

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 28 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL : C-3011-2019
CARATULADO : SEPÚLVEDA/GONZÁLEZ

San Miguel, treinta y uno de Marzo de dos mil veinte

Vistos:

Que compareció en autos doña **Fabiola del Pilar Sepúlveda Contreras**, empleada, domiciliada en Pasaje La Siembre 01083, villa El Labrador, comuna de Puente Alto, quien deduce demanda en procedimiento sumario en juicio de precario en contra de don **Roberto González Cuadra**, empleado, domiciliado en Álvarez de Toledo N°865, comuna de San Miguel.

Refiere que es dueña de derechos junto a sus hermanos y tía del inmueble ubicado en Álvarez de Toledo N°865, comuna de San Miguel, el que se encuentra debidamente individualizado según plano XIII-1-15883-SU que tiene los siguientes deslindes; Norte: Julia Oyarce en diez coma treinta metros separado por muro; SUR; Calle Álvarez de Toledo, en diez coma treinta metros; ESTE: Adriana Salinas Salinas, en diecisiete coma ochenta metros separado por muro; y al OESTE, Juan La Paz en diecisiete coma ochenta metros separado por muro, la que fue adquirida por herencia de Margarita del Carmen Sepúlveda Pereira, duplicado de certificado de posesión efectiva inscrita bajo el N°21260 del año 2018, concedida por el Director regional, Región Metropolitana del Registro Civil e Identificación según resolución exenta N°20.890 de fecha 26 de marzo de 2018.

Explica que desde hace algún tiempo ocupa dicho inmueble don Roberto González Cuadra, por mera tolerancia suya toda vez que el inmueble le pertenece, forma parte de su patrimonio. Agrega que al demandado no lo conocen y cuando hablaron con el fueron agredidos; no existe contrato que justifique su permanencia en dicho inmueble y solamente lo ocupa por su mera tolerancia, todo lo cual constituye un precario.

Indica que desea que dicho ocupante restituya totalmente la propiedad, entregándola libre de ocupantes con la finalidad de ocuparla y venderla, puesto que no le pertenece y no es justo ni pertinente que no pueda disponer de ella, por esta arbitraria e injusta apropiación.

En cuanto al derecho, refiere el artículo 2195 del Código Civil, el que transcribe.



«RIT»

Foja: 1

Por lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil y artículo 680 N°6 del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta demanda de precario en contra del demandado, ya individualizado, a fin de que previa tramitación legal se declare el termino de precario respecto del inmueble ya individualizado; se ordene su restitución dentro de tercero días de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que se fije por el tribunal, bajo apercibimiento de lanzarlo con auxilio de la fuerza pública y lanzar así a todos los demás ocupantes , con costas.

Por resolución de fecha 29 de mayo del 2019 se dio curso a la demanda la que se notificó al demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil con fecha 12 de agosto de 2019.

Con fecha 19 de agosto del 2019 tuvo lugar la audiencia de estilo celebrado con la asistencia de los apoderados de las partes. En ella se tuvo por ratificada la demanda y el demandado procedió a contestar el libelo por escrito solicitando el rechazo de la misma con costas, alegando que la misma carece de todo argumento y fundamento de hecho y de derecho para obtener lo que pide en su demanda.

Explica que en el caso de autos no se dan ni concurren ninguno de los requisitos para la existencia de un precario en los términos del artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, y sostiene que:

1.- No existe de su representado tenencia de cosa ajena por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

2.- La demandante no es dueña del inmueble cuya entrega se pretende.

Refiere que la verdad es que su mandante desde siempre ha vivido en el inmueble de autos, porque era de propiedad de su padre, quien contrajo en vida dos matrimonios, el primero con la madre de su representado, esta última falleció primero y ahí su padre contrajo segundas nupcias con la madre de la demandante.

Explica que posteriormente la madre de la actora para evitar pedir su posesión efectiva que incluyera a los hijos del primer matrimonio del padre de su representado, regularizó el dominio de parte del inmueble ante la Seremi de Bienes nacionales, con pleno desconocimiento de los hijos del primer matrimonio del padre de su representado, los que hasta hoy ocupan el inmueble.

En efecto, en el inmueble no solo vive el demandado sino además otras familias que son herederos el padre de su representado, parientes del mismo.

Sostiene que la actora no es dueña del inmueble cuya entrega pretende, y además la regularización se refiere no a todo el terreno si no a parte del mismo.

Indica que la demandante ha faltado a la verdad de los hechos, nada dice en la demanda de lo que ha alegado. Su representado y los demás ocupantes del



«RIT»

Foja: 1

terreno viven de hace 50 años en este terreno, no por tolerancia ni ignorancia de la demandante, sino como hijos del su primer propietario, quien además lo adquirió por herencia.

