FOJA: 50 .- cincuenta .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia

JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Rancagua

CAUSA ROL : C-6169-2018 CARATULADO : NÚÑEZ/DUARTE

Rancagua, veinticinco de Abril de dos mil diecinueve.

Vistos:

.-Demanda.- Con fecha 30 de julio de 2018, comparece doña Lidia Rosa Núñez Medina, empleada, domiciliada en pasaje G, casa 5, Población Corvi, San Francisco de Mostazal, quien deduce demanda de precario en contra de don Luis Gonzalo Duarte Madrid, ignora profesión u oficio, domiciliado en camino Longitudinal Antiguo o Ruta H-10 N° 38, comuna de San Francisco de Mostazal.

Expone que es dueña de la propiedad ubicada en Camino Longitudinal Antiguo o Ruta H-10, número 38 del proyecto de parcelación Patria Nueva, ubicado en la comuna de San Francisco de Mostazal, propiedad que se encuentra inscrita a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, a fojas 1507 vuelta, N° 2573 correspondiente al Registro de propiedad del año 2018.

Refiere que el demandado ocupa el inmueble en virtud de su mera tolerancia, sin ningún título que lo habilite para ello. Precisa que al demandado se le ha solicitado en reiteradas ocasiones que haga devolución del mismo, a lo que se ha negado en todas las oportunidades, por lo que procede que el inmueble sea devuelto por vía judicial.

Atendido lo expuesto y previa cita del artículo 2195 del Código Civil, solicita se condene al demandado, como a su grupo familiar y a todo ocupante de la propiedad, a que la restituya en el estado en que se encontraba al momento en que la ocupó, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, todo con expresa condena en costas.

.-Notificación.- Con fecha 31 de agosto de 2018, se notifica personalmente la demanda.

.-Audiencia.- Con fecha 06 de septiembre de 2018, rola acta de comparendo de estilo, celebrada con asistencia de la parte demandante y su abogado, y de la parte demandada quien comparece sin abogado, oportunidad en la que la actora ratificó su demanda con costas, mientras que el demandado hizo uso de la palabra manifestando no tener alegaciones respecto de los asertos que contiene la demanda. Se tuvo por contestada la demanda en rebeldía, para luego



efectuar el llamado a conciliación, la que no se produjo, sin perjuicio de suspenderse la audiencia para que el Tribunal pudiera constituirse en el predio materia del precario, a fin de proponer bases de arreglo en terreno.

.-Recepción de la causa a prueba.- Con fecha 28 de diciembre de 2018, se recibe la causa a prueba.

.-Citación a oír sentencia.- Con fecha 20 de febrero de 2019, se cita a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que, la actora demanda la restitución de la propiedad ubicada en Camino Longitudinal Antiguo o Ruta H-10, número 38 del proyecto de parcelación Patria Nueva, ubicado en la comuna de San Francisco de Mostazal, la que dice estaría siendo ocupada por el demandado desde algún tiempo, por mera tolerancia de su parte y sin contrato de ninguna especie.

Segundo: Que, habiéndose tenido por evacuada la contestación en rebeldía, se entiende que la parte demandada ha controvertido los hechos sobre los cuales se construye la pretensión de la actora, de manera que para que pueda prosperar su acción, será menester que acredite el dominio del inmueble y la efectiva ocupación de éste por parte del demandado; hecho esto último, tocará a su contraparte probar que la ocupación se encuentra justificada por un título oponible a la actora, descartando que lo haga por mera tolerancia de la propietaria.

Tercero: Que, con el mérito de la inscripción predial practicada a Fojas 1507 vta. Nº 2573 correspondiente al Registro de propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, acompañado por la demandante en el segundo otrosí de su demanda, se encuentra acreditado que doña Lidia Rosa Núñez Medina, es dueña del inmueble cuya restitución reclama y que reconoce una superficie de 632.773 metros cuadrados, siendo sus deslindes:

- .- Al Norte: tramo A-B en 19,40 metros, con sitio N° 37; tramo C-D en 20,70 metros, con lote N° 1 sitio N° 38; tramo E-F en 14,30 metros, con lote N° 3-A;
- .- Al Sur: tramo I-H en 42,00 metros, y tramo H-G en 14,78 metros, ambos con el lote N° 3 o resto de la propiedad;
- .- Al Este: tramo B-C en 15,00 metros, con lote N° 1 sitio 38; tramo D-E en 7,00, con Camino Longitudinal Antiguo o Rita H-10; y
- .- Al Oeste: tramo A-I en 15,00 metro, con lote N°3 o resto de la propiedad.

Conforme al título inscrito que se acompaña, doña Lidia Rosa Núñez Medina se hizo dueña del denominado Lote Tres-B de la subdivisión del Lote número Tres del Sitio 38 del Proyecto de Parcelación Patria Nueva, por



compraventa que hizo a doña Gloria Eugenia Medina Farías, según escritura pública de 13 de marzo de 2018. La mencionada escritura pública se encuentra agregada en folio 48 de esta carpeta, apareciendo que doña Gloria Medina Farías a su vez adquirió anteriormente el Lote Tres-B, por compraventa que hizo a don Ernesto Duarte Gallardo a través de escritura pública de fecha 07 de febrero de 2013 y que fuera rectificada y complementada por escritura de fecha 29 de mayo de 2014, quedando inscrita a Fojas 3436 N° 6343 del Registro de Propiedad año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.

