

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de San Fernando
CAUSA ROL : C-364-2018
CARATULADO : ABARCA/MEDINA

San Fernando, cuatro de Junio de dos mil dieciocho

VISTOS:

1.- Comparece con fecha 12 de febrero de 2018 doña **Francisca Soledad Abarca González**, comerciante, domiciliada en calle Valdivia nro. 747, local 1, comuna de San Fernando, quien presenta demanda de reclamación para poner fin al goce gratuito de la cosa común contra don **Ronald Milton Medina Farías**, empleado, con domicilio en calle Juan Jiménez nro. 1071, de San Fernando.

Manifiesta que la propiedad ubicada en calle Juan Jiménez nro. 1071 de esta comuna les pertenece en común con la persona reclamada y demandada, arguyendo que ésta ejerce exclusivamente el goce gratuito del bien común, sin permitir que en su calidad de comunera legítima pueda ejercer igual facultad, y sin que dicho goce exclusivo se funde en ningún título especial. Más aun, agrega que el demandado ni siquiera le permite el acceso a la propiedad, y en consecuencia, procede reclamar para poner término a dicho goce gratuito sobre la cosa común, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable al efecto.

Finaliza solicitando se acoja la demanda en todas sus partes, y en definitiva, se declare el cese definitivo del goce gratuito exclusivo que ha detentado hasta ahora el demandado sobre el inmueble ya citado, debiendo restituirle dicho goce en la medida que corresponda, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia que se dicte, con costas.

2.- El 19 de marzo de 2018 es notificado el demandado en forma personal.

3.- El 26 de marzo de 2018 se lleva a efecto comparendo de estilo, con la comparecencia de la demandada y en rebeldía de la parte demandante. En dicha oportunidad la demandada opone como excepción dilatoria la incompetencia del Tribunal, solicitando tenerla por interpuesta, con costas. En razón de la inasistencia de la demandante, el Tribunal tiene por evacuado el traslado de la excepción en su rebeldía.

En subsidio contesta la acción, solicitando su rechazo, con costas. Señala que la demanda no procede, además de lo sostenido en la excepción planteada, por cuanto ha realizado una serie de mejoras en el inmueble, las que según la doctrina, previo al cese del goce solicitado, deben ser tasadas por un perito o propuestas unilateralmente o de común acuerdo, citando para ello a una audiencia especial el juez competente y luego debatirse la procedencia del cese del goce de la cosa común.



Agrega a mayor abundamiento que el inmueble en cuestión es una propiedad con más de 68 metros de fondo, que deslinda en su parte poniente con un canal de regadío y una población. Explica que, si vive en dicho lugar, es por acuerdo de sus hermanos, con el fin de ejercer labores de cuidador y mantener dicho inmueble para que no pierda su valor. En cuanto a que ocupa el inmueble en forma gratuita, afirma que ello no es efectivo, pues desde el año 1999 sus hermanos lo han dejado a cargo de la propiedad, pero debiendo solventar los gastos de agua y luz, añadiendo que ha pagado más de \$2.000.000.- para mantener al día las contribuciones desde el año 1999 al 2016, tratando de mantener al día tales contribuciones y evitar así un remate por no pago de impuesto territorial, monto que jamás ha cubierto la demandante. Por todas esas razones afirma que no ocupa el inmueble en forma gratuita. Como último antecedente menciona que, además de sus hermanos, existe otro comunero, su abuelo Luis Medina Faundes, quien falleció en el año 1975, de quien aún no se realiza la posesión efectiva, a fin de establecer quienes serían los integrantes de dicha sucesión, con lo que recién se podría reunir nuevamente la propiedad en personas determinadas. Agrega que a la fecha, la demandante posee un derecho muy inferior al que a él le corresponde, por lo que la demanda debe ser desechada, al faltar la determinación de la sucesión de don Luis Medina.

Finalmente, llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

4.- El 29 de marzo de 2018 el Tribunal recibe la causa a prueba.

5.- El 23 de mayo de 2018 se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA:

PRIMERO: Que el demandado, con fecha 26 de marzo de 2018, opuso la excepción de incompetencia del tribunal, afirmando que esta materia debe ser necesariamente conocida por un juez particional con competencia absoluta especial frente a la competencia residual del Tribunal, en atención a lo previsto en los artículos 654 y 655 del Código de Procedimiento Civil, lo que acarrea un vicio de nulidad.

