, reviste, a su vez, la calidad de legitimado pasivo para deducir en su contra la presente acción y así hacer efectivo el derecho a reclamar las mejoras o expensas sobre el inmueble objeto de la litis, principalmente la construcción del templo y de la casa habitación, edificación que no existía al momento de adquirir dicha propiedad por la incidentista. Tanto en la demanda como en todo el procedimiento, la parte demandante omite un dato relevante y es que la entidad religiosa MISION DE LA IGLESIA DEL SEÑOR de derecho privado, D.S. 2435, ha construido desde la adquisición del inmueble un templo y una casa habitación, el templo de más de 200 metros cuadrados y la casa habitación de más de 50 metros cuadrados. Aun cuando se permita el retiro de las construcciones que se erigieron en el bien raíz, ello implica inevitablemente el deterioro de los materiales que se usaron para la construcción, elementos que nunca se podrán utilizar de manera efectiva como ocurre con algo cuando es nuevo. Corresponde así pagar por parte del vencedor a la demandada las mejoras que experimentó la cosa, en conformidad a lo establecido en los artículos 904 y siguientes del Código Civil. Las construcciones señaladas fueron hechas de madera nativa, con excelentes terminaciones, mantención permanente de lo construido, barnizado, pintado, piso de cemento, con cerámico de alta calidad. Todo lo edificado se avalúa en la suma de ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000), según prueba que oportunamente se incorporará a la causa. Es de justicia que se acoja la presente acción por cuanto el no hacerlo significaría que el vencedor y demandante de autos obtenga ilícitamente un provecho o ganancia, cuestión que el derecho repudia. Pidió, concretamente, tener por interpuesta demanda incidental de cobro de mejoras, admitirla a tramitación y, en definitiva, acogerla, ordenando al demandante principal y demandado incidental



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

Código: RLBYXCERZR

de mejoras el pago de una suma de ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000) (sic) por dicho concepto, según su valor actual, o las sumas mayores o menores que el Tribunal estime conforme a derecho, a las pruebas que se acompañen y produzcan y a los criterios de equidad y justicia, con costas.

[REDACTED] y [REDACTED] evacuaron el traslado del incidente de cobro de mejoras, solicitando su rechazo. Se ha interpuesto por ambas estructuras jurídicas de MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR idéntica demanda de cobro de mejoras. Contestó en idénticos términos. Las mejoras introducidas al inmueble y alegadas por la demandada sólo benefician a aquélla. Lo construido de hecho no es una mejora, son obras nuevas, no realizadas con anterioridad por las dueñas: un templo y una casa parroquial aledaña. Estas construcciones nuevas, no mejoras de algo existente, son incompatibles con cualquier intención que las incidentadas pudieran tener con el inmueble. De nada les sirve tener un templo en su propiedad. A su vez, tampoco les sirve tener una pequeña casa que se ubica en un sector y forma que resultan solamente funcionales solo al templo que no les prestará ninguna utilidad. Bajo las condiciones expuestas, y al ser las alegaciones de mejoras únicamente fundadas en estas construcciones que de nada sirven a las demandantes y que, en consecuencia, sólo aportan a la función de quien ha sido vencida, nada se debe compensar, pues nada puede calificar como mejora. Si lo que se pretendiera luego es alegar por otro tipo de estructura (que no existen) o mejoras genéricas no singularizadas en el libelo, el derecho ya ha precluído, pues la demanda de mejoras no especifica ninguna otra mejora que justifique su pretensión de \$150.000.000 y no puede aquello dejarse a un nuevo arbitrio futuro de la demandada a ser descubierto en la tramitación de la incidencia. Como consecuencia de lo expuesto, la demandada debe proceder a retirar todo aquello que ha construido en heredad ajena, pues se trata de construcciones que no pueden calificar de mejoras, ya que sólo como construcciones realizadas íntegramente por aquella, resultan funcionales a una labor pastoral que no ejercen ni ejercerán las requeridas y que, en consecuencia, de mantenerse luego de retirado el demandado, sólo irrogarán gastos y no la posibilidad de usufructuar en los términos que ellas decidan. Finalmente, claramente ese retiro de las construcciones que deben hacer necesariamente los demandados a la brevedad, no puede ser compensado, pues no se trata de lo que la ley describe como una mejora, en tanto **NO DEBE PERMANECER EN LA PROPIEDAD, SINO NECESARIAMENTE SER RETIRADOS POR LA PARTE VENCIDA**. Pidió, concretamente, tener por evacuado, dentro de plazo, el traslado que le fuere conferido, rechazando en todas sus partes la demanda de mejoras.

