

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Rancagua
CAUSA ROL : C-23010-2016
CARATULADO : NAVARRO/GAETE

Rancagua, siete de Mayo de dos mil veinte

VISTOS:

A folio 1, con fecha 16 de diciembre de 2016 y rectifica demanda con fecha 10 de mayo de 2017, comparece don **Luis Enrique Navarro Pino**, contador auditor, domiciliado en Bueras 359, oficina 309, Rancagua; interponiendo demanda en juicio sumario por precario, en contra doña **Selva Elena Gaete Solís**, dueña de casa, domiciliada en Pasaje Alcalde Francisco Sotomayor Número 03221, conjunto habitacional Don Mateo, Comuna y Ciudad de Rancagua, para que dentro de tercero día que el fallo cause ejecutoria, haga entrega de la propiedad que le pertenece en dominio y que ocupa sin título alguno que la legitime, libre de todo ocupante, con costas.

Señala el demandante que es dueño de la propiedad ubicada en pasaje Alcalde Francisco Sotomayor Número 03221, que corresponde al sitio o lote número 168 de la manzana L, del plano de loteo denominado don Mateo de la comuna de Rancagua, inscrita a su nombre a fojas 5885 vuelta, número 4038, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de la Ciudad de Rancagua, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE, en 8 metro y 40 centímetros con partes lotes 152 y 151; SUR, en 8 metro y 40 centímetro con pasaje Alcalde Francisco Sotomayor; ORIENTE, en 14 metros con 50 centímetros con lote 169; y PONIENTE, en 14 metros y 50 centímetros con lote 167.

Afirma que por su mera tolerancia, sin que haya contrato ni título que legitime su tenencia, la demandada ocupa la propiedad. Señala que en un principio él permitió ocupar el inmueble a la señora Gemita Cecilia Del Carmen Herrera Ramírez para que viviera con sus sobrinos. Acota que el año 2012, la demandada,



Foja: 1

que tendría algún grado de parentesco con la señora Herrera Ramírez, habría empezado a ocupar el inmueble con sus hijos, y que la persona recién mencionada ya no habita su propiedad, siendo la demandada, desde el año 2012 quien la ocupa sin contrato o título que lo justifique.

A folio 19, con fecha 16 de noviembre de 2017, se verifica comparendo de estilo con asistencia del abogado de la demandante, don Juan López Caro; y el abogado de la demandada, don Ignacio Tello Cardone. La demandante ratifica la demanda en todas sus partes, solicitando se acceda a ella, con costas. La demandada viene en contestar por escrito y solicita al Tribunal tener por parte integrante del comparendo dicha solicitud. El Tribunal tiene por contestada la demanda. Efectuado llamado a conciliación no se produce.

A folio 20, con fecha 22 de noviembre de 2017, se recibe la causa a prueba.

A folio 47, con fecha 8 de abril de 2020, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

Primero: Que a folio 1, con fecha 16 de diciembre de 2016 y rectifica demanda con fecha 10 de mayo de 2017, comparece don Luis Enrique Navarro Pino; interponiendo demanda en juicio sumario por precario, en contra doña **Selva Elena Gaete Solís**, para que dentro de tercero día que el fallo cause ejecutoria, haga entrega de la propiedad que le pertenece en dominio y que ocupa sin título alguno que la legitime, libre de todo ocupante, con costas.

Segundo: Que, con fecha 16 de noviembre de 2017, la demandada contesta solicitando el rechazo de la demanda, en primer lugar, porque tiene derecho a permanecer en el inmueble objeto de precario, ya que el demandante desconoce la existencia de un contrato de promesa celebrado el día 24 de enero de 2007 en una Notaría de Rancagua, consistente en un contrato de compraventa suscrito entre el demandante y doña Gemita Cecilia Del Carmen Herrera Ramírez, quien a su vez compareció en representación de Marianela De Los Ángeles, Edgardo Rodolfo, Karen Elena, Cristóbal Felipe y Tomás Ignacio, todos de apellidos Chávez Gaete, todos hijos de la demandada.