Por lo anterior solicita el rechazo de la demanda con costas por cuanto la actora sabe que en este caso no hay precario.

El tribunal tuvo por contestada la demanda y acto seguido, llamadas las partes a conciliación esta no se produjo.

Por resolución de fecha 20 de agosto pasado se recibió la causa a prueba rindiéndose la que consta en autos.

Finalmente se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que comparece en autos doña **Fabiola del Pilar Sepúlveda Contreras**, quien interpone demanda de precario en contra de don **Roberto González Cuadra** por los fundamentos de hecho y de Derecho ya referidos precedentemente.

Segundo: Que el demandado contestó la demanda efectuando las alegaciones y defensas ya pormenorizadas en lo expositivo de este dallo.

Tercero: Que, la acción interpuesta, denominada acción de precario, es aquella consagrada en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil el cual establece que: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".

Cuarto: Que para configurar la institución del precario deben concurrir los siguientes requisitos: la persona que solicita la restitución de la cosa sea su dueño; que ésta sea ocupada por la aquella en contra de la que se formula la petición; dicha detentación lo sea sin previo contrato y, por último, que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño. La carga de acreditar los dos primeros presupuestos fácticos corresponde al demandante, y cumplida es el demandado quien debe demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia, conforme lo dispone el artículo 1698 del Código Civil.

Quinto: Que, a fin de acreditar el dominio respecto de la propiedad sub lite, el demandante rindió la siguiente prueba:

Documental:

1.- Copia de solicitud de posesión efectiva de fecha 19 de enero del 2017 de Margarita Sepúlveda Pereira.

2.- Duplicado de certificado de posesión efectiva de doña Margarita Sepúlveda Pereira.



«RIT»

Foja: 1

3.- Copia de inscripción de fojas 9080 vta. número 8364 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2018.

Testimonial:

Asimismo rindió prueba testimonial deponiendo por su parte según se lee del acta de fecha 10 de diciembre de 2019 don Luis Ricardo Araya Valdés y don José Rodrigo Araya Ruiz, quienes legalmente juramentado exponen, el primero que la demandante es dueña de la propiedad, lo que le consta porque es sobrina de la dueña anterior de la propiedad, lo que sabe porque vivió en algún momento por la misma calle y por ubicar y conocer a los vecinos.

Repreguntado para que diga si tiene conocimiento de la existencia de algún documento que acredite que la demandante es dueña, declara que cuando falleció la antigua dueña quien era la tía de la señora Fabiola, esa noche del funeral de la señora Margarita ella le presentó que aprobaban que era la única heredera.

Contrainterrogado para que diga donde vivió cuando hace referencia y en qué periodos, señala que vivió en calle Álvarez de Toledo 752 o 751 de San Miguel, entre los años 1995 al año 2012.

Contrainterrogado para que diga si la señora Margarita tenía marido y cuál era su nombre, declara que desconoce si lo tenía, pues la conoció viuda, según lo que ella le dijo.

Finalmente declara que no conoce a quien está ocupando la propiedad, que cree que es un hombre.

Repreguntada para que diga si la señora Fabiola vive en la propiedad, declara que no vive y no vivió en ella, que la señora Margarita arrendaba piezas atrás a distinta gente.

El segundo de los testigos declara que el demandado ocupa la propiedad, lo que sabe por vecinos porque constantemente pasa por el lugar y la gente habla que esta ocupada por un hombre.

Repreguntado para que diga si conoce a don Roberto declara que no.

Finalmente declara que vive en Salomón Sumar 3575, comuna de San Joaquín.

Sexto: Que el demandado para efectos de acreditar sus alegaciones rindió la siguiente prueba:

Documental:

1.- Inscripción de fojas 9960 vta. número 1186 del año 1979 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

2.- Inscripción de fojas 11506 número 10120 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, correspondiente al año 2004.



«RIT»

Foja: 1

3.- Inscripción de fojas 11505 vta. número 10119 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, correspondiente al año 2004.

4.-Certificado de matrimonio de don Antonino González Salinas y doña Margarita dl Carmen Sepúlveda Pereira.

5.- Certificado de matrimonio de don Antonino González Salinas y doña Elba Luz Cuadra Gomez.

6.- Certificados de nacimiento de doña Gloria del Carmen; Manuela Haydée; Roberto Maurilio y Antonino Enrique, todos González Cuadra.

7.- Certificado de defunción de don Antonino González Salinas.

