

Rol: C-1425-2019
Caratula: Muñoz con Valdés
Materia: Precario.

Casablanca, diecinueve de agosto de dos mil veinte.

Visto:

Comparece Patricio Bezamat Salinas, abogado, domiciliado en Pasaje Doctor Sotero del Rio 326, oficina 905, Santiago, en representación de Norma María Muñoz Arriagada, corredora de propiedades, interponiendo demanda de precario en contra de Cesar Enrique Valdés Araneda, ignora actividad, domiciliado en Avenida Central S/N, parcela ciento seis, Cuyuncavi Bajo, comuna de Curacaví.

Con fecha 06 de diciembre de 2019 (F.8) se notifica legalmente la demanda al demandado.

Con fecha 11 de diciembre de 2019 (F.12) el demandado contesta la demanda e interpone excepciones.

Con fecha 12 de diciembre de 2019 (F.14) se lleva a cabo la audiencia de conciliación, ratificada la demanda en todas sus partes, se tiene por contestada la demanda y se da traslado a las excepciones opuestas. Llamadas las partes a conciliación, aquella no se produce.

Con fecha 19 de diciembre de 2019 (F.17) se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 20 de mayo de 2020 (F.33) se cita a las partes a oír sentencia.

Considerando:

I.- En cuanto a la excepción de falta de personería:

Primero: Que la parte demandada indicó, como cuestión de previo y especial pronunciamiento, que ha comparecido en la especie el Señor Patricio Bezamat Salinas, quien asevera actuar en representación de Norma María Muñoz Arriagada, invocando un “mandato judicial” para comparecer en representación de ésta. El compareciente lo hace interponiendo en su contra una demanda de precario, agregando que, si se observa el mandato acompañado en el Primer Otrosí del libelo de demanda, se observará que en primer lugar el mandato se confiere de manera conjunta a los Señores Ricardo Javier Domínguez Gali, Patricio Augusto Bezamat Salinas y Mario Andrés Riquelme Neira, en circunstancias que en la especie ha comparecido únicamente el Señor Bezamat Salinas, en lugar de hacerlo conjuntamente éste con los Señores Domínguez y Riquelme, sin que aparezca que se haya dividido la gestión en conformidad con lo que dispone el artículo 2127 del Código Civil; sin perjuicio de lo anterior, en la cláusula segunda de este poder especial se les confiere conjuntamente la representación en juicio “...relativo a la regularización de la posesión y / o dominio sobre las parcelas a las que se hizo referencia en la cláusula primera, de cualquier naturaleza o clase que sea y que actualmente tenga pendiente o le ocurra en lo sucesivo, sea como demandante o como demandado”. A propósito del mandato y de las facultades del mandatario, el artículo 2132 del Código Civil en su inciso 1° expone las facultades generales del mandatario y agrega en el inciso 2° “Para todos los actos que salgan de estos límites necesitará poder especial”. En los autos de la especie se ha deducido una acción de precario, sin que los mandatarios se encuentren facultados en forma expresa en el título que invoca el compareciente para deducir tal acción. Así las cosas, se da en la especie la hipótesis contemplada en el artículo 303 número 2 del Código de Procedimiento Civil, en orden a existir una evidente falta de personería o



representación del compareciente señor Bezamat para comparecer en representación de la señora Norma María Muñoz Arriagada interponiendo la acción de precario a que se refiere el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil. De la forma antes expuesta expone la excepción dilatoria de falta de personería o representación legal del compareciente para interponer demanda de precario en representación de Norma María Muñoz Arriagada, excepción que interpone como de previo y especial pronunciamiento.

Segundo: Que la parte demandante evacuó el traslado indicando que, habiéndose acompañado mandato judicial y de conformidad a lo dispuesto en la Ley 18.210, solicita su rechazo.

Tercero: Que de la lectura del mandato judicial acompañado por la parte demandante, se observa que la actora confirió patrocinio y poder al compareciente Patricio Bezamat Salinas para que actúe en su representación indistintamente en relación a los otros abogados mencionados en el documento, y con facultades para interponer demandas en su nombre, como se ha hecho en la especie. En consecuencia, se concluye que la excepción carece absolutamente de fundamento, por lo que será rechazada.

II.- En cuanto a la excepción de improcedencia del procedimiento sumario:

Cuarto: Que la parte demandada expuso que en la especie se ha interpuesto una acción en procedimiento sumario sin que se indiquen en el libelo pertinente los fundamentos legales que admita en este caso la aplicación de este procedimiento, no siendo posible confundir el comodato precario con el precario; el primero es un contrato en el que la restitución de la cosa entregada en comodato se puede pedir “en cualquier tiempo”. En tanto que el precario supone que alguien recibe una cosa en préstamo sin destinarse a un servicio particular o sin fijarse tiempo para la restitución, hipótesis que no se dan en la especie. Agrega el legislador que también constituye precario cuando se detenta una cosa ajena “sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”, que es el fundamento de la acción de autos. El artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, en ninguna de sus hipótesis se refiere al “precario”, en efecto, el numeral 6° se refiere al “comodato precario”.