Foja: 1

Afirma que la demandada no compareció a la firma por encontrarse en esa fecha privada de libertad y que fue la señora Herrera Ramírez quien lo hizo por encontrarse el cuidado de sus hijos. En dicha promesa se estableció el precio del contrato prometido en la suma de \$14.544.815, monto que fue pagado del siguiente modo: a) con la suma de \$9.000.000, suma que fue pagada con anterioridad a la firma de la escritura de promesa y que el propio demandante declaró en la cláusula cuarta de dicho instrumento, haber recibido a su entera satisfacción dicho monto; b) El saldo equivalente a \$ 5.544.815 las partes establecieron que se pagaría directamente al Banco del Desarrollo (hoy banco Scotiabank) por parte de la promitente compradora, y de este modo servir a la deuda hipotecaria que el demandante mantenía con dicha institución Bancaria. Respecto al pago del saldo de precio fijado en la letra b) precitada fue cumplido de forma íntegra y cabal hasta el año 2012, momento en el cual no le fue posible seguir pagando los dividendos hipotecarios que sirven a la deuda del Sr Navarro, quedando un pequeño saldo sin pagar, como se acreditará en la presente causa.

Termina la contestación señalando que la promesa de compraventa previamente aludida rola inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua a fojas 2312 No 2265 del Registro de Prohibiciones del año 2008, por lo que dicho acto jurídico goza de la publicidad necesaria para hacerlo oponible a terceros, de modo que alegar desconocimiento del título que poseen los ocupantes para permanecer en dicho inmueble, es un acto que a todas luces raya en la mala fe de la contraria o en el desconocimiento de la norma consagrada en el artículo 2195 del código civil.

Tercero: Que, para que la acción de precario pueda prosperar, es menester que el actor acredite el dominio del inmueble cuya restitución reclama y que el mismo se encuentra ocupado, por ignorancia o mera tolerancia de su parte; lo anterior supone que la ocupación constituye una situación de hecho, no amparada en un título oponible al demandante, de manera que la demandada siempre podrá enervar la acción dirigida en su contra, probando la existencia precisamente del título que viene en justificar dicha ocupación.

Cuarto: Que, los presupuestos de la acción de precario del inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil son, en primer término, que la parte demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita; en segundo lugar, que el demandado



Foja: 1

ocupe dicho bien; en tercer término, que esa ocupación lo sea sin previo contrato y, por último, que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Quinto: Que, planteado el conflicto entre el derecho de dominio del actor y una situación de hecho en que se encuentra la contraparte, compete acreditar las dos primeras exigencias corresponde siempre al actor y, una vez que acredita que es propietario del bien y que es ocupado por el demandado, es sobre éste en quien recae el peso de probar que esa ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

Sexto: Que, para acreditar el dominio del inmueble objeto de autos, el actor allega al proceso, certificado de dominio Vigente de la propiedad de pasaje Alcalde Francisco Sotomayor Número 03221, que corresponde al sitio o lote número 168 de la manzana L, del plano de loteo denominado don Mateo de la comuna de Rancagua, inscrita a su nombre a fojas 5885 vuelta, número 4038, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de la Ciudad de Rancagua, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE, en 8 metro y 40 centímetros con partes lotes 152 y 151; SUR, en 8 metro y 40 centímetro con pasaje Alcalde Francisco Sotomayor; ORIENTE, en 14 metros con 50 centímetros con lote 169; y PONIENTE, en 14 metros y 50 centímetros con lote 167.

Séptimo: Que, ponderado en forma legal, el instrumento pormenorizado en el motivo precedente, acredita la posesión inscrita del actor respecto del inmueble singularizado en la demanda, y, por ende, según lo preceptuado en el inciso 2° del artículo 700 del Código Civil, debe ser reputado dueño del mismo, pues no consta en el proceso que la inscripción de dominio indicada haya sido cancelada y que otra persona haya adquirido la posesión en virtud de una nueva inscripción.

