

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de San Bernardo
CAUSA ROL : C-3751-2018
CARATULADO : INMOBILIARIA PY S.A./VILCHES

San Bernardo, nueve de Enero de dos mil diecinueve

VISTOS

Comparecen Federico Cumming Godoy, factor de comercio, cédula de identidad N° 5.922.863-3 y Constanza Pérez Vargas, ingeniero comercial, cédula de identidad N° 13.272.104-1, ambos en representación de “**Inmobiliaria PY S.A.**”, sociedad del giro que indica su denominación, rol único tributario número 96.641.860-5, todos domiciliados en rosario Norte número 615, piso 17, Las Condes, quien viene a interponer demanda de precario en contra de doña **Mónica Virginia Vilches García**, abogada, cédula nacional N° 11.845.388-3, domiciliada en Avenida El Prado N° 1211, casa 3, condominio El Remanso, comuna de San Bernardo, y también en Urmenta N° 476, oficina 601, comuna de San Bernardo.

Funda su pretensión en que según consta de la copia de inscripción Inmobiliaria PY S.A. es dueña del inmueble consistente en la unidad N° 3 ubicada en Avenida del Prado N° 1211 del condominio El Remanso, ubicado en la comuna de San Bernardo. También es dueña del uso y goce exclusivo del siguiente polígono: 114-115-82-83-114 y de los derechos proporcionales en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno sobre el que se construyó el condominio, que deslinda: Al Norte, desagregado en tramos, en 5,73 metros/ tramo 1-14 y en 181,73 metros/ tramos 1-14/ ambos con Avenida 3 del Loteo que se autoriza con la resolución antedicha; al Sur desagregado en tramos, en 4,21 metros/ tramo 5-6/ en 55,48 metros/ tramos 6-7/ en 17,66 metros/ tramo 7-8/ en 68,06 metros/ tramo 8-9/ con Avenida uno del Loteo que se autoriza con la resolución antedicha; al Oriente, desagregado en tramos; en 50,51 metros/ tramo 9-D/, en 78,96 metros/ tramo D-E/ y en 74,56 metros/ tramo E-14/ con Lote Dos Reserva propietario del Loteo que se autoriza con la resolución antedicha; y al Poniente, desagregado en tramos; en 182,13 metros/ tramo 5-4/, en 17,31 metros/ tramo 4-3/ y en 51,08 metros/ tramo 3-2/ con Avenida dos de Loteo que se autoriza con la resolución ante dicha. La propiedad se encuentra inscrita a su favor, en mayor extensión, a fojas 327 N° 452 en el Registro de Propiedad de 2007 del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo. Tal inscripción da cuenta de la propiedad sobre la cual se desarrolló el proyecto inmobiliario El Remanso y, como consta de las notas marginales, la unidad 3 permanece sin enajenarse y por tanto a favor de la demandante.

Señala que, doña Mónica Virginia Vilches tiene la tenencia material, sin previo contrato y por la actual mera tolerancia de Inmobiliaria PY S.A. de la unidad N° 3 ubicada en Avenida del Prado N° 1211 del condominio El Remanso, ya individualizada. La demandada no tiene título alguno que le otorgue el derecho a permanecer en la propiedad referida y oponerse a la restitución material, por ende, procede que la restituya inmediateamente, según lo establece el artículo 2195 del Código de Procedimiento Civil.



Foja: 1

En subsidio a la acción principal, y para el caso que el tribunal estime que la demandada ocupa la propiedad cuya restitución se solicita a título de comodato, por haber algún contrato o indicio de contrato entre las partes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2194 y 2195 del Código Civil, viene en demandar a Mónica Virginia Vilches García, ya individualizada, de comodato precario.

Expresa que, la demanda subsidiaria se basa en los mismos antecedentes de hecho referidos en el cuerpo principal de este escrito, lo que dan por reproducido por economía procesal.

Con fecha 08 de octubre de 2018, se llevó a efecto la audiencia de contestación y conciliación con la asistencia del apoderado de la parte demandante y con la asistencia de la parte demandada.

La parte demandada, mediante escrito, viene a oponer a lo principal la excepción de prescripción extintiva, señalando que la prescripción es una excepción al acreedor negligente que no ejerce sus acciones y derechos dentro del plazo establecido en la ley.