Refiere que de esta forma tratándose del procedimiento sumario de un procedimiento especial de conformidad con lo que expresa el legislador al referirse al contenido del libro Tercero del Código de Procedimiento Civil, y al no existir un procedimiento especial que haga aplicable el procedimiento sumario, por aplicación de lo que dispone el artículo 3° del Código de Procedimiento Civil, en la especie deberá tramitarse el juicio de precario conforme a las reglas del juicio ordinario. Vale la pena recordar que cuando el sentido de la ley es claro no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. Así las cosas,, deberá anularse todo lo obrado en conformidad con las reglas del procedimiento sumario, debiendo proveerse la demanda en conformidad con las normas de los artículos 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y debiendo anularse todo lo obrado en autos a partir de la providencia recaída en los autos de la especie.

Quinto: Que, evacuando el traslado respectivo, la parte demandante señala que se debe hacer notar y se solicita la nulidad y no su modificación lo que es improcedente al tenor de lo señalado, por otro lado, el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, establece claramente el procedimiento de la acción de precario, por lo cual se encuentra plenamente ajustado a derecho.



Sexto: Que de conformidad a la naturaleza de la acción deducida, y lo dispuesto en los artículos 2195 del Código Civil y artículo 680 inciso primero y número 6 del Código de Procedimiento Civil, el procedimiento es precisamente el que procede aplicar en la especie.

Además, se tienen en consideración que la parte no ha promovido incidente de sustitución del procedimiento en los términos del art. 681 del Código de Procedimiento Civil.

En consecuencia, esta excepción será igualmente rechazada.

III.- En cuanto al fondo:

Séptimo: Que comparece Patricio Bezamat Salinas, en representación de Norma María Muñoz Arriagada, interponiendo demanda de precario en contra de Cesar Enrique Valdés Araneda, señalando que su representada es dueña del inmueble correspondiente a la parcela número ciento seis, del plano de parcelación agregado al final del Registro de Propiedad del año mil novecientos ochenta y dos bajo el número cincuenta A, ubicada en la comuna de Curacaví y cuyo título de dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 1439 vuelta número 1643 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 2019. Lo adquirió por escritura de compraventa de fecha 20 de febrero del año 2019, otorgada ante el Notario Público Humberto Quezada Moreno.

Indica que actualmente el inmueble se encuentra ocupado, por mera tolerancia de su representada, sin mediar acuerdo alguno, ni tiempo de restitución por el demandado de autos, quien simplemente se aprovechó del hecho de no estar, el antiguo propietario ni esta parte en posesión del inmueble, por lo que es menester, mediante la presente acción judicial, disponer la restitución del inmueble a esta parte, toda vez, que el ocupante lo hace, sin título alguno que lo habilite para ocuparla.

Cita al efecto el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, agregando que en este caso, el demandando no tiene título alguno para ocupar el inmueble reclamado, lo ha hecho por mera tolerancia, pero se niega a su restitución, siendo el precario, como lo es en este caso, entraña una simple cuestión de hecho, pues no existe vínculo jurídico, como ocurre en la especie.

Concluye su presentación solicitando en definitiva, ordenar la restitución del inmueble de propiedad de su representada, dentro de tercero día a contar de la fecha en que la sentencia se encuentre ejecutoriada o dentro del plazo que se disponga, bajo apercibimiento de ser lanzados el demandado y los ocupantes de la misma, con auxilio de la fuerza pública, con expresa condenación en costas en caso de oposición.

Octavo: Que la parte demandada contestó la demanda señalando la improcedencia de la acción de precario, citando el artículo 2195 del Código Civil, agregando que, además de los elementos que señala dicha norma, se requiere que quien detenta esta cosa lo haga sin título que la justifique, siendo el caso que por resolución ejecutoriada de la Excma. Corte Suprema se reconoció la procedencia de concederle el dominio respecto de las parcelas 103, 104, 105 y 106 de la Localidad de Cuyuncaví Bajo, Avenida Central s/n, Comuna de Curacaví, provincia de Melipilla. Lo anterior de conformidad con lo que dispone el decreto ley 2695, dada la circunstancia de haber detentado la posesión sobre dichos inmuebles por un lapso de más de 5 años y cumpliéndose los restantes requisitos que contempla el artículo 2° de la citada norma.