Octavo: Que, en cuanto al segundo presupuesto concerniente a la ocupación del inmueble por ignorancia o mera tolerancia del dueño, corresponde al actor probar dicha exigencia, no allegó probanza alguna en orden a acreditar el hecho de la ocupación.

Sin embargo, tanto demandante como demandada no discuten el hecho de que la demandada ocupa el bien objeto del juicio, por lo que sólo quedaría determinar si lo hace por ignorancia o mera tolerancia del dueño; o hay algún derecho o título legal que la ampara.



Foja: 1

Noveno: Que, recayendo el onus probandi en la demandada para efectos de enervar la acción de precario, acreditando la existencia de un título oponible al actor que ampare su ocupación, la demandada acompaña copia de escritura de promesa de compraventa de Repertorio 4614-2007 de fecha 05 de febrero de 2007, celebrada ante el notario de Rancagua don Jaime Bernales Valenzuela.

Que dicho instrumento, ponderado de forma legal, logra probar que: a) Se suscribe contrato de promesa de compraventa entre el demandante y doña Gemita Cecilia Del Carmen Herrera Ramírez. b) Que, el inmueble objeto de la promesa está ubicado en Pasaje Alcalde Francisco Sotomayor Número 03221, conjunto habitacional Don Mateo, Comuna y Ciudad de Rancagua. c) Que, al momento del contrato existe hipoteca a favor del banco Scotiabank. d) Que, la señora Herrera Ramírez suscribe el contrato en representación de Marianela De Los Ángeles, Edgardo Rodolfo, Karen Elena, Cristóbal Felipe y Tomás Ignacio, todos de apellidos Chávez Gaete. e) Que, se paga por el contrato de compraventa la suma de \$14.544.815, monto que fue pagado del siguiente modo: primero, con la suma de \$9.000.000, suma que fue pagada con anterioridad a la firma de la escritura de promesa y que el demandante declara haber recibido a su total y entera satisfacción; segundo. El saldo equivalente a \$ 5.544.815 las partes establecieron que se pagaría directamente al Banco del Desarrollo (hoy banco Scotiabank) por parte de la promitente compradora. f) El contrato de compraventa deberá suscribirse inmediatamente después de cumplida la condición de haberse pagado íntegramente al banco del desarrollo lo referido en la letra b de la cláusula quinta. g) Que, la entrega de la propiedad se realiza el día 28 de febrero del año 2007.

Décimo: Que, de la ponderación legal de tal instrumento público, se logra acreditar que existe un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble de autos entre el demandante y los hijos de la demandada representados por doña Gemmita Herrera Ramírez, en donde se estableció la entrega del inmueble a la parte promitente compradora según la cláusula Novena de dicho instrumento público.

Que asimismo, la demandada acompaña certificados de nacimiento de todos los promitentes compradores: Marianela De Los Ángeles, Edgardo Rodolfo, Karen Elena, Cristóbal Felipe y Tomás Ignacio, todos de apellidos Chávez Gaete; los



Foja: 1

cuales ponderados en forma legal dan cuenta de que todos son hijos de la señora Selva Gaete, demandada de autos.

