

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de la Serena  
CAUSA ROL : C-1413-2020  
CARATULADO : GUZMÁN HELO MARCEDES ISABEL/OLGUÍN  
CARMONA LUZ XIMENA

La Serena, dos de Diciembre de dos mil veintiuno  
Vistos.

En lo principal del escrito ingresado en fecha 8 de mayo de 2020, a folio 1, comparece el abogado Jorge Latorre O' Neill, cédula nacional de identidad número 4.806.070-6, domiciliado en Pedro Pablo Muñoz N° 430, oficina 15, La Serena, en representación de doña Mercedes Isabel Guzmán Helo, chilena, soltera, empresaria, cédula nacional de identidad número 9.903.168-9, la cual, a su vez, actúa en representación de doña Eva Helo Harris, chilena, viuda, agricultora, cédula de identidad número 3.752.249-K, ambas domiciliadas en Ruta 5, Kilómetro 481, Fundo Juan Soldado, comuna de La Serena.

Deduca demanda de comodato precario en contra de doña Luz Ximena Olgún Carmona, soltera, cédula nacional de identidad número 11.204.473-6, ignora profesión u oficio, domiciliada en pasaje Amalia Solar de Claro N° 912, comuna de La Serena.

Refiere que doña Eva Helo Harris es dueña del inmueble ubicado en el pasaje Amalia Solar de Claro N° 912, comuna de La Serena, inmueble cuyo título se encuentra inscrito a su nombre a fojas 4, número 4, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 1996.



**Foja: 1**

Señala que el referido inmueble fue adquirido por doña Eva Helo Harris, mediante compraventa celebrada entre ésta y Luis Ernesto Herrera Vásquez el año 1996.

Agrega que el mismo año 1996, habida cuenta la precaria situación habitacional en la cual se encontraba la demandada de autos y su familia, doña Eva Helo Harris decidió permitirle a ésta el uso gratuito y temporal del referido inmueble, no fijándose tiempo para su restitución, reservándose así el derecho a pedirla en cualquier tiempo.

Hace presente que en la actualidad la demandada continúa habitando el inmueble no obstante habersele solicitado su restitución en distintas oportunidades.

Luego de fundar en derecho su demanda y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de comodato precario en procedimiento sumario, en contra de doña Luz Ximena Olguín Carmona, ya individualizada, acogerla a tramitación, y en definitiva condenarla a la restitución del inmueble indicado, libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria; o en el plazo que S.S. se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, con facultad de allanamiento y descerrajamiento si fuere necesario, y lanzar así a todos los demás ocupantes, con costas.

**En fecha 18 de noviembre de 2020, a folio 31,** se verificó el comparendo de estilo del juicio sumario, con la asistencia de ambas partes, representadas por sus abogados.

En éste la demandada **contestó la demanda** en su contra, deduciendo, en lo principal, excepción de cosa juzgada del artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que existe juicio entre las



**Foja: 1**

mismas partes, siendo el mismo objeto y la misma causa pedida, causa del Segundo Juzgado de Letras de La Serena Rol C-2393-2018, en la cual existe sentencia ejecutoriada denegando la idéntica demanda que les convoca en el presente juicio.

Finalmente, pide que sea acogida en todas sus partes la excepción opuesta, con costas de la contraria.

En el otrosí, **en subsidio de lo principal**, para el evento improbable que no sea acogida la excepción opuesta, contesta el fondo de la acción deducida, rechazándola en todas sus partes, conforme a lo siguiente:

Indica que su representada desde el día 19 de octubre de 2019, ya no vive y menos habita en la propiedad materia de autos. En la fecha señalada, el hijo de su representada, don Andrés Babul Olguín, quien es soltero, Rut 19.654.614-6, dio en arriendo la propiedad materia de autos a don César Segundo Tabilo Muñoz, Rut 6.903.170-6.- y desde esa fecha, su representada se ha mudado a la comuna de Coquimbo, en el sitio ubicado en Pan de Azúcar s/n° .

Por lo tanto, solicita se rechace la demanda, con costas.

En la misma audiencia, luego de lo anterior, la demandante **evacuó el traslado a la excepción** opuesta, pidiendo su rechazo, con costas, fundado en que si bien es cierto que existió una causa ante el Segundo Juzgado de Letras de La Serena Rol C-2393-2018, ésta no cumple los requisitos del artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, en específico, no se cumple con el numeral 3 de dicho Artículo, es decir, la identidad de la causa de pedir, la cual se entiende como el fundamento inmediato deducido en juicio, ya que lo solicitado en dicha causa, fue la acción de precario y la acción solicitada en esta causa,



**Foja: 1**

corresponde a la acción de comodato precario, la cual tiene una naturaleza jurídica distinta, por tanto, una causa de pedir diversa.

