

LOCALIDAD : SAN FERNANDO.

EN LO PRINCIPAL : DEMANDA DE COBRO DE EDIFICACION

PROCEDIMIENTO: ORDINARIO

DEMANDANTE : ALICIA GLADYS LAGOS MEDEL

RUT : 5986773-3

ABOGADO PATROCINANTE Y MANDATARIO: JAIME CARRASCO MORAGA.

RUT : 7565744-7

DEMANDADA : CORPORACION IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL

RUT : 70.863.300-3

REPRESENTANTE : EMILIO HERNAN CONTRERAS ZUÑIGA

Rut : 3.958.718-1

EN LO PRINCIPAL: Demanda de cobro de edificación. EN EL PRIMER OTROSI: Acompaña documentos con citación y devolución. EN EL SEGUNDO OTROSI: Patrocinio y poder.

S.J.L.

JAIME CARRASCO MORAGA, abogado, domiciliado en calle Colón 1307, Doto. 107 de Talcahuano a US, respetuosamente digo:

Que consta de mandato judicial, otorgado por escritura pública que en otrosí acompaño, el hecho de ser mandataria de doña ALICIA GLADYS LAGOS MEDEL, profesora, domiciliada en calle Las Violetas N°1518, Huertos Familiares, San Pedro de la Paz, región del Bio-Bio y en virtud de dicha representación, vengo en deducir demanda d en procedimiento ordinario de declaración de derechos en construcción que indica e indemnización de perjuicios por monto que señala, en contra de la CORPORACION IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL, corporación del giro de su denominación, con personalidad jurídica N° 2268, con sede central en **San Fernando**, calle Guadalupe N°370 de San Fernando, y representada por su presidente pastor don EMILIO HERNAN CONTRERAS ZUÑIGA, Rut 3.958.718-1, domiciliado en Yumbel 266 de la ciudad de San Fernando, a fin de que en

sentencia firme y acogéndola, se declare mi derecho y propiedad de todo lo construido en sitio ajeno a ciencia y paciencia de la demandada y se condene a la demandada al pago de todas y cada una de las obras y prestaciones que construí y que indico más adelante, además del derecho legal de retención en su favor; con costas, ello en atención a los siguientes fundamentos:

1.- En el año 1981, el padre de mi representada, don GABRIEL LAGOS OÑATE, compro para la IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL, la demandada, al Serviu, Octava Región del Bio-Bio, un terreno, de una extensión aproximadamente 600 metros cuadrados, ubicada en calle Capitán Enos 1007, Villa Presidente Ríos, Talcahuano.

2.- La compra del terreno al Serviu, la efectuó el padre de mi representada, en su condición de presidente de la IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL, en la ciudad de Talcahuano, por lo que luego de adquirido el inmueble y en condición de miembro de dicha Iglesia de mí representada y unido al hecho de que se trataba de un terreno de dimensiones que no podría utilizar la compradora en su totalidad, entre otras razones por los escasos recursos que contaba en esa fecha y lo limitado de los feligreses, tomo mi representada la decisión de darle un uso con contenido social a una parte del terreno.

3.- Del total del terreno, la actora, ocupo de hecho, pero en pleno conocimiento del representante del dueño y del resto de la comunidad IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL de Talcahuano, una superficie de aproximadamente, 353 metros cuadrados del terreno adquirido al Serviu.

4.- La parte del sitio de la demandada que ocupe, tenía y tiene una dimensión de 353 metros cuadrados; siendo el caso que el sitio por mi representada ocupado, en el año 1981, era un sitio ERIAZO, sin ningún tipo de construcción o mejora y además parcial y precariamente cercado, por lo que mi representada partió cercándolo, dividiendo de la parte que haría uso la iglesia del que yo iba a ocupar con la finalidad de destinarlo a realizar una obra de carácter social, como lo era el funcionamiento de un jardín infantil para los niños de escasos recurso del sector donde se ubica el terreno.

5.- Partiendo de un sitio eriazos mi representada ha invertido todos sus recursos y con la ayuda de su familia, esposo, hermanos, primos, hijos y demás, incluyendo a mi padre, dio comienzo a su obra, su proyecto, una incipiente construcción, la que comenzó con unas muy precarias mediaguas, ello a fin de que cumplieran, aunque fuera en forma muy precaria, el

objetivo para el cual ocupe el terreno, que no era otro que destinarlas a una especie de albergue, a un naciente CENTRO COMUNITARIO, destinado a trabajar con niños de 2 a 6 años con problemas de vulnerabilidad social, el que tenía como objetivo entre otros poder otorgarle alimentación, educación y recreación a niños de escasos recursos del sector que fueran ingresando al centro.