Undécimo: Que, con fecha 28 de mayo de 2018 se rinde prueba testimonial del demandante, y que respecto del tercer punto de prueba, es decir si hay un título que justifique la ocupación, éstos declaran:

a) Don Ricardo Enrique Avello Calderón niega conocer algún documento que autorice a la demandada para ocupar la vivienda. Repreguntado acota que no tiene conocimiento de otro documento más allá de la compraventa que señaló. Al solicitarle que precise a qué compraventa se refiere, el testigo señala que se refiere al contrato de compraventa de la casa en donde se tenía que cancelar un pie y el resto tendría que cancelar los dividendos de dicho inmueble reconociendo que si se celebró contrato definitivo de compraventa.

b) La testigo Cecilia de Las Rosas Torres Marilao asevera que no hay ningún título que autorice a la demandada a utilizar el inmueble. Repreguntada respecto a la existencia de algún otro documento que se haya suscrito respecto del inmueble ocupado por la demandada, responde: el contrato de compraventa que hizo don Luis con Gemita, tía de los niños, que son hijos de la persona que actualmente ocupa la propiedad. Se le pregunta a la testigo en qué consistía dicho contrato, la testigo responde que a don Luis se le daba cierta cantidad de dinero y después tenían que seguir pagando los dividendos quien era la promitente compradora. Se le pregunta a la testigo si se logró hacer efectiva la compraventa definitiva, responde que no porque no pagaron. Se le pregunta si durante el periodo en que había que pagar los dividendos hipotecarios, el demandante consintió en que vivieran ahí, responde que sí.

c) La testigo Marianela Barceló Troncoso señala que no hay ningún título que autorice a la demandada a ocupar la vivienda. Asevera conocer la promesa de compraventa que hizo don Luis con la señora Gema el año 2007, que tenía una característica que ella tenía que pagar como 83 dividendos, y después de eso se hacía el contrato de compraventa, luego del pago de los dividendos, los que no se cancelaron, no obstante el señor Navarro Pino consintió en mantener igualmente a la demandada y sus hijos ocupando el inmueble, sólo por la buena voluntad de aquel.



Foja: 1

Duodécimo: Que, los testimonios pormenorizados en el motivo precedente, apreciados conforme a la regla segunda del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, resultan insuficientes para desvirtuar la alegación de la demandada en cuanto a tener derecho a permanecer en el inmueble objeto de precario, dada la existencia de un contrato de promesa celebrado el día 24 de enero de 2007 en una Notaría de Rancagua, suscrito entre el demandante y doña Gemita Cecilia Del Carmen Herrera Ramírez, quien a su vez compareció en representación de Marianela De Los Ángeles, Edgardo Rodolfo, Karen Elena, Cristóbal Felipe y Tomás Ignacio, todos de apellidos Chávez Gaete, todos hijos de la demandada, pues los testigos de la actora coinciden en conocer la promesa de compraventa que hizo don Luis con la señora Gema el año 2007, que tenía una característica que ella tenía que pagar como 83 dividendos, y después de eso se hacía el contrato de compraventa.

Décimo Tercero: Que, son los hijos de la demandada, como se ha probado por los certificados de nacimiento aportados al proceso, quienes han suscrito un título que los habilita para la ocupación del inmueble; y, que además, viven en él junto a su madre, demandada de autos, como se ha logrado establecer gracias a la prueba testimonial.

Décimo Cuarto: Que, no se ha aportado probanza alguna para concluir que dicho contrato ha sido resuelto de forma judicial y encontrándose desvirtuada la alegación de ocupación del inmueble por mera tolerancia del actor según lo razonado en los motivos precedentes, se rechazará la demanda de autos.

Décimo Quinto: Que, en nada altera lo resuelto precedentemente, las demás probanzas allegadas a autos y no pormenorizada.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 582, 1698, 1699, 1700, 1702, 1708, 1709, 2174, 2175, 2190 y 2195 del Código Civil; 144, 160, 169, 170, 342, 346, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

Que, **se niega lugar** a la demanda de folio 1, interpuesta por don Luis Enrique Navarro Pino, en contra de doña Selva Elena Gaete Solís, sin costas por estimar que la vencida ha litigado con motivo plausible.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.



C-23010-2016

Foja: 1

Dictada por doña **Natalia Rencoret Oliva**, Jueza Titular del Segundo Juzgado Civil de Rancagua.