Asegura que, así las cosas, no sólo posee un título para ocupar legítimamente los inmuebles a que se refiere la acción deducida en autos y de esta manera no puede prosperar la acción de autos por cuanto es



propietario de aquellos inmuebles que corresponden precisamente a los que son materia de la acción de precario, deducida en estos autos, considerando el título inscrito que invoca la demandante, no obstante que esta ha limitado su acción únicamente a la parcela 106, debiendo entenderse entonces que de las parcelas a las que se refiere el título inscrito que invoca la parte demandante, la acción sólo se refiere a la parcela número 106, quedando excluidas de la demanda las parcelas número 103, 104 y 105, indicando que en suma, procede se rechace la demanda de autos porque detenta un título legítimo de ocupación del inmueble a que se refiere la demanda por detentar la posesión de éste y haberse reconocido que dicha posesión derivó en dominio sobre el inmueble materia de la acción de autos. Detentando un justo título de poseedor y además la posesión es regular a la luz de la disposición antes citada, a lo que debe agregarse que por haber transcurrido más de un año desde la fecha que se reconoció dicha calidad han prescrito todas las acciones derivadas del derecho real de dominio entendiéndose canceladas las inscripciones precedentes, incluida por cierto la del título que da origen a la inscripción que invoca la parte demandante.

Noveno: Que con fecha 19 de diciembre de 2019 (F.17), se recibe la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad de carecer de personería o representación de quien comparece en nombre de la parte demandante. Hechos que lo acrediten; 2.- En negativa del punto anterior, efectividad que la parte demandante tiene el dominio de la propiedad que reclama. Hechos que lo acrediten; 3.- Efectividad que el demandado ocupa la propiedad que se reclama por mera tolerancia de su dueño. Hechos y antecedentes que lo acrediten; 4.- Efectividad que el demandado sustenta un título sobre la propiedad que lo habilite para ocuparla. Hechos y antecedentes que lo acrediten.

Décimo: Que la parte demandante incorporó la siguiente prueba:

Documental:

1. Copia autorizada de mandato judicial para comparecer en representación de Norma Muñoz Arriagada (Al folio 1);
2. Original de inscripción de dominio vigente respecto del inmueble, de fecha 08 de abril de 2019 (Al folio 1).

Undécimo: Que la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Documental:

1. Copia de sentencia de fecha 27 de Diciembre de 2017, de la Excma. Corte Suprema (Al folio 19);
2. Copia de sentencia definitiva confirmatoria dictada por la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso (Al folio 19);
3. Copia de sentencia definitiva de Primera Instancia dictada por el Tribunal Civil de Casablanca con fecha 3 de Marzo de 2016 en autos caratulados Valdés con Basualto (Al folio 19).

Causa a la vista:

Causa Rol C-928-2014, caratulada "Valdés con Basualto". Ordenada tener a la vista por resolución rolante al folio 26 de fecha 12 de febrero de 2020, de las siguientes piezas del expediente: a) Demanda; b) Sentencia definitiva de primera instancia; c) Sentencia definitiva de Segunda Instancia; d) Sentencia definitiva del Recurso de Casación en el fondo y la correspondiente sentencia de reemplazo.

A consecuencia del funcionamiento extraordinario de este Tribunal vigente desde marzo de 2020 hasta esta fecha, decretado con ocasión del



estado de catástrofe y emergencia sanitaria vigentes en el país por la pandemia generada por el llamado Coronavirus o Covid-19, se ha prescindido del desarchivo del expediente material y se han tenido a la vista las piezas indicadas, las que obran escaneadas, completas, legibles y visibles, en la carpeta virtual disponible en el sistema SITCI, con el mismo Rol N C-928-2014.

Duodécimo: Que se ha deducido en autos acción de precario, contemplada en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, la cual confiere al dueño de la cosa la facultad de demandar, en cualquier tiempo, su restitución y recuperación.

Los presupuestos de hecho de la acción de precario son: que la parte demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita, que el demandado ocupe dicho bien y, que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

De acuerdo a la norma citada, es carga probatoria del actor acreditar su calidad de dueño, como, asimismo, que el demandado detenta la cosa de que se trata.

Por su parte, incumbirá al demandado probar que tiene un título que justifica la detentación de la cosa y que, por lo tanto, no la ocupa por mera tolerancia o ignorancia del dueño.

Décimo tercero: Que, respecto al primer presupuesto fáctico de la acción, esto es, que la demandante es dueña de la cosa, la actora acompañó copia de inscripción a su nombre de las parcelas 104, 105 y 106 del plano de parcelación agregado al final del Registro de Propiedad del año mil novecientos ochenta y dos bajo el número cincuenta A, ubicada en la comuna de Curacaví, a fojas 1439 vuelta número 1643 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 2019.

Así las cosas, analizado y apreciado en forma legal el documento indicado, se tiene por acreditado que la demandante es dueña del inmueble cuya restitución reclama, cual es la parcela número 106.