Indica que, en el caso sublite la Inmobiliaria PY pudiendo ejercer las acciones no lo hizo, de manera que ésta parte pudo adquirir por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble, por cuanto, a su favor obran los siguientes requisitos: posesión material, justo título y transcurso del tiempo.

En el primer otrosí, de su escrito, viene en contestar la demanda de precario deducida en su contra, solicitando el más absoluto rechazo de la misma con expresa condena en costas.

Señala que, por escritura pública de fecha 10 de enero de 2008, la suscrita y la Inmobiliaria PY, celebraron un contrato de compraventa del inmueble N° 47 del Condominio El Remando, Valle los Cóndores, comuna de San Bernardo.

Indica que se practicó dicha inscripción conservatoria el mismo año 2008.

Expone que, por un error no imputable a su parte, la Inmobiliaria PY, entregó la casa N° 3, ubicada en Avenida del Prado N° 1211, condominio El Remanso, Comuna de San Bernardo.

Manifiesta que, desde la entrega material hasta la fecha de la demanda, han transcurrido más de 10 años desde que la suscrita tiene la posesión material, el justo título, el animus y el transcurso del tiempo.

Estipula que, la circunstancia respecto de la cual, en la casa 47 existiera una doble inscripción conservatoria fue un error, respecto del cuál ninguna de las partes tuvieron intervención y que incluso la Conservadora de Bienes Raíces no tuvo la mínima rigurosidad.

Solicita el más absoluto rechazo, por cuanto, según acreditará su parte cuenta con un título para permanecer en la propiedad, consistente en la entrega material que la misma Inmobiliaria PY le hiciera.

En el segundo otrosí de su escrito, y por economía procesal tener por reproducidos cada uno de los argumentos esgrimidos a fin de contestar la demanda de comodato precario, solicitando el rechazo de la demanda con expresa condenación en costas.

Consta que llamadas las partes a conciliación esta no se produce.

Con fecha 19 de octubre de 2018, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 31 de diciembre de 2018, se citó a las partes a oír sentencia.



Foja: 1

CONSIDERANDO.

I. EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN.

PRIMERO: Que, la parte demandada ha alegado la prescripción extintiva, por las razones señaladas en la parte expositiva de esta sentencia, los que se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

SEGUNDO: Que, la parte demandante evacuando el traslado conferido, solicita su rechazo, por cuanto lo que se alega es un modo de extinguir las obligaciones, y en consecuencia es una cuestión que atiende al fondo de la acción deducida que debe ser alegada en la contestación de la demanda como excepción perentoria, y no como excepción de previo y especial pronunciamiento. En este sentido, debe ser objeto de pronunciamiento por el tribunal en la sentencia definitiva, luego de conocida la prueba que aporten las partes.

Expresa que, no procede la prescripción extintiva respecto de la acción de precario y en general de las acciones de inmuebles por cuanto existe acuerdo en la doctrina y la jurisprudencia que la posesión ni el dominio se pierden, incluso bajo la hipótesis de la ausencia de uso y goce, por cuanto posee los atributos de perpetuo y excluyente. La prescripción extintiva, sólo puede ser alegada respecto de créditos con una obligación correlativa, más no en las acciones destinadas a recuperar la tenencia material de un inmueble del que se es poseedor. Sin perjuicio de lo anterior, su parte niega y controvierte que se verifiquen los requisitos establecidos en la legislación para que exista la prescripción que se alega de contrario.

Concluye que, respecto de las excepciones alegadas no se verifican los requisitos legales, ni tampoco se han aportado antecedentes a este juicio que permitan comprobar la efectividad de los dichos del articulista.

