PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE
Juzgado de Letras, Garantía y Familia
LITUECHE

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Litueche
CAUSA ROL : C-166-2019
CARATULADO : MENARES/ESSBIO S.A.

Litueche, ocho de Julio de dos mil veinte

**VISTOS:**

Con fecha 27 de noviembre de 2019, se presentó don **Gustavo Menares Carreras,** abogado, cédula nacional de identidad número 9.234.805-9, en representación de don **Francisco Javier Gayoso Vásquez**, cédula nacional de identidad N° 14.911.081-K, ambos domiciliados en calle Los Conquistadores N° 2250, oficina 33, comuna de Providencia, quien interpuso demanda de precario en contra de la empresa **ESSBIO S.A.** empresa del giro captación, purificación y distribución de agua, representada por su gerente general don **Cristian Vergara Castillo**, ignora profesión, ambos con domicilio en Avenida Arturo Prat 199 Torre B piso 15 de la Ciudad de Concepción

Fundó su demanda señalando que su mandante es dueño del resto o parte no transferida del lote B, que es parte del resto de un inmueble ubicado en Licancheu , Comuna de Navidad Provincia Cardenal Caro, Región O'Higgins , que tenía una superficie de 4,05 hectáreas y que deslinda : al norte con camino vecinal, Juan Opazo, en línea quebrada ,y camino vecinal que lo separa de Ramberto Orellana ; Al oeste, con Sergio Morales Núñez, al Sur con Ramberto Orellana : Al oeste con Ramberto Orellana . La inscripción de dominio rola a fojas 3093, bajo el número 2663 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2019.-

Indicó que en la actualidad una parte del inmueble de su representado es ocupado por la demandada Esbbio S.A, que ha edificado en el inmueble de propiedad de su mandante una planta de tratamiento de agua potable y que dicho uso carece de título alguno y solo obedece a la mera tolerancia de mi representado, cuestión que se le ha encomendado hacer cesar de manera inmediata.

Expresó que la demandada Essbio S.A, no cuenta con título alguno que justifique el uso de la propiedad de su mandante en la forma ya citada, sino únicamente por mera tolerancia de su mandante.

Que, previas citas legales solicitó se ordene la restitución del inmueble de propiedad de mandante en aquella parte en que actualmente se encuentra ocupada por la planta de tratamiento de agua potable instalada por la demandada

DFNTOGOPYN

y el retiro completo de todas y cada una de las tuberías, tanques de almacenamiento, edificaciones, posteo, filtros y demás instalaciones que ocupan el predio, y que son utilizadas por la demandada, dentro de tercero día, o en el plazo que el Tribunal estime pertinente, contado desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento o retiro a su exclusiva costa, todo con expresa condena en costas.-

Con fecha 9 de enero de 2020, se llevó a cabo comparendo de contestación y conciliación con la asistencia de ambas partes representadas por sus respectivos abogados, oportunidad en la cual la demandante ratificó la demanda en todas sus partes.

**La parte demandada contestó** solicitando el total rechazo de esta con expresa condenación en costas.

Señaló el demandado que efectivamente su representada mantiene infraestructura sanitaria en parte del resto del Lote B del demandante, hecho que reconocen, indicando que si existe un justo título para la ocupación del terreno, hecho que no podrá ser desconocido por el demandante en la etapa procesal pertinente.

Expresó que en el año 1997 Empresa de Servicios Sanitarios el Libertador (ESSEL S.A.), hoy Essbio S.A., y el señor Florindo Rubio Pérez, casado con doña Rosa Farias Cabello, mediante escritura pública, celebraron un contrato de promesa de compraventa para el establecimiento de infraestructura sanitaria en parte del Lote B, perteneciente a don Florindo Rubio.

Indicó que, en el mencionado contrato, el promitente vendedor recibió de su representada la cantidad de $500.000 por la celebración de la promesa de compraventa, quedando pendiente por parte de su representada la cantidad de $500.000, los cuales se entregarían a don Florindo Rubio al momento de perfeccionar el contrato. Manifestó que en definitiva se prometió una compraventa por el precio total de $1.000.000, la cual desconocen hasta la fecha de esta contestación si se materializó.