8.-Certificado de defunción de doña Margarita del Carmen Sepúlveda Pereira

Testimonial:

Asimismo rindió prueba testimonial deponiendo por su parte según se lee del acta de fecha 10 de diciembre de 2019, doña Lucia Otilia Díaz Navarro y doña Albina Concepción Bratti Aguilera, quienes legalmente juramentadas declaran, la primera que el demandado ocupa el inmueble, lo que sabe porque lo conoce desde niño, vive junto a Eduardo caro González, con cesar González sobrinos el demandado. Que tiene entendido que hay mas piezas cada uno tiene su espacio, la propiedad es grande.

Contrainterrogado para que aclare quién es el dueño o dueña de la propiedad, señala que Juan González, lo que sabe porque ellos eran familia.

Contrainterrogada para que diga si ha visto el título de dominio que acredite que don Juan González es dueño de la propiedad, señala que no.

Declara que el demandado ocupa la propiedad en calidad de heredero de don Antonio González, uno de los hijos de Juan González el dueño de la propiedad. Lo que sabe porque desde niña los vio viviendo en ese lugar, desde los cinco años, eran vecinos, vive al lado en el número 869 de la calle Álvarez de Toledo de la comuna de San Miguel.

Contrainterrogada para que diga cómo le consta la calidad de heredero del demandado, declara porque es el bisnieto, que era el menor de los hijos de don Antonio González, y que es efectivo que el demandado es hijo de don Antonio González.

La segunda de las testigos declara que efectivamente el demandado ocupa la propiedad, con otros arrendatarios y más familiares, como por ejemplo los tres hermanos González Caro y otro joven primo de ellos, lo que sabe porque son vecinos. Agrega que la casa se ubica en calle Álvarez de Toledo y ella vive en la calle Chiloé, son vecinos hace más de 40 años, los niños cuando eran chicos jugaban a la pelota en la calle donde vive.



«RIT»

Foja: 1

Agrega que el demandado ocupa la propiedad porque se siente parte de la herencia. Que se imagina que la casa, no sabe mucho de eso, pero su grado de acercamiento con la familia era porque cuando niños jugaban a la pelota, conocía a la gente pero no tenía mayor acercamiento, eran vecinos. Conoció a los abuelos, a los tíos, etc.

Contrainterrogada para que diga como sabe que el demandado se siente parte de la herencia, declara porque es familiar de los personajes que viven ahí, no lo sabe, lo presiente.

Séptimo: Que con el mérito de los documentos señalados en el numeral tres del considerando quinto, teniendo presente lo dispuesto en los artículos 582, 588, 670, 686, 700, 724 y 924 del Código Civil, resulta plenamente acreditado en el proceso que la demandante Fabiola del Pilar Sepúlveda Contreras en conjunto con otros comuneros es poseedora inscrita de la propiedad ubicada en calle Álvarez de Toledo N°865 de la comuna de San Miguel, con los deslindes que en dicha inscripción se señala. Que conforme al artículo 700 inciso segundo del Código Civil, a los poseedores se les reputa dueños mientras otra persona no justifique serlo, por lo que no habiendo la demandada aportado prueba alguna para desvirtuar la presunción legal establecida en dicho artículo, ha de reputárseles dueños de dicho derechos.

Octavo: Que siendo un presupuesto procesal corresponde analizar la legitimación de las partes en estos autos, y para ello se debe tener presente que la actora es comunero en el bien materia de autos, y en ese sentido tiene facultad de administración, conforme al artículo 2305 del Código Civil, desde que el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social, siendo por esto titulares activos de la acción de precario interpuesta, pues están facultados para ejercer acciones tendientes a evitar la ocupación del inmueble por terceros que carezcan de derechos sobre aquel y preservar el haber de la comunidad, cumpliéndose con ello el primero de los requisitos de la acción intentada.

En el mismo sentido ha resuelto nuestra Excma. Corte Suprema en un caso similar al establecer que: *“Décimo cuarto: Que, en la especie, la acción ejercida por la actora deriva de las facultades que el derecho de propiedad otorga a su titular, es decir, usar, gozar y disponer de la cosa sobre la cual ejerce el dominio, requisito esencial para solicitar la restitución que pretende, de modo que corresponde tener presente lo previsto en el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, que dispone: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".* *Décimo quinto: Que conforme a la disposición transcrita y a lo anotado en el motivo décimo tercero*



«RIT»