Por tanto, solicita, el rechazo de la excepción de cosa juzgada interpuesta, con costas.

El tribunal dejó su resolución para definitiva.

A continuación, se llamó a las partes a **conciliación**, sin que ésta se alcanzara.

Por **resolución de fecha 18 de noviembre de 2020, a folio 32, modificada por la dictada el día 26 de mayo de 2021**, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

**Mediante resolución de fecha 26 de Noviembre en curso**, se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando.**

**Primero.** Que, en este caso, Mercedes Isabel Guzmán Helo, en representación de Eva Helo Harris, deduce demanda de comodato precario en contra de Luz Ximena Olguín Carmona, a fin que ésta le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en calle Amalia Solar de Claro N° 912, comuna de La Serena, el cual le prestó en forma gratuita y temporal, sin que haya fijado un tiempo específico para su restitución.

**Segundo.** Que al tenor de lo dispuesto en el artículo 2174 del Código Civil el comodato es un contrato en que una de las partes entrega a otra gratuitamente una especie, mueble o raíz para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de



**Foja: 1**

terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino con la entrega de la cosa.

Según prescribe el artículo 2180 del Código citado, el comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para el que ha sido prestada. A su vez, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2194, el comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo.

**Tercero.** Que los presupuestos de la acción ejercida en autos son los siguientes: 1.- Que el demandante haya entregado la cosa al demandado. 2.- Que la haya entregado a título gratuito. 3.- Que el demandante se haya reservado la facultad de pedir en cualquier tiempo la restitución de la cosa; siendo carga del demandante, por aplicación del principio contenido en el artículo 1698 del Código Civil, acreditar los mismos.

**Cuarto.** Que a fin de probar sus dichos, la demandante rindió la siguiente prueba documental, en el primer otrosí del escrito de fecha 8 de mayo de 2020 y en presentación del 12 de noviembre de 2021:

1. Copia de inscripción con vigencia del inmueble cuyo título rola inscrito a fojas 4, número 4, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 1996.

2. Copia de escritura pública de poder general otorgada con fecha de 11 de noviembre del 2013, ante Notario Público suplente de la Segunda Notaría de La Serena, John Gallardo Gómez, por Eva Helo Harris, poderdante, a Mercedes Isabel Guzmán Helo, apoderada.



**Foja: 1**

3. Copia con vigencia de la inscripción de fojas 4, número 4, correspondiente al Registro de Propiedad del año 1996, del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, al día 16 de junio de 2021.

4. Copia del escrito de contestación formulado en causa rol C-2393-2018, del 2° Juzgado de Letras en lo Civil de La Serena, presentada por el abogado don Eduardo Olmedo Gottshalk en representación de Andrés Babul Olguín, Luz Ximena Olguín Carmona y Andrea Babul Olguín.

5. Copia del acta de prueba testimonial rendida en causa rol C-2393-2018, del 2° Juzgado de Letras en lo Civil de La Serena.

6. Copia de la sentencia dictada en causa Rol C-2393-2018, del 2° Juzgado de Letras en lo Civil de La Serena.

**Quinto.** Que, asimismo, la demandante se valió de la prueba testimonial rendida en audiencia de fecha 8 de noviembre de 2021, agregada a folio 61, consistente en las declaraciones de Patricia del Carmen Bugueño Alfaro, María Lidia Aguirre Calderón, Guillermo Ernesto Mercado Sánchez y Francisco Rafael Álvarez Galleguillos, quienes legalmente interrogados y sin tacha declararon al tenor del segundo punto de la interlocutoria de prueba, cual es “Efectividad que la demandante prestó a la demandada el inmueble referido en el número 1, en el año 1996. Duración del préstamo gratuito.”

**Sexto.** Que antes de conocer el fondo de la acción deducida, es menester conocer de la excepción de cosa juzgada opuesta como defensa principal de la demandada, fundada en que existe una sentencia ejecutoriada del Segundo Juzgado de Letras de La Serena, causa Rol C-2393-2018, que vincula a las mismas partes, el mismo



**Foja:** 1

objeto pedido y la misma causa pedir, en la cual se denegó idéntica petición que la formulada en este juicio.