### III. La incidentista produjo la siguiente prueba:



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

Código: RLBYXCERZR

1) Plano vivienda mínima sup. 36 m2.

2) Certificados de avalúo fiscal respecto de rol 792-11 de la comuna de Osorno, válidos para primer semestre de 2.019 y primer semestre de 2.022; emitidos por el Servicio de Impuestos Internos.

3) Captura de pantalla que refiere detalles de servicio, a nombre de Osvaldo Igor Catalán.

4) Certificado N° 8605/2009, emitido por Sociedad Austral de Electricidad S.A.

5) Declaración jurada de Osvaldo Igor Catalán, suscrita ante Notaría Martín de Osorno.

6) Órdenes de ingresos municipales, folios 290035, 293562 y 296845, emitidas por I. Municipalidad de Osorno.

7) Plano de templo evangélico.

8) Cinco letras de cambio.

8) Parte de inscripción practicada a fs. 168 vta. N° 258 del Registro de Propiedad de 1.983 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

9) Inspección personal del Tribunal.

10) Informe pericial.

**IV. La incidentada no produjo prueba.**

**V. Se decretó autos para fallo.**

**VI.** El artículo 908 del Código Civil establece que *“El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución. Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonadas al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador, y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía”*. Los incisos 1 y 2 del artículo 909 disponen que *“El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la*



*demanda. Sólo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa”. El artículo 910 estatuye que “El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla el artículo precedente. Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados”. Y el artículo 911 señala que “En cuanto a las mejoras voluptuarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala ni de buena fe, que sólo tendrán con respecto a ellas el derecho que por el artículo precedente se concede al poseedor de mala fe respecto de las mejoras útiles. Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales, y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante”.*

**VII.** *“Mejoras necesarias. Tienen el carácter de tales las que dicen relación con el destino que el actor pretendía dar al inmueble, ya que se trató de gastos indispensables para la conservación de la cosa, la que de otro modo corría el riesgo de grave deterioro. Estas mejoras deben ser indemnizadas al actor por el demandado, según las reglas contenidas en los artículos 908 y 909 del Código Civil”. (“Jurisprudencia de la acción reivindicatoria”, Editorial Lexis Nexis, 1° Ed., año 2.003, p.144)*

**VIII.** Los antecedentes son suficientes para concluir que MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR construyó sobre el inmueble de [REDACTED] y [REDACTED] edificaciones que suman una superficie de 346,19 metros cuadrados, correspondientes a templo religioso, con subterráneo, y casas adyacentes; y que construyó parte de ese templo, por una superficie adicional de 142,09 metros cuadrados, sobre su propio inmueble. Son suficientes también para concluir que las edificaciones adyacentes se construyeron para reuniones, y para casa habitación del cuidador del lugar. De la carpeta emana también que en el inmueble de [REDACTED] y [REDACTED] existía una edificación muy antigua, que se demolió o destruyó por propia vetustez.

**IX.** Así, no puede concluirse que las edificaciones construidas por MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR tengan el carácter de mejoras necesarias, pues no se orientaron a conservar la edificación antigua, sino que, por el contrario, a reemplazarla. Tampoco se dirigieron a mantenerla para fines gastronómicos o habitacionales, - que habría tenido, según testimonios recogidos en el considerando octavo de la sentencia de primera instancia -, sino que para reemplazarla por edificaciones destinadas a un culto religioso, distinto a aquellos; y que satisfacían a MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR,



pero no a [REDACTED] y [REDACTED]

X. El artículo 706 del Código Civil señala que *“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio”*. Y el artículo 707 manifiesta que *“La buena fe se presume, excepto en los casos que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros la mala fe deberá probarse”*.