Expresó que la promesa anteriormente descrita facultaba a su representada a ocupar 850 metros cuadrados del denominado lote B, para el desarrollo de obras sanitarias que mejorarían el servicio de agua potable de la localidad.

Indicó que en la actualidad y tal como lo expuso el demandante en su acción, en dicho terreno establecido en la promesa de compraventa, se encuentra infraestructura sanitaria consistente en tuberías, estanque, captaciones e infraestructura visible necesaria para la producción de agua potable.

DFNTOGOPYN

Refirió que de lo anterior quedó en evidencia un hecho indubitable en la acción pretendida por el demandante que es que don Francisco Gayoso Vásquez compró el terreno conociendo la existencia de la infraestructura sanitaria, cuyo recinto, perfectamente delimitado, es visible para toda persona.

Argumentó además que del título de dominio acompañado por la contraria, se puede inferir fidedignamente que el actor compró el terreno en el año 2019 y que la persona jurídica que vendió el terreno compareció a través de su representante legal don Jaime Rubio Farias, del que puede inferirse por sus nombres patronímicos, es hijo de don Florindo Rubio Pérez y doña Rosa Farias Cabello, quienes firmaron la promesa de compraventa con su representada en el año 1997.

Por último, señaló que el asunto debatido ya no sea un precario, al existir un justo título. Además, la historia planteada por la contraria es totalmente incongruente, ya que compró sabiendo la existencia de infraestructura sanitaria, no cumpliendo con el requisito del artículo 2195 del Código Civil que sustenta su acción, la mera tolerancia del dueño.

Con fecha 9 de enero de 2020, llamadas las partes a **conciliación**, esta no se produjo.

Con fecha 23 de enero de 2020, se **recibió la causa a prueba**, y se fijaron los hechos sustanciales pertinentes y controvertidos sobre los que ésta debía recaer y su respectiva modificación de puntos de prueba de fecha 07 de febrero de 2020.

Con fecha 20 de marzo de 2020, se **citó las partes a oír sentencia.**

**CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTOS:**

**PRIMERO:** Que, con fecha 13 de enero de 2020, el demandante objetó documentos acompañados por la demandada, correspondientes a dos sentencias dictadas por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, Rol Civil 1534-2016 y Rol Civil 2215-2016, de fecha 07 de noviembre de 2016 y 28 de diciembre de 2016 y la sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema, de fecha 15 de abril del año 2019, Rol 35297-2019, los cuales fueron acompañados bajo apercibimiento de lo dispuesto por el artículo 346 numeral 3 del Código de Procedimiento Civil, en razón de no constar su autenticidad y tampoco su integridad.

DFNTOGOPYN

**SEGUNDO:** Que, la demandada solicitó el rechazo de las objeciones planteadas por la demandante respecto de la autenticidad e integridad de los documentos acompañados por su parte.

Indicó que esos documentos son sentencias judiciales emanadas por los máximos tribunales de justicia, dichos documentos acompañados cuentan con todas las descripciones necesarias para establecer su integridad y autenticidad y que los documentos contienen todos y cada uno de los elementos necesarios para que, a través de la página del Poder Judicial, se pueda verificar si fueron cambiados, modificados, extractados,

**TERCERO:** Que, la falta de integridad existirá respecto de aquellos documentos a los cuales le falte alguna de las partes que lo conforman, relativo al documento mismo y no a otros principales, complementarios o accesorios. Conforme a lo anterior, y no vislumbrándose que a dichos documentos les falten hojas o piezas para su comprensión y que además están pueden ser verificadas a través de los sistemas informáticos del Poder Judicial, se rechazará la objeción de los documentos impetrada por la parte demandante.