**Séptimo.** Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil, “las sentencias definitivas e interlocutorias firmes producen la acción o la excepción de cosa juzgada”; la primera se condice con la facultad para solicitar el cumplimiento, incluso forzado de la pretensión consolidada en el fallo que participe de alguna de dichas categorías; la excepción, en cambio, se identifica literalmente con las voces latinas “res iudicata” y a la antigua máxima “res iudicata pro veritate habetur”, esto es, que la cosa juzgada en la sentencia ha de tenerse por verdad.

“Puede decirse que el instituto jurídico en referencia atañe a los efectos jurídico-procesales del litigio y, de manera suprema, a la eficacia de la sentencia pronunciada para resolver el asunto que ha sido materia de éste e importa una limitación al derecho que, por regla general, tienen las partes para discutir lo decidido, el que adquiere vigor en tanto se inicie un pleito con una pretensión ya resuelta en una sentencia ejecutoriada previa. Por consiguiente, su objetivo es impedir un nuevo pronunciamiento sobre materias respecto de las cuales ha recaído ya una decisión, motivo por el cual debe indagarse sobre la concurrencia de la triple identidad entre el fallo existente y aquél que vaya a dictarse.” (Corte Suprema Fallo 1493-2015, considerando octavo).

**Octavo.** Que la excepción de cosa juzgada supone la concurrencia copulativa de los tres requisitos estatuidos por el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil y, para averiguar si ellos concurren, será menester confrontar o comparar entre sí los dos procesos a los que toca la hipótesis sobre la que aquélla se construye.



Foja: 1

**Noveno.** Que de lo normado en el citado artículo, se desprende que la cosa juzgada requiere de la existencia de un fallo anterior firme y, enseguida, que en ambos pleitos haya sido igual la cosa demandada, fundada en la misma causa y, también, que la demanda impetrada vincule, legalmente, a unas mismas personas.

**Décimo.** Que de los escritos de discusión allegados a la causa, y de los antecedentes acompañados por la demandante, referidos en los numerales 4, 5 y 6 del considerando cuarto, no objetados y valorados de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, es posible tener por probado que en causa Rol C-2393-2018 del Segundo Juzgado de Letras de La Serena, se dictó sentencia definitiva firme en fecha 16 de noviembre de 2018, la cual rechazó la demanda de precario interpuesta por Mercedes Isabel Guzmán Helo, en representación de Eva Helo Harris, de fecha 19 de junio de 2018, en contra de Luz Ximena Olguín Carmona, Andrea Babul Olguín y Andrés Babul Olguín.

**Undécimo.** Que, en este caso, se ha ejercido la acción de comodato precario y no de simple precario, como en causa Rol C-2393-2018 del Segundo Juzgado de Letras de La Serena, además, ha sido interpuesta por Mercedes Isabel Guzmán Helo, en representación de doña Eva Helo Harris, contra de Luz Ximena Olguín Carmona, a fin que se le condene a la restitución del inmueble prestado, ubicado en pasaje Amalia Solar de Claro N° 912, de La Serena, libre de todo ocupante.

**Duodécimo.** Que al contrastar lo resuelto por sentencia definitiva firme del Segundo Juzgado, con lo ventilado en la presente causa, resulta palmario que se verifica entre ellos una identidad legal de partes, entendida como identidad entre los contendientes del proceso,





**Foja: 1**

pues en esta causa la demandada es Luz Ximena Olgúin Carmona y en la causa Rol C-2393-2018 fueron Luz Ximena Olgúin Carmona, Andrea Babul Olgúin y Andrés Babul Olgúin.

**Décimo tercero.** Que siguiendo con el análisis de los requisitos constitutivos de la triple identidad, cabe señalar que en la presente demanda y en la conocida por el Segundo Juzgado de Letras de La Serena, el objeto o cosa pedida es la misma, a saber, que se condene a los demandados –en este caso, sólo a la señora Olgúin Carmona- a restituir libre de todo ocupante el inmueble de pasaje Amalia Solar de Claro N<sup>o</sup> 912, de esta ciudad, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria. Así se desprende de la sentencia definitiva acompañada por el propio demandante a la presente causa. En consecuencia, el beneficio jurídico que se solicita o lo que se reclama en esta causa y en la fallada por sentencia definitiva firme es lo mismo.

**Décimo cuarto.** Que, ahora bien, a fin de dilucidar si se verifica identidad en la causa de pedir, corresponde hacer presente que la demanda rechazada por el Segundo Juzgado de Letras de esta ciudad se fundaba en la circunstancia que la actora era dueña del inmueble consistente en sitio y casa ubicada en pasaje Amalia Solar de Claro N<sup>o</sup> 912, Loteo Jardines Oriente, comuna de La Serena, el cual estaría habitado por los demandados, sin contrato alguno y por mera tolerancia de la dueña. En la presente causa, en cambio, el fundamento es que la actora y dueña del inmueble permitió a la demandada, Luz Ximena Olgúin Carmona, y a su familia el uso gratuito y temporal del mismo inmueble, sin fijar tiempo para su restitución y reservándose el derecho a pedirlo en cualquier tiempo.