TERCERO: Que, para dilucidar la referida excepción, es menester aclarar **que el inmueble cuya restitución se demanda y que estaría siendo habitado por la demandada – cuestión que no ha sido controvertida- sería el correspondiente a la unidad N° 3 ubicada en Avenida del Prado N° 1211 del condominio El Remanso y lo que la demandada dice haber comprado es la unidad N°47. Ahora, invoca la prescripción adquisitiva respecto del inmueble materia de esta Litis, respecto de la cual **no tiene inscripción conservatoria alguna.** Así los artículos 702 y siguientes del Código de Bello consagran lo que en doctrina se conoce como la “teoría de la posesión inscrita” con arreglo a la cual la inscripción en el respectivo registro de propiedad es garantía y prueba de su posesión, de lo que se sigue que tanto ésta como el dominio se identifican en un mismo acto material, la inscripción conservativa, el cual es un mecanismo que busca la seguridad y la estabilidad jurídica en materia de propiedad, de modo tal que se incentive a los propietarios a incorporarse, para estos efectos de que al cabo de un tiempo, todos los inmuebles queden protegidos por la correspondiente inscripción, así el Título VII del Libro II del Código Civil contempla varias normas que dan cuenta del carácter garantista de la inscripción de dominio y, en tal virtud, el inciso tercero del artículo 702 dispone que cuando el título que se invoca para poseer es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición, la que conforme lo regulado en el artículo 686 del mismo cuerpo legal, se lleva a cabo mediante la competente inscripción.**

Por otra parte, el artículo 724 del Código Civil, al reiterar que si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio, unido a las normas antes citadas, dan cuenta que en nuestro sistema civil, la inscripción es requisito indispensable para poder adquirir la posesión de los bienes raíces. De este modo, quien carece de inscripción, solamente podrá alegar en su favor la detentación material del inmueble, pero jamás la posesión, lo que trae consigo consecuencias muy



Foja: 1

determinantes en materia de prescripción adquisitiva. Luego, las normas de los artículos 725 y 726 del mismo cuerpo legal, consagran el carácter cautelar de la inscripción, pues disponen que, mientras no medie otra inscripción se conserva la posesión aunque se transfiera la tenencia de la cosa, de forma que se vuelve a dejar en evidencia la diferencia, en el caso de los inmuebles inscritos, entre la posesión y la tenencia material. Y en este mismo sentido, la norma del artículo 730 del Código Civil, opera como norma de clausura, al establecer que aun cuando la propiedad sea enajenada por un tercero, no se pierde la posesión, sin la competente inscripción.

Por lo anterior, no es posible diferenciar el dominio del inmueble de su posesión ya que ambos institutos se adquieren, conservan y protegen mediante la competente inscripción, quedando de este modo la mera tenencia relegada a un simple acto material de efectos restringidos. En ese contexto, la regla 3ª del artículo 2510 del Código Civil sólo puede entenderse, de manera armónica y coherente, en la medida en que se la aplique con las restricciones de las disposiciones ya mencionadas, especialmente, conforme lo previsto en el artículo 716 del mismo título VII del Libro II ya citado, que dispone que el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión. En efecto, la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria es perfectamente aplicable a los bienes muebles y, por cierto, a los bienes inmuebles que no están inscritos, situación claramente normal en la época en que entró en vigencia el Código Civil, pero en lo que toca a los inmuebles inscritos, el sistema que contempla nuestro derecho, es tajante, no es posible adquirir ni perder la posesión, sino media la competente inscripción, independientemente de quien detente la tenencia material.

Por lo anterior y no habiendo siquiera un título en relación al inmueble cuya restitución se reclama, la excepción invocada deberá ser rechazada por carecer de fundamento y porque además esta no constituye la oportunidad para reclamar la adquisición de un bien, la que necesariamente debe realizarse en un juicio de lato conocimiento.

EN CUANTO AL FONDO.

CUARTO: Que, comparecen Federico Cumming Godoy, y Constanza Pérez Vargas, ambos en representación de “**Inmobiliaria PY S.A.**”, quien viene a interponer demanda de precario en contra de doña **Mónica Virginia Vilches García**, por los fundamentos de hecho y de derechos que se encuentran en lo expositivo de este fallo, los que se dan por reproducidos para todos los efectos legales. En forma subsidiaria demanda de comodato precario.

QUINTO: Que, la parte demandada solicita el rechazo de la demanda interpuesta, con costas, por las razones señaladas en la parte expositiva de esta sentencia, los que se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

SEXTO: Que, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

I. DOCUMENTAL.

1. Copia de inscripción de dominio del inmueble inscrito a fojas 327 vta N 452 del año 207, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, guardado en carpeta digital de fecha 03 de agosto de 2018.