**CUARTO:** Que, las causales de impugnación de un instrumento privado son la falsedad y la falta de integridad tal como dispone el artículo 346 del Código de procedimiento Civil. Por lo que no siendo la causal invocada por la demandada de aquellas reconocidas por el legislador en la citada norma, es que se rechazará la objeción impetrada por la demandada, como se dirá en lo resolutivo de este fallo

**II.- EN CUANTO AL FONDO:**

**QUINTO:** Que, don Gustavo Menares Carreras, en representación de don Francisco Javier Gayoso Vásquez, interpuso demanda de precario en contra de don ESSBIO S.A., representada por su gerente general don Cristian Vergara Castillo, solicitando a este tribunal que se ordene la restitución del inmueble de propiedad de mandante en aquella parte en que actualmente se encuentra ocupada por la planta de tratamiento de agua potable instalada por la demandada y el retiro completo de todas y cada una de las tuberías, tanques de almacenamiento, edificaciones, posteo, filtros y demás instalaciones que ocupan el predio, y que son utilizadas por la demandada, dentro de tercero día, o en el plazo que el Tribunal estime pertinente, contado desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento o retiro a su exclusiva costa, todo con expresa condena en costas, por los fundamentos expuestos en lo expositivo.

**SEXTO:** Que, en comparendo de contestación y conciliación la parte demandada contestó la demanda solicitando el total rechazo de esta con expresa

DFNTOGOPYN

condenación en costas atendidas las consideraciones de hecho y de derecho vertidas en lo expositivo de esta sentencia.

**SÉPTIMO:** Que, el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye "*precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".* De tal definición se desprenden los tres requisitos básicos para que concurra el precario, aceptados por la doctrina y la jurisprudencia: que el actor sea dueño de la cosa que reclama, que el demandado la ocupe y que tal ocupación provenga de la mera tolerancia o ignorancia del actor, sin que medie contrato alguno.

**OCTAVO:** Que, para respaldar su acción, la parte demandante rindió la siguiente prueba: **Documental:** 1) Copia digitalizada y autorizada del Certificado de dominio vigente del inmueble sub-lite inscrito a fojas 3093 bajo el N° 2663 del Registro de propiedades del año 2019 en favor de Francisco Javier Gayoso Vásquez, repertorio 4664, certificado de fecha 27 de Diciembre de 2019 ; 2) Copia digitalizada y autorizada del Plano del inmueble sub-lite, que se encuentra agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2016 bajo el N° 218 de fecha 27 de Diciembre de 2019; 3) Copia simple de sentencia de la Excelentísima Corte Suprema de fecha 19 de Julio de 2017, autos 33.221-2014; 4) Copia simple de la sentencia dictada por Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción de fecha 01 de abril del año 2016 en los autos 1621-2015 y; 5) Copia simple de la sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema de fecha 4 de Julio de 2018 en los auto rol 2.757-2017.

**NOVENO:** Que, por su parte, el demandado acompaño a estrados la siguiente prueba: **Documental:** 1) Escritura pública de promesa de compraventa, de fecha 28 de abril del año 1997, celebrada ante Notario Público doña María Antonieta Azocar Arellano; 2) Sentencia dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, de fecha 7 de noviembre de 2016, Rol Civil 1534-2016; 3) Sentencia dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, de fecha 28 de diciembre de 2016, Rol Civil 2215-2016 y;. 4) Sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema, de fecha 15 de abril del año 2019, Rol 35297-2019.

**DÉCIMO:** Con fecha 06 de marzo del año 2020, se llevó a efecto la diligencia de inspección personal del tribunal, solicitada por el demandante, cuya acta se encuentra agregada en carpeta digital con fecha 17 de marzo de 2020.-

**UNDÉCIMO:** Que, la acción de precario deducida requiere para su procedencia la concurrencia de los siguientes presupuestos: a.-) El dominio del

DFNTOGOPYN

actor sobre la especie que se reclama; b.-) La ocupación o mera tenencia que el demandado ejerce sobre este bien; y, c.-) La ausencia de todo vínculo jurídico entre el dueño de la cosa y el mero tenedor de ella.

