

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de San Vicente de Tagua Tagua
CAUSA ROL : C-939-2019
CARATULADO : AGRÍCOLA EL ARENAL PRODUCE
SPA/ORELLANA

San Vicente, quince de Abril de dos mil veinte

VISTOS:

LOS HECHOS:

LA DEMANDA: Con fecha 14 de junio de 2019, comparece ante este Tribunal doña **Francisca Jesús Argandoña Román**, factor de comercio, en representación de **El Arenal Produce S.p.A.**, sociedad del giro agropecuario, ambos con domicilio para estos efectos en Fundo Río Claro, Parcela 19, Puente Negro, de la ciudad de San Fernando, quien deduce en juicio sumario demanda de precario en contra de doña **Rossana Mabel Orellana Cerón**, comerciante, domiciliada en Toquihua sin número, de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, en base a los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Indica que su representada es propietaria del inmueble ubicado en Toquihua sin número, de esta comuna, el que se encuentra inscrito a fojas 1973, número 1842, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Vicente de Tagua Tagua, del año 2015.

Expone que actualmente la demandada vive en la referida propiedad, en atención a que doña Rossana Orellana Cerón mantuvo una relación sentimental con el representante legal de la sociedad demandante, don Rodolfo Bertoli Canales, y que pese a que dicha relación llegó a su fin hace más de 3 años aquella sigue viviendo en la propiedad en cuestión, quien además cambió las cerraduras del inmueble y lo utiliza en la totalidad de su extensión sin mediar contrato ni convenio alguno entre las partes, quien además y pese a diversas peticiones se ha negado a restituir el predio referido.

Indica que la demandada ocupa el inmueble de propiedad de su representada por mera tolerancia de ésta, sin tener título que justifique dicha ocupación, por lo que conforme al artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, y demás normativa pertinente, solicita se acoja la acción de precario, y se ordene a la demandada a restituir la propiedad en cuestión, libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde la notificación de la sentencia, o en la forma que determine el Tribunal, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, junto a todo demás ocupante, con costas.



Notificación demanda:

Con fecha 02 de julio de 2019, consta notificación por cédula a la parte demandada, de la demanda y la resolución que recae sobre ella, haciendo presente la fecha de realización de la audiencia de contestación y conciliación.

Audiencia de contestación y conciliación:

Con fecha 08 de julio de 2019, se desarrolla audiencia de contestación y conciliación, con la asistencia de los abogados de ambas partes.

La parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes, mientras que el demandado contesta la demanda por escrito solicitando el rechazo de la misma en todas sus partes, con costas, en atención a los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Señala en primer término que la demanda debe ser rechazada pues doña Francisca Jesús Argandoña Román, carece de las facultades para demandar en representación de Agrícola El Arenal Produce S.p.A., pues el mandato general de fecha 03 de mayo de 2019 acompañado por su contraparte, no especifica las facultades otorgadas, lo que es necesario para demandar, por tanto carece de personería en la presente causa.

En segundo lugar, señala que falta una correcta individualización del bien objeto de la acción de precario, ya que la propiedad posee una superficie cercana a los 10.000 metros cuadrados y que su representada solo ocupa una dependencia del inmueble, de manera que el demandante no individualizada la superficie, ni el retazo ocupado o deslindes de la propiedad, lo que impide acoger la acción.

Finalmente, alega la existencia de un título para poseer, esto en virtud de la relación sentimental que la demandada mantuvo con el representante legal del demandante, de la cual nacieron hijos en común, situación de hecho que el derecho de familia ampara y protege.

Posteriormente, se llama a las partes a conciliación, la que no se produce, y posteriormente se pone término a la diligencia.

Resolución que recibe la causa a prueba:

Con fecha 11 de julio de 2019, el tribunal recibe la causa a prueba, y fija los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los cuales ésta debe recaer, resolución notificada a los apoderados de las partes de forma personal con fecha 02 de septiembre de 2019.

Citación a oír sentencia:

Con fecha 28 de febrero de 2020, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:



PRIMERO: Que a folio 59, la demandante objeta los documentos acompañados por la demandada consistentes en plano de la propiedad en disputa y la minuta explicativa, atendido que éstos son instrumentos privados que carecen de valor probatorio, ya que emanan de un tercero que no los ha reconocido en juicio, y tampoco se han tenido por reconocidos.

