

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 10° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-18569-2019
CARATULADO : PÉREZ/VALENZUELA

Santiago, veintidós de Mayo de dos mil veinte

VISTOS:

En folio N°1, con fecha 07 de junio de 2019, rectificadora por escrito de folio N°5, comparece don Guillermo Alejandro Arenas Escudero, abogado, domiciliado para estos efectos en Agustinas N°1442, torre B, oficina 807, comuna de Santiago, en representación convencional de don Luis Alberto Pérez Alanis, analista de sistemas, domiciliado en Las Acacias N°71, parcela 12, comuna de Talagante, e interpone demanda en juicio sumario de precario en contra de doña Sonia Lucía Valenzuela Seguel, ignora profesión u oficio, con domicilio en Avenida Providencia N°1765, Block 31, departamento 1514, comuna de Providencia, a objeto que se le condene a la devolución del inmueble indicado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que el Tribunal se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarla con el auxilio de la fuerza pública, así como a todos sus ocupantes, con costas.

En folio 17, con fecha 11 de septiembre de 2019, se llevó a efecto el comparendo de estilo, con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

La parte demandada contesta mediante minuta escrita en folio 14, que forma parte integrante de la misma audiencia, solicitando su rechazo, con costas.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

En folio 18, con fecha 12 de septiembre de 2019, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

En folio 31, con fecha 08 de enero de 2020, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, comparece don Guillermo Alejandro Arenas Escudero, abogado, en representación convencional de don Luis Alberto Pérez Alanis, e interpone demanda en juicio sumario de precario en contra de doña Sonia Lucía Valenzuela Seguel, con domicilio en Avenida Providencia N°1765, Block 31, departamento 1514, comuna de Providencia, a objeto que se le condene a la devolución del inmueble indicado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que el Tribunal se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarla con el auxilio de la fuerza pública, así como a todos sus ocupantes, con costas.



Foja: 1

Manifiesta, que por escritura pública de fecha 13 de octubre de 2017, otorgada en la Notaría de La Cisterna, ante el Notario Público Jorge Andrés Ossa Cuevas, compró a la sociedad Inversiones Cari Limitada, el departamento N°1514 del Decimoquinto Piso del Block 31, del Edificio ubicado en Avenida Providencia N°1765, de la Comuna de Providencia, Región Metropolitana, título que se inscribió a fojas 82.336 número 118.092 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Sostiene que el inmueble es ocupado como casa habitación por la demandada y su grupo familiar, sin título alguno, por lo que ocupa el inmueble por mera tolerancia de su representado.

Finalmente, señala que su representado desea tomar posesión del inmueble que adquirió, por lo que, en la representación invocada, interpone la presente demanda de precario.

SEGUNDO: Que, se llevó a efecto el comparendo de estilo, con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

La parte demandada contestó la demanda mediante minuta escrita, que forma parte integrante de la misma audiencia, solicitando su rechazo, toda vez que no cumple con los requisitos establecidos por el Código Civil en el artículo 2195 inciso 2°, ya que existe un título previo que justifica su ocupación.

El apoderado de la ejecutada, don Mario Espinosa Valderrama, señala al tribunal que su representada, desde hace mucho tiempo ha ocupado el departamento N°1514 del décimo quinto piso del Block 31 del edificio ubicado en Avenida Providencia N°1775, comuna de Providencia y que el demandante sostiene que el inmueble es ocupado por ella y su grupo familiar, sin título alguno que le pudiera ser oponible, por lo que existiría una ocupación fundada en la mera tolerancia de la demandante.

Expone, que el artículo 2195 del inciso segundo del Código Civil, otorga una clara definición de precario, y por medio de dicha definición, los requisitos que lo constituyen, desprendiéndose 3 elementos que deben concurrir para que se configure y sea procedente la acción intentada, a saber: que la parte sea dueño de la cosa, que una persona diferente al dueño la ocupe y que dicha ocupación no tenga un título que la justifique o legitime y por ignorancia o mera tolerancia.