**DUODÉCIMO:** Que, con lo expuesto y la prueba documental incorporada por la parte demandante se ha podido acreditar el dominio del actor sobre la especie que se reclama y en cuanto a la ocupación del demandado, ello no es controvertido en la contestación de la misma, por lo que se acreditan las dos primeras exigencias legales, mencionadas en el considerando precedente.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, conforme a la acción deducida y al tenor del artículo 1.698 del Código Civil, la demandada se encontraba en la necesidad de acreditar la existencia de un contrato, título o antecedente de relevancia jurídica que justifique la ocupación del predio que lo ligue con la actora y que le fuere oponible. Así, como ha resuelto nuestro Máximo Tribunal, los elementos que hacen procedente la acción de precario, son los siguientes: a.-) que el demandante sea dueño del bien cuya restitución procura; b.-) que el demandado lo ocupe; y, c.-) que esa ocupación sea sin "previo contrato" y, por último, que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

La carga de probar los dos primeros requisitos corresponde al actor; y cumplida, es el demandado quien debe acreditar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia del dueño. De manera que puede enervar la acción, probando la concurrencia de un fundamento convencional previo, que vincule al actual dueño con el ocupante o por lo menos a este último con la cosa. (Corte Suprema 38.353-2016; 248-2017; 100.697-2016)

**DÉCIMO CUARTO:** Que en la especie, la demandada esgrime la improcedencia de la acción de precario enderezada en su contra, en la celebración de un contrato de promesa de venta suscrito con fecha 25 de abril de 1997 entre el antecesor en el dominio de la actual dueña del predio sub judice, esto es, don Florindo Rubio Pérez con Empresa de Servicios Sanitarios el Libertador (ESSEL S.A.), hoy Essbio S.A, del cual el demandado indicó desconocer si entre el anterior dueño del predio en cuestión, ya señalado anteriormente se habría perfeccionado y materializado el contrato la compraventa del inmueble al cual se hace mención en dicha promesa.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, son hechos de la causa, los siguientes: a.-) La actora es dueña exclusiva del inmueble sublite, que es ocupado por la demandada; b.-) La demandante titularizó en el dominio del predio objeto del

DFNTOGOPYN

pleito, en virtud de contrato de compraventa del resto o parte no transferida del lote B, que es parte del resto de un inmueble ubicado en Licancheu , Comuna de Navidad, y cuya inscripción de dominio rola a fojas 3093, bajo el número 2663 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Litueche del año 2019.-

**DÉCIMO SEXTO:** Que, en dicho escenario fáctico, el contrato de promesa de venta que se invoca como título, contrato o antecedente de relevancia jurídica, resulta ser insuficiente para enervar la acción de precario impetrada, desde el momento que no obliga al actual propietario a respetarlo, en términos de tolerar o aceptar su ocupación, desde que no genera un vínculo jurídico que relacione a la demandada con el predio materia de autos, al establecerse que fue suscrito por un tercero ajeno al juicio, respecto del cual no se acreditó que haya tenido derechos de dominio sobre el inmueble.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, por consiguiente, la demanda de precario será acogida en los términos que se dirán.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, la testimonial producida por los litigantes en nada altera lo resuelto y, la misma conclusión se sigue respecto de las restantes causas tenidas a la vista.

Por estas consideraciones y vistos, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 341 y siguientes, y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y artículos 1698 y 2195 del Código Civil, se resuelve:

I. Que, **se rechaza la objeción documental** deducida por la demandante.

II. Que, **se hace lugar a la demanda de precario** interpuesta por don Gustavo Menares Carreras**,** en representación de don Francisco Javier Gayoso Vásquez, en contra de la empresa se servicios sanitarios ESSBIO S.A, representada por su gerente general don Cristian Vergara Castillo, debiendo la demandada restituir el inmueble de propiedad del de mandante de aquella parte en que actualmente ocupa, decretándose además el retiro completo de todas y cada una de las tuberías, tanques de almacenamiento, edificaciones, posteo, filtros y demás instalaciones que ocupan en el predio, dentro de decimo quinto día, contado desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento o retiro a su exclusiva costa, con el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario

III.- Que, no se condena en costas a la demandada, por haber tenido motivo plausible para litigar.

DFNTOGOPYN

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE
Juzgado de Letras, Garantía y Familia
LITUECHE

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**Rol C-166-2019**

Dictada por doña **Rode Ester Reyes Reumay**, **Juez Titular** del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Litueche.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Litueche**, **ocho de Julio de dos mil veinte**

DFNTOGOPYN

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

Rode Ester Reyes Reumay
Fecha: 08/07/2020 19:44:20