Agrega que don Cristóbal Palominos Pavés al momento de testificar, se preguntó sobre la elaboración del plano y del informe, sin embargo, éstos no se le exhibieron, por lo tanto no se encuentran reconocidos por éste para todos los efectos legales, pese a otorgar traslado a la contraria respecto a la objeción documental, éste no fue evacuado por la parte demandada.

Con fecha 11 de diciembre de 2019 se confiere traslado a la contraparte, el que no es evacuado por ésta.

Resolución:

Los documentos impugnados son instrumentos privados cuya admisión en juicio se regula en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, mientras que su valor probatorio lo confiere el artículo 1702 del Código Civil. En este caso, el primero de los artículos referidos, establece ciertas causales de objeción de los documentos privados –falsedad y falta de integridad-, los sólo son aplicables a los instrumentos que la contraparte de la que los acompaña hubiere otorgado, pero no a los confeccionados por un tercero, como ocurre en este caso.

En este sentido, y como reiteradamente lo ha resuelto la jurisprudencia, respecto de los documentos elaborados por terceros ajenos al juicio tiene aplicación el numeral primero del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo al cual, y en lo pertinente, establece que se tendrán por reconocidos los instrumentos privados cuando así lo ha declarado en el juicio la persona a cuyo nombre aparece otorgado, lo cual no ha ocurrido.

Sin embargo, dicha omisión no constituye en sí misma una causal de objeción de los documentos en examen, pues si éstos no son reconocidos por su autor –tercero-, simplemente carecerán de valor probatorio, sin que el tribunal deba pronunciarse acerca de su integridad o veracidad.

En consecuencia, la objeción planteada será rechazada atendida su improcedencia, y porque la argumentación de fondo que la sostiene corresponde a la valoración que este juez debe efectuar de forma exclusiva de la prueba rendida.

EN CUANTO A LA TACHA:

SEGUNDO: En audiencia de prueba testimonial, la demandada deduce tacha en contra de la testigo doña **Susana De Las Mercedes Pizarro Muñoz**, en base a lo dispuesto en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, ya que ésta señala que declara en cumplimiento de un favor que le pidió su



empleador, lo que condiciona económicamente su relato, atendido que éste es amigo del demandante, y que además tiene interés en beneficiar al actor.

El evacuar el traslado, la contraria expone que no existe un interés económico por parte de la testigo, sino que se trata de uno basado en la equidad, y que el favor que hace al concurrir al tribunal no tiene aparejada una contraprestación económica en su beneficio, por lo que solicita el rechazo de la misma.

Resolución:

El artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil establece que son también inhábiles para declarar en juicio: *“Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio”*.

El sentido de dicha limitación es impedir que una de las partes del juicio presente a una persona de quien detenta la calidad de empleador, pues al estar sujeto a dependencia económica, el legislador entiende que la libertad con la que el deponente debe dar a conocer los hechos de los que conoce se encuentra coartada.

Sin embargo, dicha situación no es la que concurre respecto de la señora Pizarro Muñoz, ya que ésta reconoce que es trabajadora de una persona diferente de aquella que la presenta como testigo, de manera tal que la inhabilidad relativa que se invoca a su respecto no concurre, pues no es su empleador la empresa demandante, razón suficiente para rechazar la tacha opuesta.

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE PREGUNTAS:

TERCERO: Que para un mejor entendimiento, estas alegaciones serán analizadas en forma separada en lo que respecta a la diligencia de prueba testimonial de la demandante y demandada.

Respecto de la testimonial de la demandante:

En audiencia de fecha 03 de diciembre de 2019, en la que se incorpora la prueba testimonial de la demandante, en resumen ésta se opone a una pregunta de contra interrogatorio formulada a don **Héctor Tulio Caro Gálvez** consistente en que declare si la demandada vive sola o acompañada en el inmueble cuya restitución se solicita, pues argumenta que ello no dice relación con ninguno de los puntos de prueba fijados por el tribunal

Al evacuar el traslado, la contraria solicita en resumen el rechazo de la incidencia pues dicha pregunta tiene por objeto esclarecer los dichos del testigo, pues éste declara que ha visto a la demandada en el inmueble, quien además viviría con otras personas.