Indica, que conforme a lo expuesto, se desprende claramente que la tenencia del departamento N°1514, del décimo quinto piso del Block N°31 del edificio ubicado en Avenida Providencia N°1775, comuna de Providencia, por parte de su representada, se justifica en un título previo al del demandante y es por dicha razón que no puede existir mera tolerancia de su parte, pues en causa Rol C-8258-2017 del 2° Juzgado Civil de San Miguel, caratulada Valenzuela con



Foja: 1

Muñoz, se presentó por su representada, demanda sumaria de indemnización de perjuicios, solicitando en su primer otrosí, la declaración de nulidad del contrato de compraventa que tiene por objeto el inmueble, y que es materia de estos autos.

Afirma que la demanda sumaria de indemnización de perjuicios, junto con la solicitud de declaración de nulidad del contrato de compraventa tiene su origen a su vez, en la causa criminal ordinaria Rit 20195-2013, tramitada ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago, Rit N°474-2016, en la que se condenó a don Ricardo Alfredo Muñoz Ortega, como autor del delito de estafa en contra de su representada, sentencia condenatoria ejecutoriada desde el 16 de enero de 2017.

Hace presente al tribunal, que dicha estafa comienza con un aviso en el periódico señalando “Préstamo de propiedades/Retrocompra”, y que luego se verificaba si la persona era propietaria de un inmueble y susceptible de engaño, para señalarle que firmarían un préstamo con garantía hipotecaria. Luego, al llegar a firmar a la Notaría, indican que se firmará un contrato de compraventa con pacto de retroventa, que luego de pagado devolverían el inmueble, pues la intención de la Sociedad de Inversiones Cari, representada por don Ricardo Muñoz Ortega, no tenía intención alguna de quedarse con el inmueble. Agrega que con fecha 20 de junio de 2005 se suscribió el contrato de compraventa, sin que se incluyera ninguna cláusula de pacto de retroventa, viciándose la voluntad de su representada, siendo de esta manera engañada, al firmar un contrato de compraventa, cuando entendió que firmaba un préstamo o mutuo, quedando el inmueble en garantía por medio de un pacto de retroventa.

Sostiene que luego de declarada la estafa, su representada inicia la causa sumaria de indemnización de perjuicios, que se encuentra en estado de tramitación, toda vez que con fecha 24 de mayo de 2019, se certifica el ingreso del recurso de casación en el fondo, presentado por su parte, rol de ingreso 13918-2019 y que se encuentra en relación desde el 27 de agosto de 2019 y de esta manera, no existe sentencia firme y ejecutoriada en los términos del artículo 174 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la causa en la que se ventilan tanto la indemnización sumaria de perjuicios, como la solicitud de declaración de nulidad del Contrato de Compraventa.

Refiere que, de este modo, la propiedad de autos es materia objeto de un derecho litigioso o respecto del cual se litiga, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1911 inciso segundo del Código Civil, que dispone: “*se entiende litigioso un derecho, para los efectos de los siguientes artículos, desde que se notifica judicialmente la demanda*” y que a diferencia de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos, nuestro legislador aceptó la transferencia de aquellos derechos que aún son materia de discusión en un juicio, sin embargo, establece



Foja: 1

que dicha transferencia debe realizarse por medio de una cesión de derecho litigioso, así el inciso 1° del artículo 1911 señala “*se cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la Litis, del que no se hace responsable el cedente*”.

Expone que la demandante yerra, pues no existe una ocupación fundada en la hipótesis de mera tolerancia, de tal manera no se configura la institución de precario, ni se sustenta su pretensión de hacer efectiva la devolución o entrega del inmueble individualizado, pues existe una causa en tramitación, con un derecho litigioso respecto a la propiedad que ya ha sido individualizada y que es materia de autos. Arguye que de esta manera y entendiendo que existe un principio de publicidad respecto a la tramitación de todas las causas en general, a excepción de aquellas que excepcionalmente tienen un carácter reservado, en atención a la materia que se ventilan en ellas, la demandante no se encuentra bajo la hipótesis de mera tolerancia, antes señalada, más aún, si no hay certeza jurídica, respecto al derecho que se litiga, debido a la inexistencia de una sentencia firme y ejecutoriada que así lo declare.