SEGUNDO: Que la demandada no evacuó el traslado conferido en su oportunidad, por lo que se entiende que niega los hechos en que ésta se funda.

TERCERO: Que si bien la norma del artículo 655 del Código de Procedimiento Civil está inserta dentro del Título IX del Libro III del Código de Procedimiento Civil, intitulado “De los juicios sobre partición de bienes”, es decir, es una norma diseñada en principio para que sea conocida y aplicada por un juez árbitro dentro de un procedimiento particional, pero no por la justicia ordinaria, esto es sólo en principio, pues como se ve en el artículo 653 del mismo código, ello no obsta a que sea la justicia ordinaria la que conozca de la acción del artículo 655 del referido Código.

A propósito del mencionado artículo 653, este señala: “Mientras no se haya constituido el juicio divisorio o cuando falte el árbitro que debe entender en él, corresponderá a la justicia ordinaria decretar la forma en que han de administrarse *pro*



indiviso los bienes comunes y nombrar a los administradores, si no se ponen de acuerdo en ello los interesados.” De esta manera no habría obstáculo para que la justicia ordinaria, no existiendo juicio particional, conozca de la acción del artículo 655 CPC y ordene al comunero que cese en el goce gratuito de la cosa común, en este caso, del inmueble individualizado en la demanda.

CUARTO: Que en consecuencia, este Tribunal resulta plenamente competente para conocer de la materia que ha sido sometida a su decisión, por lo que se rechazará sin más la excepción incoada.

EN CUANTO AL FONDO:

QUINTO: Que como primer asunto, cabe señalar que el artículo 2305 del Código Civil establece que los comuneros tienen respecto de los bienes comunes los mismos derechos que los socios en el haber social. En este sentido, de acuerdo al artículo 2081 del mismo Código, cada socio podrá servirse para su uso personal de las cosas pertenecientes al haber social, con tal que se emplee según su destino ordinario y sin perjuicio de la sociedad y del justo uso de los otros, lo que aplicado a la comunidad, implica que los comuneros están premunidos del derecho de usar los bienes comunes, siempre que conserven el destino ordinario de ellos y no se entrase el uso de los demás comuneros.

Relacionado con el derecho de uso de los comuneros sobre la cosa común, el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil establece que, para poner término al goce gratuito de alguno o algunos de los comuneros sobre la cosa común, bastará la reclamación de cualquiera de los interesados, salvo que este goce se funde en algún título especial.

SEXTO: Que luego, se habrá de considerar que es un hecho no controvertido en la causa que tanto la demandante, doña Francisca Abarca González, como el demandado, don Ronald Medina Farías, son dueños en común del inmueble ubicado en calle Juan Jiménez nro. 1071, de San Fernando, lo que consta de la documental acompañada por la actora, consistente en la inscripción de la posesión efectiva quedada al fallecimiento de doña María Magdalena Ayala Cantillana, a fojas 882 nro. 1224 del Registro de Propiedad de 1980, documento en el que consta la existencia de los herederos que conforman la referida sucesión. Asimismo, la actora ha acreditado su calidad de cesionaria de los derechos que le correspondían sobre dicha propiedad al “Liceo Agrícola El Carmen de San Fernando”, quien a su vez adquirió la cuota que correspondía a don Walter Medina Farías sobre este inmueble mediante escritura pública de cesión de derechos hereditarios, subinscrita al margen de la citada inscripción.

SEPTIMO: Que dicho lo anterior, corresponde enseguida probar que el demandado se encuentra ocupando la propiedad que motiva la acción en estudio, y en caso de ser ello efectivo, las razones y naturaleza de dicha ocupación.

OCTAVO: Que en cuanto a la efectividad de encontrarse la demandada ocupando el inmueble ya individualizado, se tendrá en consideración el estampado



receptorial de fecha 19 de marzo de 2018, correspondiente a la notificación personal de la demanda de autos, donde consta que don Ronald Milton Medina Farías tiene su domicilio en el inmueble ubicado en Juan Jiménez nro. 1071, de San Fernando, que no es otro que el sindicado por la actora en su demanda y respecto del que entabla la presente acción.