Resolución:



Atendido que la contra pregunta dice relación con un hecho que el tribunal no fijó como uno que debe ser probado, la respuesta a la misma no será considerada por el tribunal por estimarse impertinente.

Respecto de la testimonial de la demandada:

En audiencia de fecha 04 de diciembre de 2019, en la se incorpora la prueba testimonial de la demandante, en resumen ésta se opone a la repregunta formulada al testigo **Cristobal Alejandro Palominos Pavez**, consistente en que aclare quien lo contrató para elaborar el levantamiento topográfico en el inmueble cuya restitución se solicita, y si ello dio lugar a un plano e informe, atendido que ello no dice relación con el punto de prueba número dos.

Al evacuar el traslado, la contraria solicita el rechazo de la incidencia atendido que las re preguntas objetadas tienen por finalidad aclarar los dichos del testigo en conformidad a lo dispuesto en el artículo 366 del Código de Procedimiento Civil.

Resolución:

Atendido que las repreguntas dicen relación con un hecho que el tribunal no fijó como uno que debe ser probado, y que además no son conducentes para la resolución del presente juicio, la respuesta a las mismas no serán consideradas por estimar ambas impertinentes.

EN CUANTO AL FONDO:

CUARTO: Que comparece doña Francisca Jesús Argandoña Román, en representación de **El Arenal Produce S.p.A**, quien interpone en juicio sumario demanda de precario en contra de doña **Rossana Mabel Orellana Cerón**, todo ello en base a las consideraciones de hecho y derecho expuestos en lo expositivo de este fallo, los que se dan por reproducidos.

QUINTO: Que con fecha 11 de julio de 2019, se recibe la causa a prueba por el término legal y se fijan como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1. Efectividad que la parte demandante es dueña del inmueble cuya restitución se solicita.
2. Efectividad que la parte demandada se encuentra ocupando dicho inmueble.
3. Efectividad que la parte demandada ocupa el inmueble sin contrato, ni título que la habilite, y por mera tolerancia de la parte demandante.

SEXTO: Que para acreditar sus alegaciones, la parte demandante incorpora la siguiente prueba:

Documental:



1. Certificado de dominio vigente del inmueble inscrito a fojas 1973 N°1842 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Vicente de Tagua Tagua correspondiente al año 2015.
2. Copia simple de escritura pública de compraventa de fecha 8 de octubre del año 2015 del inmueble cuya restitución se solicita.
3. Informe Social de fecha 28 de agosto de 2019, de la Ilustre Municipalidad de San Vicente de Tagua Tagua, firmado por la asistente social doña Marlene Zamorano Carrié.
4. Copia de demanda de familia de causa rol C-171-2019 ante el Juzgado de Letras de Familia de San Vicente de Tagua Tagua.
5. Copia de demanda de lesión enorme en la causa rol C-1426-2018 ante el Juzgado de Letras en lo Civil de San Vicente de Tagua Tagua.
6. Demanda de causa RIT C-171-2019 sobre aumento de alimentos.
7. Acta de Audiencia Preparatoria de causa RIT C-171-2019 de fecha 2 de octubre de 2019.
8. Acta de Audiencia de Juicio causa RIT C-171-2019 27 de noviembre de 2019.

Testimonial:

Comparece don **Héctor Tulio Caro Gálvez**, agricultor, cédula de identidad número 12.650.125-0, domiciliado en Toquihua 180, comuna de San Vicente de Tagua Tagua, y doña **Susana De Las Mercedes Pizarro Muñoz**, auxiliar de aseo, cédula de identidad número 11.050.768-2, domiciliada en Benito Pérez Galdóz 10320, comuna de San Ramón, quienes legalmente juramentados prestan declaración de acuerdo a los puntos de prueba fijados por el Tribunal, según consta en diligencia de fecha 03 de diciembre de 2019.

Absolución de posiciones:

Declara al tenor del pliego de posiciones debidamente custodiado en secretaria del tribunal, la demandada doña Rossana Mabel Orellana Cerón, quien reconoce la veracidad de las afirmaciones señaladas en el pliego de posiciones, correspondientes a las preguntas enumeradas del 1 al 6.