XI. De la carpeta surge que MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR carecía de lo indispensable para concluir que había adquirido el dominio del inmueble perteneciente a [REDACTED] y [REDACTED], pues su título, inscrito a fs. 168 vta. N° 258 del Registro de Propiedad de 1.983, citaba el rol 792-11, que en el Servicio de Impuestos Internos registraba una superficie de 193,8 metros cuadrados, es decir, una ostensiblemente menor al que finalmente ocupó, de 567,2 metros cuadrados. Además, en el considerando octavo de la sentencia de primera instancia consta que [REDACTED] declaró haber pensado que las demandantes *“habían vendido a la Iglesia la propiedad, ya que cuando los padres murieron, tanto [REDACTED] como [REDACTED] se fueron a vivir a la ciudad de Santiago”*; que en el retazo *“Hay una Iglesia evangélica que me parece se llama “Misión de la Iglesia del Señor”, es una construcción grande y de madera. Hago presente que sé que la Iglesia poseía un terreno angosto en su frente y largo en su fondo. Luego vi que demolieron el cerco divisorio y demolieron la casa en donde funcionaba el restaurante, por lo que pensé que las hermanas vendieron el terreno”*. Asimismo, el testigo [REDACTED] manifestó que *“Actualmente existe una Iglesia Evangélica que da hacia la calle y en el fondo existe una casa habitación donde vive el pastor de esa Iglesia”*; que en el retazo había *“una casa muy antigua la que por su misma antigüedad fue demoliéndose en forma paulatina, además, llego a vivir mucha gente a esa casa cuando la vieron desocupada, ya que las hermanas [REDACTED], se habían trasladado a Santiago. (...) la Iglesia por ese tiempo compro un terreno angosto y largo como de unos 4 metros de frente. Posteriormente, Carabineros desalojo a las personas que allí habitaban y aquellos que habían construido sus mediaguas”*; y que la Iglesia está *“ocupando ese sitio de propiedad de la familia [REDACTED] (...)”*. Así, de los antecedentes aparece que MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR compró un retazo menor, y que después, una vez demolido el cerco divisorio, y demolida o derruida la casa, pasó a ocupar el aledaño, abandonado, de propiedad de [REDACTED] y [REDACTED]; y que posteriormente construyó el templo y las casas adyacentes. Luego, - y a lo menos en 1.991 -, [REDACTED] y [REDACTED] demandaron de precario a MISIÓN



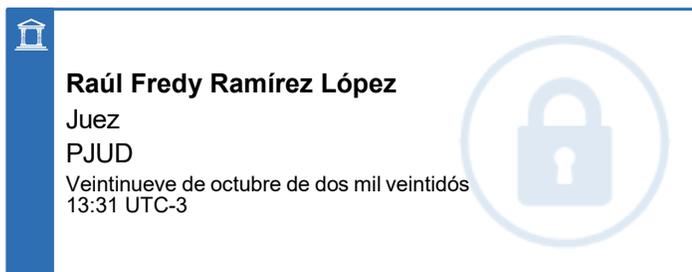
DE LA IGLESIA DEL SEÑOR, en rol 9.815 del Ex Tercer Juzgado de Letras de Osorno; demanda que fue desestimada porque la controversia debía resolverse en juicio de lato conocimiento, y no en procedimiento sumario. No obstante, - y al menos desde el 3 de Agosto de 1.995, fecha de aprobación del plano del templo - MISIÓN IGLESIA DEL SEÑOR comenzó a regularizar las edificaciones ante la Dirección de Obras Municipales, al extremo de que en 2.010, [REDACTED], su representante, firmó un plano en que propuso a esa Dirección la fusión de los roles 792-11 y 792-12, con inexcusable desatención a lo resuelto por la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, que había dictaminado aclarar el conflicto en juicio de lato conocimiento. Así, la presunción de Buena Fe, - teórica -, se desvanece ante los hechos anotados, por lo que debe concluirse que MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR estaba de Mala Fe al momento de iniciar la construcción del templo y casas adyacentes sobre el inmueble de [REDACTED] y [REDACTED], pues, claramente, no tenía título para eso. Por lo tanto, esas mejoras no son abonables.

**XII.** Por consiguiente, a MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR sólo le asiste el derecho consagrado en el artículo 910 del Código Civil, esto es, llevarse los materiales de dichas mejoras, sin detrimento de la cosa reivindicada; a menos que [REDACTED] y [REDACTED] acepten pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

**Y VISTO ADEMÁS** los artículos 706, 707, 908, 909, 910, 911, 1.698, 1.702 y 1.712 del Código Civil; y 82, 89, 90, 342, 346, 425 y 426 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve que:

**SE RECHAZA LA DEMANDA INCIDENTAL** sobre cobro de mejoras; sin perjuicio del derecho de MISIÓN DE LA IGLESIA DEL SEÑOR para llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa reivindicada; con costas.

En Osorno, a veintinueve de Octubre de dos mil veintidós, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: RLBYXCERZR