6.- Para darle algún tipo de proyección y estabilidad en el tiempo al naciente centro, mi representada recurrió a pedir ayuda a su padre, quién conector del espíritu social que siempre había tenido y de lo que estaba realizando, no dudo en sumar su valiosa ayuda, para ello se contactó con Caritas Chile y fundación Funcase, les expuso el proyecto de mi representada y lo que estaba realizando a estas instituciones, las que luego de evaluar y de constatar la realidad del centro acceden a patrocinarlo, ayudándolo con el suministro de la alimentación a nuestros primeros niños.

7.- En el año 1983, mi representada volvió a recurrir a la ayuda de su padre, pero ahora, más que de intermediario, precisaba de él ayuda económica y aunque me costó, pero no teniendo en ese momento a ninguna otra persona más que recurrir y sabedora que iba a recibir algún dinero proveniente de su indemnización al finalizar su vida laboral en la Siderúrgica Huachipato, le pido me facilite una parte de dicho dinero, a título de préstamo o mutuo, con la finalidad de iniciar una construcción más permanente en albañilería, lo que incluía los baños, cocina y una sala; su padre accedió a esa petición y le facilita una parte de lo requerido para las obras que pretendía realizar, por lo que faltándole más recursos, acudió a su hermana Ester, a hacerle igual petición la que por lo bajo de sus ingresos no aporte en dinero, pero por su trabajo como secretaria en la tercera división de Ejército, le hace un contacto con un amigo suyo de Inchalam a quien le comento su proyecto y esta persona que a esa fecha mi representada no conocía y luego de ver lo que estaba realizando, le dona todos los fierros que precisaba para la obra que pretendía materializar, hecho que fue de mucha ayuda.

8.- Pese a que se habían hecho algunas mejoras, ellas no eran suficiente, se precisaban nuevas obras, por lo que en el año 1987, mi representada solicitó un nuevo préstamo, junto a su esposo, para seguir avanzando en la construcción que había iniciado, pues precisaba de un patio techado y unas salas, todo construido en material sólido y pensando en un largo tiempo de duración.

9.- En 1988, después de mucho trabajo y esfuerzo, en el que cooperaron además de su familia, muchos amigos y miembros de la iglesia, se logró inaugurar el Centro Comunitario propiamente tal, a contar de ahora con una infraestructura de material sólido, en albañilería, que estaba compuesto por 4 salas, divididas con paneles de madera, patio techado, baños, cocina y dos oficinas administrativas, lo que me permitió aumentar la cobertura a 108 niños.

10.- Con la recién levantada infraestructura, se tuvieron condiciones dignas a las educadoras y muy especialmente a los niños al centro, protegiéndolos de la lluvia con calefacción, agua caliente, baños, todo ello con la higiene que se precisaba en favor de los niños y niñas que atiende el centro. En definitiva se construyó todo el terreno que mi representada ocupó, con materiales de buena calidad para brindarle comodidad y bienestar a los menores

11.- Hago presente a US., que nunca mi representada le pidió aporte alguno a la IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL de Talcahuano, para efectuar su construcción, ni ésta por su parte ha efectuado aporte alguno al centro por mi representada creado que no sea el permitirme que este funciones en parte del terreno de su propiedad.

12.- En el año 1998, con la mejora realizada, la construcción recién inaugurada, hubo mayor interés de los padres por ingresar a sus hijos al Centro, por lo que la matrícula aumento considerablemente, los recursos no alcanzaban por lo que se hizo necesario conseguir nuevos recursos para continuar con la obra, precisaba una mejor y mayor soporte financiero y para ello con la ayuda de algunos amigos de mi representada y parientes se consiguió que la organización alemana kindernohtilfe proporcionará ayuda financiera, lo que le permitió seguir con su obra.

13.- En la forma ya citada, ha avanzado, día a día, manteniendo y mejorando lo construido del Centro; el día de hoy, ha logrado construir una edificación que cubre todo el sitio que ocupó en su oportunidad, siendo el caso que todo lo construido tiene un valor comercial en la actualidad que supera los 300 millones de pesos, tal como se acreditará.

14.- En forma paralela al avance de las obras ya detalladas, ha ido mi representada, organizando el centro, ello por exigencia de los patrocinadores, a fin de conseguir o mantener sus apoyos, los que son vitales para la supervivencia de la obra; siendo el caso que se organizó

jurídicamente, hoy tiene el nombre CENTRO DE ACCIÓN SOCIAL LA ESPERANZA, con nombre de fantasía JARDIN INFANTIL ENANITOS, entidad del giro educación, personalidad jurídica 859 del Centro de Organizaciones comunitarias de la Ilustre Municipalidad de Talcahuano y cuya presidenta y fundadora, es la actora .