Foja: 1

De lo anterior es posible colegir que el fundamento inmediato del derecho deducido en este juicio y en el resuelto por el Segundo Juzgado, son disímiles; en tanto el primero se basa en la existencia de un contrato o título de comodato precario –préstamo de uso- celebrado entre las partes del juicio, mientras que el otro se fundó en la tenencia de cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

**Décimo quinto.** Que habida cuenta que los supuestos de la excepción de cosa juzgada son copulativos, lo razonado en el motivo anterior es suficiente para desestimar ésta.

**Décimo sexto.** Que pasando a conocer el fondo de la acción de la acción ejercida en autos y haciendo la apreciación de la prueba rendida de conformidad a las leyes reguladoras de la prueba tasada o reglada, resulta que los instrumentos señalados en los números 1 y 3 del motivo cuarto de este fallo deben considerarse como instrumentos públicos en juicio de acuerdo al numeral 2 del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, lo que hace que produzcan el efecto del artículo 1700 del Código Civil, teniéndose por plenamente acreditado que la demandante, Eva Helo Harris, es propietaria del inmueble ubicado en el pasaje Amalia Solar de Claro N<sup>o</sup> 912, comuna de La Serena, el que se encuentra inscrito a fojas 4 N<sup>o</sup> 4 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1996.

**Décimo séptimo.** Que la prueba testimonial rendida por la demandante, valorada conforme lo dispuesto en el artículo 384 circunstancia segunda del Código de Procedimiento Civil, por considerar que dichos testigos se encuentran contestes en los hechos y en sus circunstancias esenciales, permite tener por acreditado que dicho



**Foja: 1**

inmueble fue entregado por Eva Helo Harris a la demandada de autos y su familia en el año 1996, coincidiendo los testigos en que dicho inmueble fue entregado gratuitamente y sin haber fijado un tiempo para su restitución.

**Décimo octavo.** Que al tenor de lo dispuesto en el artículo 2175 del Código Civil, el comodato puede probarse por testigos, cualquiera sea el valor de la cosa prestada, como ocurre en este caso.

**Décimo noveno.** Que, por último, haciéndose cargo de la defensa de la demandada, basada en que desde el 19 de octubre de 2019 ya no ocupa la propiedad materia de autos, cabe señalar que el estampado receptorial agregado a folio 8 del expediente virtual, permite presumir fundadamente, según lo dispuesto en el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil, que Luz Ximena Olguín Carmona efectivamente ocupa el inmueble ubicado en calle Amelia Solar de Claro N° 912, comuna de La Serena, lugar donde fue notificada personalmente de la demanda y la resolución recaída en ella.

**Vigésimo.** Que atendido lo resuelto en los considerandos anteriores, cabe concluir que en la especie concurren los requisitos de procedencia de la acción incoada, correspondiendo dar lugar a la demanda interpuesta en lo principal del escrito ingresado en fecha 8 de mayo de 2020, a folio 1.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 158, 160, 170, 341, 342, 384, 427 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y artículos 649 y siguientes, 2174, 2175, 2180 y 2194 del Código Civil, se decide:



C-1413-2020

Foja: 1

I.- Que **se rechaza la excepción de cosa juzgada**, interpuesta por la demandada en audiencia de estilo, de fecha 18 de noviembre de 2020, a folio 31

II.- Que **se acoge la demanda de comodato precario** interpuesta en fecha 8 de mayo de 2020, a folio 1, por Mercedes Isabel Guzmán Helo, en representación de Eva Helo Harris, contra Luz Ximena Olgún Carmona, en consecuencia, se condena a esta última a hacer entrega del inmueble ubicado en pasaje Amalia Solar de Claro N<sup>o</sup> 912, comuna de La Serena, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de ser lanzado con la fuerza pública, junto todos los ocupantes.

III.- Que **se condena en costas** a la demandada.

Regístrese, anótese y notifíquese a las partes.

**PRONUNCIADA POR DOÑA CECILIA ROJAS NOGEROL,  
JUEZ TITULAR.-**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena, dos de Diciembre de dos mil veintiuno**



C-1413-2020

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 05 de septiembre de 2021, 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>