Décimo cuarto: Que, en cuanto a la ocupación del inmueble por parte del demandado, del mérito de la contestación de la demanda efectuada en estos autos, notificación efectuada por ministro de fe, documentos acompañados por el demandado, y los antecedentes de la causa tenida a la vista Rol N° C-928-2014, caratulada “Valdés con Basualto”, antecedentes analizados en su conjunto, se tiene por acreditada la efectividad que el demandado ocupa el inmueble constituido por la parcela denominada 106, objeto del presente juicio.

Décimo quinto: Que, en cuanto a la existencia de algún título que justifique su ocupación del inmueble, más allá de la mera tolerancia o ignorancia de la actora, la parte demandada alegó que tiene derechos inscritos en relación al inmueble materia de autos. Para probarlo acompañó piezas del expediente Rol N° C-928-2014, causa que ha sido tenida a la vista en forma virtual, como se indicó en el motivo undécimo.

De la demanda interpuesta en dicha causa aparece que don Cesar Valdés se opuso a la regularización que pretendía una tercera persona respecto de la parcela 103 de la Localidad de Cuyuncaví Bajo, Avenida Central s/n, Comuna de Curacaví, provincia de Melipilla.

En la sentencia de primera instancia se acogió la oposición a la regularización de esa parcela número 103 y se rechazó la petición de don César Valdés de inscribir a su nombre las parcelas número 103, 104, 105, 106 y 107 a su nombre.

El Sr. Valdés apeló dicho fallo únicamente en relación a la negativa de inscribir a su nombre la parcela N° 103, quedando firme lo resuelto en



relación a las otras parcelas. La ltma. Corte de Apelaciones confirmó la sentencia y la Excma. Corte Suprema acogió un recurso de casación, dictando sentencia de reemplazo en la cual se ordenó inscribir a nombre de don Cesar Valdés la parcela número 103.

Es decir, que en el fallo que se dictó en la causa C-928-2014 se rechazó inscribir a nombre del demandado de autos la parcela 106, objeto de esta causa, y esa decisión se encuentra firme y ejecutoriada.

Si se lee los antecedentes allegados a la demanda de la causa tenida a la vista, se observa que tanto en la oposición a la regularización como en la documentación allegada a la misma, se acredita que don César Valdés tenía la ocupación material de las parcelas 103, 104, 105, 106 y 107 ya señaladas, pero no se dictó a su favor resolución que le sirva de título para su ocupación. Por el contrario, su solicitud fue denegada por el Ministerio de Bienes Nacionales.

En consecuencia, del mérito de la prueba rendida se tiene por acreditada la posesión material del demandado, pero no existe resolución administrativa o judicial que sirva de título para justificar su ocupación de la parcela 106, materia de estos autos.

Por el contrario, como se ha dicho, de los antecedentes allegados consta lo contrario, esto es, que tanto en sede administrativa como judicial se le negó su petición regularizar dicho inmueble y de inscribirlo a su nombre, respectivamente.

Décimo sexto: Que, así las cosas, habiendo acreditado la demandante que es dueña del inmueble cuya restitución solicita, que el demandado lo ocupa, y sin que éste lograra probar en forma suficiente la existencia de título alguno que justifique su ocupación, más allá de la mera tolerancia o ignorancia de la actora, se acogerá la acción de precario del modo que se expresará en lo resolutivo.

Décimo séptimo: Que el resto de la prueba rendida y no analizada en lo particular, en nada altera lo concluido.

Por lo expuesto y visto, además, lo dispuesto en los artículos 700, 702, 1698 y siguientes, 2194 y 2195 del Código Civil; 144, 160, 170, 342, 346, 384 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se rechaza la excepción de falta de personería opuesta por la parte demandada conjuntamente con su contestación, agregada en el folio N° 10 de esta causa.

II.- Que se rechaza la excepción de improcedencia del procedimiento sumario opuesta por la parte demandada conjuntamente con su contestación, agregada en el folio N° 10 de esta causa.

III.- Que **se acoge** la demanda de precario deducida por Patricio Bezamat Salinas, en representación de Norma María Muñoz Arriagada, en contra de Cesar Enrique Valdés Araneda, ya individualizados.

En consecuencia, se condena al demandado a restituir a la demandante el inmueble correspondiente a la parcela número ciento seis, del plano de parcelación agregado al final del Registro de Propiedad del año mil novecientos ochenta y dos bajo el número cincuenta A, ubicada en la comuna de Curacaví y cuyo título de dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 1439 vuelta número 1643 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 2019, libre de ocupantes, dentro del plazo de 30 días, contado desde que esta sentencia se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzarle con el auxilio de la fuerza pública.



IV. Que la parte demandada deberá pagar las costas del presente juicio por haber resultado totalmente vencida.
Notifíquese y Archívese en su oportunidad.

Dictada por Alexandra Yáñez Jara, juez del Juzgado de Letras de Casablanca.

Se deja constancia que con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