15.- A la parte del sitio original por mi representada ocupada y donde edifico las instalaciones donde funciona el ahora CENTRO DE ACCIÓN SOCIAL LA ESPERANZA, le saco un número independiente del resto del terreno, y este es por calle Capitán Enos, con el número 568, ex 107, Villa Presidente Ríos de la ciudad de Talcahuano, con lo cual numéricamente se diferencié del resto del terreno que quedo ocupado por la iglesia.

16.- Como ya lo he señalado, toda la construcción, por mi representada realizada, en el terreno de propiedad de la demandada que ocupo, la realizo a ciencia y paciencia del dueño del terreno, CORPORACION IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL, institución que hasta hace poco tiempo le ha permitido seguir ocupando el terreno sin ponerle obstáculos de ninguna especie, pero que en el último tiempo su aptitud ha cambiado, pidiendo en reiteradas ocasiones la entrega del sitio, sin considerar que hoy me es imposible sin que previamente tenga otra propiedad donde trasladar el centro, ello para no dejar a tantos niños sin la atención que les entregamos y para ello precisa del pago de las obras por mi representada realizadas, las que he solicitado, sin que haya tenido respuesta de la Iglesia, la que al parecer entiende que por el simple hecho de estar las instalaciones realizadas en terreno de su propiedad, les pertenece sin haber hecho aporte alguno, lo que a estas altura de mi vida me deja en la absoluta imposibilidad de continuar con el centro a menos de que se me pague el valor de las obras por mi representada realizadas. De no serle pagada las obras a mi representada muere su centro y por la otra parte para la demandada habrá un enriquecimiento sin causa.

17.- En la forma expuesta en el numeral anterior, y con la finalidad de continuar con el funcionamiento del centro por mi representada fundado y a fin de conseguir el pago de lo construido en forma previa a la entrega del inmueble de propiedad de la demandada, me veo en la obligación de deducir la presente con la finalidad de que esta no se apropie sin causa ni derecho del producto del esfuerzo de mi representada, el valor de lo construido y con

ello poder seguir adelante con la obra; la indemnización que se demanda, es el valor real de las obras, la que asciende a la suma de \$300.000.000.-

18.- La solicitud de entrega del inmueble, la ha efectuado la demandado, tanto a mi persona mediante carta formal y con copia dirigida a la Junji, también en forma directa mediante llamados telefónicos y otras formas, todas con la misma finalidad que le devuelva el terreno, pero no lo quieren devuelto, como sitio ERIAZO, lo quieren con la construcción por mi representada realizada, la que sostiene su representante le pertenece por el mero hecho de estar sobre su terreno, lo que no es efectivo, ya que mientras no la cancele, pagando su real valor, la construcción pertenece a mi representada.

19.- Junto con el pago de las obras mi representada realizadas, en forma previa a la entrega del sitio y a fin de asegurar el pago de tales obras que efectué en sitio ajeno y en consideración al monto de las mismas, demando conjuntamente, con el pago de tales obras, cuyo monto pido sea declarado mediante la presente acción, la declaración del derecho legal de retención sobre el predio en que efectuó la construcción la actora y cuyo pago reclamo, predio que ocupó, hasta que se verifique el pago del valor total de la construcción.

#### EL DERECHO.

1.- El Artículo 669 del Código Civil se refiere a la situación de la accesión de cosa mueble a inmueble, reglamentando dos situaciones, la primera es cuando se construye sin conocimiento del dueño del terreno y en el inciso segundo, cuando se construye a ciencia y paciencia del dueño del terreno.

2.- La situación descrita en los hechos, en la presente acción, es la contemplada en el inciso segundo del art. 669 del Código Civil, donde se ha construido a ciencia y paciencia del dueño del terreno.

3.- En la primera situación, la del inciso del Artículo 669 del código Civil, cuando se construye sin conocimiento del dueño, el propietario del terreno puede este optar entre: a) hacer suyo lo edificado por parte del poseedor, distinguiendo en este caso si la construcción se ha efectuado de buena o de mala fe, ello para la procedencia de las indemnizaciones que fueren del caso, las que se efectuaran de acuerdo al título de la reivindicación, artículos 909 a 911 del Código Civil y b) a obligar al que edifico o planto a pagarle el justo

precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder.

4.- En la situación del que edifico, planto o sembró a ciencia o paciencia del dueño del terreno, como es el caso materia de esta acción, el propietario del terreno no tiene opciones, como en la situación del que edificio o planto sin el conocimiento del dueño del terreno, aquí para recobrarlo, el propietario del terreno, es obligado a pagar el valor del edificio.