Cuarto: Que, en cuanto a la ocupación que hace el demandado del referido inmueble, aquello se encuentra acreditado mediante el propio atestado receptorial de notificación de fecha 31 de agosto de 2018, además del mérito de sus dichos vertidos en audiencia, al exponer que no tiene alegaciones respecto de los asertos de la demanda.

A mayor abundamiento, la ocupación del inmueble por parte del demandado se verificó en terreno a través de la diligencia de inspección personal del tribunal, practicada con fecha 03 de octubre de 2018, oportunidad en la que se pudo constatar que el denominado Lote Tres-B resultante de la subdivisión del Lote Tres y que fuera objeto primeramente de la compraventa a doña Gloria Medina Farías de fecha 07 de febrero de 2013 (rectificada y complementada por escritura de fecha 29 de mayo de 2014) y posteriormente de la compraventa a la ahora demandante doña Lidia Rosa Núñez Medina, de fecha 13 de marzo de 2018, no se materializó en terreno a través del respectivo cerramiento, por lo que en la práctica continúa dentro de los linderos del denominado Lote Tres del sitio 38, encontrándose emplazadas en el lote vendido cuatro viviendas. En la misma audiencia, la parte demandada manifestó tener conocimiento de la compraventa celebrada, apareciendo que su negativa para la entrega del lote vendido pasa porque éste privaría al resto del inmueble del único acceso con el cual cuenta y varias de las construcciones allí existentes se verían afectadas, lo que llevó a plantear la posibilidad de avenir modificando el trazado del Lote Tres-B vendido, en términos tales de que quedara a salvo para el demandado y su grupo familiar el acceso al camino público, esfuerzos que se materializaron a través de la pericia practicada en autos y que se encuentra agregada en folio 25 de esta carpeta digital.

Finalmente, cabe precisar que pese a que el perito designado levantó los planos tomando en consideración los puntos y condiciones que fueran conversados en la diligencia de inspección personal, la parte demandada en folio 27 procedió a formular una propuesta de solución o avenimiento que no acoge las conclusiones



del informe, desistiéndose posteriormente de la misma en audiencia de fecha 20 de diciembre de 2018 (folio 34), no produciéndose la conciliación.

Quinto: Que, con el mérito de lo obrado en juicio y de las pruebas rendidas, no cabe sino concluir que al demandado le asiste pleno conocimiento de que el denominado Lote Tres-B fue enajenado y que, por tanto, no forma parte del "Lote Tres del Sitio Nº 38 o resto de la propiedad", constando además que sus deslindes fueron determinados a través del plano de proyecto de subdivisión predial que data del año 2012 (figura Nº 2 del informe pericial). En tales condiciones, desde que el Lote Tres-B fuera adquirido el año 2013 por doña Gloria Medina Farías, la parte demandada viene haciendo uso y ocupación del mismo sin un título que lo justifique, situación meramente de hecho que se ha mantenido con posterioridad a que la Sra. Medina Farías vendiera el mencionado inmueble a la demandante doña Lidia Rosa Núñez Medina, por escritura pública de fecha 13 de marzo de 2018, configurándose así la hipótesis de simple precario contemplada en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, desde que la ocupación responde a la mera tolerancia de la antecesora en el dominio del inmueble y hasta la fecha ha debido ser tolerada y sufrida por la actual propietaria y demandante de autos.

Sexto: Que, conforme a lo razonado, la demanda intentada deberá ser acogida en términos de ordenarse la restitución a la demandante del inmueble ocupado, esto es, del denominado Lote Tres-B de la subdivisión del Lote número Tres del Sitio 38 del Proyecto de Parcelación Patria Nueva, sin perjuicio de que por encontrarse allí emplazadas viviendas que habrán de ser desmanteladas para luego trasladarlas al denominado "Lote Tres del Sitio N° 38 o resto de la propiedad", y que además será menester levantar en terreno los cercos que habrán de correr por los deslindes que para el lote vendido se fijaron en el plano del proyecto de subdivisión, la extensión del plazo para la restitución se fijará prudencialmente en lo resolutivo de esta sentencia.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1699, 1700 y 2195 inciso segundo del Código Civil; 144, 160, 169, 170, 254, 342, 408, 425, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que, se hace lugar a la demanda de precario de fecha 30 de julio de 2018, condenándose al demandado don Luis Gonzalo Duarte Madrid a restituir a la demandante la propiedad ubicada en Camino Longitudinal Antiguo o Ruta H-10, número 38, correspondiente al denominado Lote Tres-B del Sitio N° 38 del Proyecto de Parcelación Patria Nueva, ubicado en la comuna de San



Francisco de Mostazal, inscrito a Fojas 1507 vta. Nº 2573 del Registro de propiedad año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.

Para efectos de que se desmantelen o demuelan las viviendas emplazadas en el inmueble que deberá restituirse, e igualmente para que se proceda a levantar los cierros respectivos, se fija como plazo para la restitución el de 45 días hábiles contados desde que la presente sentencia quede ejecutoriada, vencido el cual deberá entregarse a la demandante el denominado Lote Tres-B completamente desocupado, bajo apercibimiento que de no hacerse, el demandado y su grupo familiar, así como los demás ocupantes que de éste dependan, serán lanzados con auxilio de la fuerza pública.

II.- Que, no se condena en costas a la parte demandada, por estimarse que ha tenido motivos plausibles para oponerse a la demanda, mismos que se han considerado al momento de fijar el plazo para la restitución.

Registrese, notifiquese y archivese en su oportunidad. Rol Nº C-6169-2018. (D)

Dictada por don Manuel Jesús Figueroa Salas, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Rancagua, veinticinco de Abril de dos mil diecinueve