SÉPTIMO: Que la parte demandada incorpora los siguientes medios de prueba:

Documental:

1. Plano de la propiedad objeto de la presente acción, confeccionado por don Cristóbal Alejandro Palominos Pavés.
2. Minuta explicativa, confeccionada por don Cristóbal Alejandro Palominos Pavés.

Testimonial:



Comparece ante este tribunal don **Cristóbal Alejandro Palominos Pavés**, chileno, cédula de identidad número 15.110.825-3, domiciliado en German Riesco, N° 1188, San Vicente de Tagua Tagua, doña **María Tegualda Farías Guzmán**, chileno, cédula de identidad número 11.278.928-6, domiciliada en Toquihua S/N, San Vicente de Tagua Tagua, y don **Juan Pablo Pizarro Cruces**, chileno, cédula de identidad número 11.673.180-0, domiciliado en La Mediagua S/N, San Vicente de Tagua Tagua, quienes legalmente juramentados prestan declaración de acuerdo a los puntos de prueba fijados por el tribunal según consta en diligencia de fecha 04 de diciembre de 2019.

OCTAVO: Que la parte demandante interpone acción de precario conforme al artículo 2195 inciso segundo del Código de Civil, el cual señala que: *“Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”*

La norma recién transcrita recoge la figura denominada como simple precario, y establece los requisitos copulativos que deben concurrir para acceder a la petición del demandante, esto es: a) la existencia de una situación de hecho en que una persona detenta materialmente una cosa de propiedad de otra; b) que no ello no se sustente en un contrato previo, y; c) que todo lo anterior tenga lugar por la ignorancia o mera tolerancia del propietario.

NOVENO: Que a fin de acreditar el primer punto de prueba, la parte demandante acompaña con citación, certificado de dominio vigente del inmueble inscrito a fojas 1973 N°1842 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Vicente de Tagua Tagua, del año 2015, a nombre del demandante, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de San Vicente de Tagua Tagua.

Que al mérito de dicho documento, el cual no fue objetado por la contraria, se tendrá por acreditado el primer punto a probar, rigiendo lo dispuesto en el artículo 342 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo al cual el referido instrumento tiene el valor de instrumento público, por lo que constituye plena prueba acerca de la declaración de inscripción del dominio a que ella se refiere, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil.

DÉCIMO: Que respecto al segundo y tercer punto de prueba, estos se analizarán de manera conjunta, y se tendrán por acreditados conforme al mérito de la confesión en juicio efectuada por la demandada y que consta a folio 75.

En efecto, fue la propia demandada quien al tenor del pliego de posiciones acompañado por la demandante, reconoció que ocupa parte del inmueble de propiedad de la demandante, junto a dos personas más, por lo que dichas declaraciones se tendrán como ciertas, y producirán plena fe, según lo



preceptuado en los artículos 399 del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil.

En lo que se refiere a la existencia o no de un contrato que justifique la tenencia del inmueble aludido, deberá estarse a lo que en este punto se diga en la consideración décimo segunda de esta sentencia.

DÉCIMO PRIMERO: Por su parte, respecto a las defensas formuladas por el demandado en su escrito de contestación, se realizarán las siguientes consideraciones.

En lo relativo a la falta de personería de doña Francisca Jesús Argandoña Román para representar a El Arenal Produce S.p.A., que se analiza como defensa de fondo, atendido que no fue opuesta como excepción dilatoria, es necesario tener presente que el artículo 6 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, señala que *“El que comparezca en juicio a nombre de otro, en desempeño de un mandato o en ejercicio de un cargo que requiera de especial nombramiento, deberá exhibir el título que acredite su representación”*.

En ese orden, doña Francisca Argandoña al momento de interponer la presente acción, acompañó sin objeción de la contraria, mandato general de fecha 13 de mayo de 2019, suscrito ante el notario público titular de la Trigésimo Sexta Notaría de Santiago, don Andrés Felipe Rieutord Alvarado.