5.- En la segunda situación, cuando se edificó a ciencia y paciencia del propietario del terreno, hay que dilucidar, en qué momento debe el propietario proceder a pagar el valor de lo edificado para recobrar el terreno, en principio la respuesta obvia sería: a) cuando se ha dictado una sentencia que ordene la restitución del inmueble a su propietario pues allí no cabe duda que mediante la acción deducida ha solicitado la restitución del inmueble y el tribunal ha accedido a tal solicitud efectuada por el propietario del terreno y b) en la segunda situación, cuando el propietario, no ha deducido la acción pertinente para la restitución del inmueble, pero la solicitud de entrega de manifiesta de forma diversa, como en el presente caso, cuando el propietario del terreno le manifiesta en forma expresa a la JUNJI, entidad que financia económicamente la actividades del jardín infantil Los Enanitos y a la actora, mediante carta dirigida especialmente con tal objeto, respecto del hecho, de que no prorrogará el préstamo del terreno donde funciona el jardín infantil y estando en pleno conocimiento que dicha prorroga es uno de los requisitos para mantener dicho financiamiento y sin este aporte el jardín simplemente debe cerrar.

6.- En la segunda situación, claramente el demandado también está solicitando la entrega de su terreno, lo hace en forma indirecta, manifestando en forma expresa que no renovará el préstamo del terreno, pues sin esa renovación, no hay financiamiento y es imposible pagar a las educadoras y los gastos propios de esta institución y como consecuencia de ello debemos cerrar las puertas y como consecuencia de ello no precisa de una sentencia que así lo disponga, para deducir la presente acción, comunicación enviada a la junji en tal sentido, organización que patrocina al centro y sin su aporte el centro debe cerrar y para mantener su aporte se precisa de un centro sin problemas.

7.- En el presente caso, para poder mudar al jardín Los Enanitos, es imperioso que en forma previa a restituir el inmueble, se me cancele el valor de la construcción, pues ese dinero, se destinaria a adquirir otro terreno y también se podría hacer unas instalaciones provisorias para continuar con el funcionamiento del jardín infantil y así no perjudicar a los niños.

8.- En cuanto al valor de lo edificado, en este caso, el pago es total y no esta limitado, al tipo de mejoras, como en el caso de la persona que construyo sin el conocimiento del dueño, donde además se distingue si dicha construcción se hizo de buena o mala fe, aquí como se hizo a ciencia y paciencia del dueño y tal como lo dispone el propio artículo 669 inciso segundo del Cód. Civil, el pago es completo y sin distinción.

9.- En cuanto al cobro mismo y de acuerdo a lo expuesto en los numerales anteriores y luego de acreditado que se pidió la restitución del inmueble, como en el presente caso, estimo que no hay razón para efectuarlo como acción, sin esperar a ser demandado y vencido en lo relativo a la entrega del terreno ajeno, para el ejercicio de una acción de cobro de lo edificado por un tercero como es mi caso, para poder demandar dicho pago. Lo que ocurre en este caso, es distinta a la situación que contempla el inciso primero del artículo 669 del Código Civil, pues allí si se precisa de una sentencia firme que previamente ordene la restitución del inmueble y esta se haya materializado, para que el tercero que construyo sin conocimiento del dueño, pueda demandar el pago de las mejoras que procedan.

10.- Además del pago del valor de lo edificado o construido, la declaración que dicha construcción fue efectuada por la persona de mi representada y que se deben cancelar las construcciones efectuada a la actora, por el monto que se demanda o determine, solicito a US., se declare, sobre el inmueble en el que construí lo allí edificado, indicado en los numerales anteriores y en forma conjunta con las anteriores peticiones; el derecho legal de retención a fin de asegurar el pago de lo edificado, ello en atención a los fundamentos que indico más adelante.

11.- El Artículo 2.392 inc. 2º del Código Civil dispone: “no se podrá retener una cosa del deudor sin su consentimiento; excepto en los casos que las leyes expresamente designan”. Por lo cual hay que solicitar en forma previa su declaración, antes de efectuar cualquier retención en los casos excepcionales en que es autorizada.



12.- Uno de los casos en que se autoriza la retención es la contemplada en el artículo 669 inciso segundo del Código civil que señala: “ .....será éste obligado, para recobrarlo a pagar el valor del edificio...”, refiriéndose al que construye en sitio ajeno a ciencia y paciencia del dueño del terreno.