2. Copia de reducción a escritura pública de Acta de reunión extraordinaria de directorio Inmobiliaria PY S.A., de fecha 18 de diciembre de 2008, guardado en carpeta digital de fecha 03 de agosto de 2018.



Foja: 1

3. Certificado de Asignación de roles N° 381030, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, guardado en carpeta digital de fecha 29 de noviembre de 2018.

4. Certificado de avalúo fiscal, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, guardado en carpeta digital de fecha 29 de noviembre de 2018.

5. 03 documento emitidos por el Servicio de Impuestos Internos, guardado en carpeta digital de fecha 29 de noviembre de 2018.

II. TESTIMONIAL.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, la parte demandante hizo concurrir a estrados al testigo Estaban Enrique Castillo Moris, cédula de identidad N° 14.144.305-4, domiciliado en Arturo Prat N° 812 depto. 44, San Bernardo.

Con fecha 29 de noviembre de 2018, y en exhorto N° 910-2018 del 17° Juzgado civil de Santiago, la parte demandante hizo concurrir a estrados a doña Miriela González Román, RUT 23.608.008-0.

III. CONFESIONAL.

Con fecha 17 de diciembre de 2018, se llevó a efecto la audiencia de absolución de posiciones, con la asistencia de la demandada declarando según las preguntas en el pliego de posesiones acompañado.

SÉPTIMO: Que, la parte demandada no rindió prueba alguna.

OCTAVO: Que de manera uniforme la jurisprudencia ha sostenido que los presupuestos de hecho de la acción de precario del inciso 2° 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 la demandada ocupe dicho bien; en tercero, que esa ocupación lo sea sin previo contrato y, por último, que lo tenga por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

NOVENO: Que, atendida la naturaleza de la acción impetrada la carga de la prueba de las dos primeras exigencias consignadas en el considerando precedente corresponde siempre al actor, pero una vez que acredita que es propietario del bien y que éste es ocupado por el demandado, es sobre este último en quien recae el peso de probar que esa ocupación está justificada por un título o contrato.

DÉCIMO: Que, con el mérito del certificado de dominio vigente, del certificado de asignación de Rol, y certificado de avalúo fiscal, ha quedado acreditado que la demandante es dueña del inmueble ubicado en Avenida el Prado N° 1211, casa 3, condominio El Remanso, comuna de San Bernardo, y se ha acreditado que la actora es la única y exclusiva dueña del inmueble cuya restitución se reclama. Asimismo, ha quedado suficientemente acreditado que la demandada es quien ocupa el inmueble, lo que quedó plasmado en sus escritos fundamentales y en la propia notificación que se le realizó por parte del ministro de fe.

UNDÉCIMO: Que, por su parte la demandada si bien la demandada no rindió prueba alguna, no ha acreditado en el juicio la existencia de algún título en virtud del cual ocupa el inmueble cuya restitución se demanda, en especial el hecho en el que sustenta su defensa y es que la demandante le hizo entrega del inmueble y atendido lo dispuesto en el artículo 1698, es a esta parte a quien correspondía acreditar dicha circunstancia, por lo que enfrentados a la prueba rendida en autos, han quedado demostrado los presupuestos fácticos para dar lugar a la acción de precario,



C-3751-2018

Foja: 1

omitiéndose en consecuencia un pronunciamiento en relación a la acción subsidiaria por resultar ello incompatible.

Por lo expuesto y de conformidad al artículo 686, 687, 688, 1698, 2195 y demás pertinentes del Código Civil, 160, 170, 254, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA QUE:**

1.-Que, se rechaza la excepción de prescripción.

2.-Ha lugar a la demanda de PRECARIO en todas sus partes, condenándose a la demandada a restituir el inmueble dentro del plazo de décimo día desde que la sentencia se encuentre firme, con costas.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

DESE COPIA A LAS PARTES, SIN COSTO ALGUNO PARA ELLAS.

PRONUNCIADA POR DOÑA CRISTINA GATICA GUTIÉRREZ, JUEZA TITULAR

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Bernardo, nueve de Enero de dos mil diecinueve**



C-3751-2018

Foja: 1



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 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>