En dicho instrumento, la demandante otorga a su representante judicial un mandato general en el cual se contemplan facultades para que la mandataria la *“represente, sin ninguna limitación de facultades, en todos sus asuntos, juicios y negocios que actualmente tenga pendientes o le ocurran en sucesivo, de cualquier clase y naturaleza y en los que la mandante sea dueña o tenga interés, representación o parte, ante toda persona natural o jurídica, sociedad, corporación, fundación, organismos fiscales, semifiscales y de administración autónoma, municipales, comerciales y, especialmente, ante las autoridades administrativas, judiciales, del trabajo y cualesquiera otra sin ninguna excepción, en lo cual, todos los actos y contratos que el mandatario ejecute y celebre, deberá tenerse, expresamente, del mismo modo que si los hiciera la mandante personalmente...”*.

Atendido lo anterior, el tribunal entiende que la demandante detenta todas las facultades para interponer la presente acción, en consideración al mandato aludido, respecto del cual no existe constancia en juicio de su expiración.

DÉCIMO SEGUNDO: Que en cuanto a la segunda defensa del demandado, basada en que la demandante no individualizó correctamente el bien objeto de la acción de precario, cabe señalar que el legislador no limita que la ocupación de la especie cuya restitución se solicita debe ser total para ejercer la acción, por lo que



la tenencia parcial del inmueble en cuestión es suficiente para que la demandante ejercite la acción de precario.

DÉCIMO TERCERO: Que respecto a la tercera defensa de la demandada, referida a que su título para poseer y ocupar la referida propiedad, está constituido por la relación sentimental que mantuvo con el representante legal del demandante, cabe señalar que el legislador exige la existencia de un contrato para desvirtuar la pretensión del demandante en el inciso segundo del artículo 2195, y no contempla la existencia de una relación de hecho para justificar la tenencia de la cosa que tiene en su poder.

Por lo demás, dicha alegación dista de lo declarado por la propia demandada al momento de absolver posiciones, quien al contestar la pregunta cuarta del pliego de posiciones señala que existía un contrato de arrendamiento verbal entre ésta y el demandante. Sin embargo, ello no fue acreditado en este juicio, y además se trata de una declaración contradictoria con su propia defensa contenida en la contestación de la demanda.

En consecuencia, la demandada no incorporó prueba alguna para desvirtuar las alegaciones expuestas por la demandante, pese a tener la carga legal de hacerlo conforme al artículo 1698 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO: Que por tanto, habiéndose acreditado la calidad de poseedora inscrita de la actora y la ocupación de la demandada por mera tolerancia de la dueña de la propiedad, sin que se haya comprobado la existencia de un título que justifique esa tenencia, cabe concluir que se presentan en el caso todos los requisitos que hacen procedente la acción de precario prevista en el inciso 2 del artículo 2195 del Código Civil, motivo por el cual ésta será acogida.

DÉCIMO QUINTO: Que el resto de la prueba rendida y también valorada por el tribunal, en nada altera no razonado ni lo que se resolverá, pues solo contribuye a reforzar los argumentos antes expuestos.

Que por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 6, 144, 160, 170, 341, 342, 346, 358, 399, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1698, 1700, 1713, 2116 y siguientes, 2174 y siguientes, del Código Civil, y demás normativa pertinente, se **RESUELVE:**

- I. Que se rechaza, sin costas, la objeción documental formulada por la parte demandante a folio 59.
- II. Que se rechaza, sin costas, la tacha interpuesta por la parte demandada, a folio 50.
- III. Que se rechazan, sin costas, las objeciones de las preguntas efectuadas en las audiencias testimoniales, a folios 50 y 56.



- IV. Que **SE ACOGE** la demanda de precario interpuesta por El Arenal Produce S.p.A., en contra de doña Rossana Mabel Orellana Cerón, todos ya individualizados, y en consecuencia se ordena a la demandada a restituir al demandante la propiedad objeto de este juicio, libre de todo ocupante, dentro de tercer día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzarle a ella y todo ocupante con la fuerza pública.
- V. Que se condena en costas a la parte demandada, por resultar totalmente vencida y estimar dilatorio su actuar.

Notifíquese, anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

ROL: C-939-2019.

Sentencia dictada por **Felipe Eduardo Cabrera Celsi**, juez titular del Juzgado de Letras y Familia de San Vicente de Tagua Tagua./

En **San Vicente**, a **quince de Abril de dos mil veinte**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjue.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>