De igual forma, relevante resulta el propio reconocimiento efectuado por el demandado al afirmar que se encuentra ocupando el citado inmueble por las razones que esgrimió en su oportunidad.

NOVENO: Que por consiguiente, se tendrá por acreditado este primer punto en controversia.

DECIMO: Que acto seguido, correspondía acreditar que el demandado solventa gastos económicos asociados a dicha ocupación.

En este punto, si bien él menciona en su defensa que su ocupación no sería gratuita toda vez que ha efectuado durante años una serie de pagos, como los gastos por consumo de luz y agua, contribuciones y mejoras sobre el inmueble en cuestión, lo cierto es que nada de esto fue acreditado durante el transcurso del juicio, limitándose a acompañar un certificado de deuda por contribuciones emitido por Tesorería General de la República con fecha 04/05/2018, documento que por sí solo nada prueba en este punto.

UNDECIMO: Que aun cuando la prueba del demandado hubiere sido apta para acreditar los gastos en los que supuestamente ha incurrido, ello tampoco sería suficiente para justificar su ocupación y goce del inmueble común, puesto que la única forma que tendría este comunero de seguir gozando de la cosa común sería que lo hiciera a título oneroso, obligándose a pagar a los otros comuneros un canon o renta por usar del inmueble en proporción a los derechos que cada uno de los demás comuneros tengan en el bien común, o bien contando con un título que le habilite para hacer uso de su inmueble y que sea distinto a su condición de copropietario del mismo, ya sea un usufructo, un derecho de habitación, o incluso un contrato de comodato, lo que tampoco ha ocurrido en este caso.

DUODECIMO: Que de igual forma, y en cuanto al argumento dado por el demandado de que contaría con autorización de sus hermanos, también comuneros, para ocupar el inmueble hereditario, dicha circunstancia tampoco consta en autos, por cuanto no concurrió ninguno de ellos a dar razón de tales dichos, ya fuere en calidad de testigos o de cualquier otra forma permitida para estos casos.

DECIMO TERCERO: Que resta hacer un breve hincapié en los testimonios vertidos por doña Isabel Margarita Ramirez Arriagada y don Heriberto Jesús Fredes Becerra con fecha 07 de mayo de 2018, quienes comparecieron a declarar por la demandante, señalando contestes conocer la calidad de comunera de ésta respecto de la propiedad ya latamente aludida, así como el hecho de encontrarse el demandado ocupando dicho inmueble, también en su rol de comunero.



DECIMO CUARTO: Que en síntesis, y al haber ejercido la demandante el derecho que le confiere el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil, de poner término al cese gratuito, correspondía a la demandada probar que el goce se fundaba en un título especial, como exige el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil, quien, como ya se señaló, no rindió probanza alguna tendiente a acreditar dicha circunstancia, por lo que, no constando en esta causa la existencia de algún título que justifique la ocupación que detenta el demandado sobre el inmueble en estudio, se acogerá la demanda de cese de goce gratuito interpuesta en autos, como se dirá.

Y visto lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes, 318, 342, 655 y 680 del Código de Procedimiento Civil, artículo 2305 del Código Civil, **se resuelve:**

EN CUANTO A LA EXCEPCION DILATORIA:

I.- Que se rechaza la excepción dilatoria de incompetencia del tribunal opuesta el 26 de marzo de 2018, sin costas.

EN CUANTO AL FONDO:

II.-Que se acoge la demanda interpuesta con fecha 12 de febrero de 2018 doña **Francisca Soledad Abarca González** contra don **Ronald Milton Medina Farías**, y en consecuencia, se pone término al goce gratuito del demandado sobre el bien común ubicado calle Juan Jiménez nro. 1071, de San Fernando, debiendo restituir el goce del inmueble en la medida y a quien corresponda dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, ello según lo expuesto en el petitorio de la demanda, y;

III.-Que se condena en costas a la parte demandada por haber resultado completamente vencida.

Notifíquese, regístrese y en su oportunidad archívese.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Fernando, cuatro de Junio de dos mil dieciocho.**