Foja: 1

que precede, se hace necesario dilucidar el sentido y alcance de la expresión "dueño", y al respecto es dable señalar que habiéndose asentado como hecho que la actora conjuntamente con terceros -que no han comparecido en estos autos- son dueños en comunidad del inmueble sublite, para elucidar la discusión debe tenerse presente la normativa relativa al cuasicontrato de esa índole, contenida en el Párrafo 3, del Título XXXIV del Libro IV del Código Civil, cuyo artículo 2304, prevé: "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato", considerando que el hecho que, en la especie, ha generado dicho cuasicontrato ha sido la herencia. Décimo sexto: Que, por su parte, el artículo 2305 del Código Civil, estatuye: "El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social", consecucionalmente, su regulación es la prescrita en el Título XXVIII, que contempla un Párrafo relativo a la administración y con arreglo a la norma del artículo 2081 de dicho Código, aplicable en la especie, desde que no consta que el gobierno de la comunidad haya sido entregado por los comuneros ausentes a la compareciente en estos autos, ni que ésta actúe como administradora de la comunidad, debe considerarse que: "No habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresadas en los artículos precedentes y sin perjuicio de las reglas que siguen". Facultades que, entre otras, comprenden la de cuidar de la conservación, reparación y mejora de los objetos que forman el haber social" (Excma. Corte Suprema Rol 6041-2014 Cuarta Sala). De todo se concluye que la demandante tiene titularidad para ejercer la presente acción.

Noveno: Que, en cuanto a la ocupación por parte del demandado, cabe precisar que de los escritos de demanda y contestación no resulta ser un hecho controvertido que el demandado en conjunto con otras personas, ocupan el inmueble materia de autos, por lo que se determina que también concurre en la especie el segundo de los requisitos que en el considerando cuarto se establece.

Decimo: Que, habiéndose demostrado el dominio de la demandante y la ocupación por parte del demandado, aun cabe establecer el hecho de si éste ocupa el inmueble en cuestión por la ignorancia o mera tolerancia de sus dueños o si, por el contrario, tienen algún título que autorice su ocupación, hecho que, de acuerdo a las reglas generales sobre la carga de la prueba, corresponde a la parte demandada acreditar.

Décimo primero: Que, de lo expuesto por el demandado en su contestación, identifica el título que autoriza su ocupación con una supuesta



«RIT»

Foja: 1

calidad de heredero, que detentaría por ser hijo del primer matrimonio de don Antonino González Salinas.

Décimo segundo: Que en relación a ello, de la prueba aportada solo es posible dar por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que don Antonino Gonzalez Salinas estuvo casado dos veces, el 6 de mayo del año 1958 con doña Elba Luz Cuadra Gomez y el 4 de noviembre de 1978 con doña Margarita del Carmen Sepúlveda Pereira .

2.- Que con fecha 2 de enero del año 1980 falleció don Antonino González Salinas.

3.- Que con fecha 15 de febrero del 2013 falleció doña Margarita del Carmen Sepúlveda Pereira.

4.- Que doña Margarita del Carmen Sepúlveda Pereira adquirió el inmueble materia de autos por Bienes Nacionales.

5.- Que la demandante es sobrina de doña Margarita del Carmen Sepúlveda Pereira.

Décimo tercero: Que sin embargo la prueba aportada es insuficiente para acreditar el título invocado por el demandado, esto es derechos hereditarios sobre el inmueble, en su calidad de hijo del primer matrimonio de don Antonino González Salinas, pues no es posible de dichos antecedentes determinar si dicho vínculo matrimonial terminó y en qué fecha; por lo que no es posible verificar si el bien materia de autos ingresó al haber de la sociedad conyugal del primer o segundo matrimonio, y con ello poder dilucidar la calidad alegada por el demandado, y la relación que pudiera tener el demandado con la propiedad que se pretende en esta acción

Más aún sus argumentos tienden a cuestionar el dominio que detenta la actora, cuestión que escapa al conocimiento de un juicio breve y sumario como el de autos, y es una materia de un juicio de otra naturaleza, razón por la que se tiene por acreditado que la ocupación del inmueble por parte del demandado deriva ya sea de la ignorancia o la mera tolerancia de sus dueños, cumpliéndose así el último de los requisitos de la acción interpuesta, por lo que deberá acogerse la demanda.

Que por último la alegación referida a que la regularización no se refiere a todo el inmueble sino a una parte del mismo tampoco fue acreditada por la demandada, no rindiéndose prueba a este respecto.

Décimo Cuarto: Que la demás prueba rendida en nada altera lo antes concluido.



«RIT»

Foja: 1

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto por los artículos 1698, 1700 y 2195 inciso segundo del Código Civil; 144, 160, 170, 342 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, Se Declara que:

I.- Se **acoge** la demanda interpuesta por Fabiola del Pilar Sepúlveda Contreras en contra de don Roberto González Cuadra y por consiguiente se ordena al demandado restituir el inmueble de calle Álvarez de Toledo N°865 comuna de San Miguel, dentro de un plazo de tres días contados desde que el presente fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública con todos las personas que de él dependan.

III.- Que no se condena en costas al demandado por estimar que ha tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívense los antecedentes.

Rol C-3011-2019

Dictada por doña Carolyn Medina Duarte. Juez Suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Miguel, treinta y uno de Marzo 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 08 de septiembre de 2019, 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>