13.- Pero no basta para su declaración, el haber ley que lo autorice, hay que cumplir con otros requisitos, como lo es; estar en una tenencia legítima del objeto a retener, en este caso del sitio donde se construyó por mi parte la edificación cuyo valor demando y además de ello, estar de buena fe, como lo exige el artículo 662 del Cód. Civil, lo que también ocurre en el presente caso.

14.- La retención se pide como accesorio a lo principal que es la declaración de lo edificado fue efectuado por mi parte y como consecuencia de ello, el cobro del valor de la edificación y su determinación del precio cuyo monto definitiva se establecerá al dictarse la sentencia, por lo que una vez declarado el crédito, su monto será cierto, líquido y exigible al dueño del terreno, lo que además constituye un requisito para la procedencia del derecho cuya declaración solicito.

15.- Existe conexión, entre el crédito que se cobra por lo edificado en el sitio ajeno, con el mismo terreno donde se edificó, pues lo construido, lo edificado se encuentra adherido a dicho terreno.

16.- Pero, aun cumpliéndose todos los requisitos anteriores, de nada servirían si lo retenido no es de propiedad del demandado, en este caso, lo es, cumpliéndose de esta forma con aquel requisito.

17.- Finalmente y en conformidad a lo dispuesto en el art. 545 del Código de Procedimiento civil, para que sea eficaz el derecho de retención es necesario que su procedencia sea declarada judicialmente a petición de quién pueda hacerlo valer, lo que ocurre en este caso.

**POR TANTO:** En mérito de lo expuesto, normas legales citadas y lo dispuesto en el art. 254 y siguientes del C.P.C., 669 y demás pertinentes del Código civil, ruego a US., tener por deducida demanda en procedimiento ordinario, acogerla a tramitación y en definitiva se de lugar a lo demandado, en contra de la CORPORACION IGLESIA MISIONERA PENTECOSTAL de Chile, representada por EMILIO HERNAN CONTRERAS ZUÑIGA, ambos ya individualizados, acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

a.- Que el dominio de la construcción que se indica en el cuerpo de esta presentación fue realizada por mi representada a ciencia y paciencia del propietario del inmueble la demandada.

b.- Que la edificación que se da cuenta en lo principal de esta acción fue realizado por la actora, doña Alicia Lagos Medel y es de su propiedad

c.- Que se condena a la demandada al pago del valor de la edificación realizada por la actora.

d.- Que previo a recobrar el inmueble donde se ubica la construcción realizada por la actora la demandada debe pagar el valor de la construcción,

e.- Que se condena a la demandada al pago de las construcciones efectuadas por la actora en terrenos de la demanda a título de indemnización la suma de \$300.000.000.- y mientras no se pague dicha suma la demandada no podrá recobrar su inmueble.

f.- En subsidio de la petición anterior, se condene a la demandada al pago por las construcciones efectuadas por mi representada a la suma mayor o menor a la indicada en el literal anterior, ello se acuerdo al mérito del proceso y mientras no se pague la suma que se determine se declare que la demandada no podrá recobrar su inmueble mientras no haga la cancelación que se determine.

g.- Que se declare en favor de la actora o demandante el derecho legal de retención a fin de asegurar el pago de las indemnizaciones que se determinen en favor de la constructora.

h.- Se condene a la demanda, en cualquiera de los literales anteriores al pago de las costas de la causa.

**PRIMER OTROSI:** Ruego a US., se sirva tener por acompañado con citación y devolución oportuna los siguientes documentos:

a.-Certificado de avalúo fiscal del inmueble.

b.-Anexo certificado de avalúo detallado del inmueble

c.- Plano de la edificación por mi representada realizada

d.- Certificado de regularización de la obra por mi representada realizada.

e.- Certificado de vigencia N°23 del centro de acción social "La esperanza" con personalidad jurídica N°859 de fecha 12 de septiembre del año 2000, donde consta el directorio del cual soy su presidenta.

f.- Mandato judicial, otorgado por escritura pública, en donde consta el poder en cuya virtud actuó, otorgado por la actora de autos.

**SEGUNDO OTROSI:** Ruego a US., se sirva tener presente que me patrocina el abogado don Jaime Carrasco Moraga, patente al día, domiciliado en calle Colón 1307, Dpto 107 de Talcahuano para estos efectos en calle Ojeda N°45, San Fernando, correo electrónico [carrascomoraga@gmail.com](mailto:carrascomoraga@gmail.com) , a quién confiero poder con todos y cada una de las facultades contenidas en el Art. 7 del C.P.C., especialmente las de avenir, percibir, transigir, absolver posiciones y renunciar a términos y recursos legales.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a cursive name, likely 'Jaime Carrasco Moraga'. The signature is written on a white background.