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



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>

NOMENCLATURA : 1. [46]Aclara o rectifica sentencia
JUZGADO : 2° Juzgado Civil de Rancagua
CAUSA ROL : C-23010-2016
CARATULADO : NAVARRO/GAETE

Rancagua, veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Que, dando cumplimiento a lo ordenado por S.S. Ilustrísima con fecha 19 de mayo del 2021, se procede a complementar la sentencia definitiva dictada en autos con fecha 07 de mayo del 2020 que rola a folio 48 de la carpeta electrónica, en el sentido que a continuación se indica:

En la parte considerativa de la sentencia, a continuación del acápite **“CONSIDERANDO”** incorpórese el siguiente apartado: **“I.- En cuanto a las objeciones documentales”** y los siguientes considerandos:

PRIMERO: Que, a folio 1 del cuaderno de objeción de documentos la parte demandante objeta prueba documental consistente en Copia de Escritura de Promesa de Compraventa, Repertorio 4614-2007 de fecha 05 de febrero de 2007, celebrada ante Notario de Rancagua don Jaime Bernales Valenzuela, fundado en que dicho contrato no puede ser considerado como un título válido de ocupación, ya que la promesa de compraventa sólo obliga a las partes del contrato, a celebrar el contrato definitivo de compraventa. Asevera que no se estableció expresamente que la promitente compradora ocuparía el inmueble bajo ningún otro título que no fuera una Compraventa. Asimismo objeta la documental consistente en “Cupones y comprobantes de pago de crédito Hipotecario emitido por el Banco del Desarrollo que comprenden desde abril de 2007 hasta septiembre de 2012”, argumentando que la demandada pretende confundir al Tribunal señalando haber realizado pagos por concepto de crédito Hipotecario desde abril del 2007 hasta septiembre del 2012, pues entre diciembre del 2011 hasta mayo del 2012 no se pagaron los dividendos respectivos a la entidad bancaria correspondiente, a cuyo pago se obligó la demandada.

PRIMERO BIS: Que, evacuando traslado la parte demandada arguye que la objeción de documentos no está fundada en causal legal de objeción, ya que de la lectura de la objeción resulta manifiesto que se trata de simples observaciones a los documentos acompañados y su fuerza probatoria, sin alegar sobre su falsedad o falta de integridad.



PRIMERO TER: Que, atendido los propios fundamentos de la objeción documental deducida, es posible establecer que efectivamente el actor no la ha fundado en causal legal de impugnación, sino que solamente ha formulado observaciones al contenido del instrumento, que más bien constituyen una ponderación de los documentos acompañados, actividad que es privativa del juez del fondo, en razón de lo cual será rechazada la objeción documental.

Luego, agréguese con anterioridad del considerando primitivo de la parte considerativa de la sentencia, el siguiente apartado: “**II.- En cuanto al fondo**”.

Incorpórese a continuación del considerando “**PRIMERO**” de la sentencia primitiva, el vocablo “quater”, quedando en los siguientes términos: “**PRIMERO QUATER**”.

En base a lo anterior, la parte resolutive de la sentencia complementada, queda de la siguiente manera:

“I.- Que, se rechaza la objeción documental opuesta por el demandante a folio 1 del cuaderno de objeción documental”.

“II.- Que, se niega lugar a la demanda de folio 1, interpuesta por don Luis Enrique Navarro Pino, en contra de doña Selva Elena Gaete Solís, sin costas por estimar que la vencida ha litigado con motivo plausible.”.

Téngase la presente resolución como parte de la sentencia definitiva dictada el 07 de mayo del 2020 para todos los efectos legales.

Notifíquese personalmente o por cedula a las partes mediante el Receptor de Turno y una vez transcurridos los plazos, relévense los autos para ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de esta ciudad.

Dictado por don **CRISTIÁN FERNÁNDEZ GONZÁLEZ**, Juez Titular.

En **Rancagua**, a **veinticinco de Mayo de dos mil veintiuno**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