Finalmente señala que declarar la devolución o restitución de la propiedad materia de autos, vulnera derechos fundamentales resguardados en nuestra Constitución Política de la República, tales como el derecho a propiedad, consagrado en su artículo 19 N°24, y el derecho de igualdad, establecido en el artículo 19 N°2 de nuestra carta fundamental.

TERCERO: Que, llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

CUARTO: Que, conforme a lo prescrito en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, los presupuestos de procedencia de la acción de precario son tres; en primer término, que el demandante pruebe ser dueño del bien cuya restitución pretende; en segundo lugar, que se acredite que dicho bien es ocupado o detentado por el demandado; y, finalmente, que este último no compruebe que cuenta con un título que justifica dicha tenencia.

QUINTO: Que, corresponde a la parte demandante, atendido lo dispuesto en el artículo 1698, del citado cuerpo legal, acreditar su dominio sobre el inmueble y el hecho de la ocupación, siendo de cargo de la demandada, probar que dicha ocupación se justifica en un título y no en la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

SEXTO: Que, el demandante, en orden a acreditar sus dichos, acompañó los siguientes documentos a estos autos, no objetados de contrario:

- 1) En folio N°1, Certificación de Inscripción de Escritura Pública, donde se indica que la escritura Pública otorgada en la notaría de Jorge Andrés Ossa Cuevas, con fecha 13 de octubre de 2017, repertorio número



Foja: 1

1831, fue presentada para inscripción al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, anotándose en el libro de repertorio bajo el número 122284 del año 2017. También certifica que se practicó con fecha 16 de noviembre de 2017, la inscripción en el registro de propiedad del año 2017, la de fojas 82.336 número 118.092.

- 2) En folio N°28, Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, del inmueble inscrito a fojas 82336 número 118092 del Registro de Propiedad del Año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al departamento número 1514 del décimo quinto piso del Block 31, del edificio ubicado en Avenida Providencia N°1765, de propiedad de Pérez Alanis Luis Alberto.
- 3) En folio N°28, Copia de la inscripción de fojas 19442 número 23644, correspondiente al Registro de Propiedad del año 1975, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- 4) En folio N°28, Copia de la inscripción de fojas 50959 número 50552, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2005, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- 5) En folio N°28, Copia con vigencia al 06 de septiembre de 2019, de la inscripción de fojas 82336 número 118092, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

SÉPTIMO: Que, en apoyo a sus alegaciones, la demandada acompañó la documental consistente en:

- 1) En folio N°23, Copia de los autos RUC 1310034080-6, RIT 20195-2013, tramitados ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago.
- 2) En folio N°23, Copia autorizada de los autos RUC 1310034080-6, RIT 474-2016, tramitados ante el 4° Tribunal de Juicio Oral en lo Penal de Santiago.
- 3) En folio N°24, Copia de los autos C-8258-2017, tramitados ante el 2° Juzgado Civil de San Miguel, caratulados "Valenzuela con Muñoz".

OCTAVO: Que, también se tuvieron a la vista los autos RUC 1310034080-6, RIT 474-2016, tramitados ante el 4° Tribunal del Juicio Oral en lo Penal de Santiago, que fueran incorporados mediante oficio agregado en folio 20 de estos autos.

NOVENO: Que, la calidad de dueño del bien cuya restitución persigue, se encuentra acreditada por el demandante, en virtud del mérito de la prueba documental relacionada en el motivo sexto precedente, consistente en la copia con vigencia al día 06 de septiembre de 2019, de la inscripción de fojas 82336 número 118092, que da cuenta que el actor, adquirió por compraventa a



Foja: 1

Inversiones Cari Limitada, el departamento 1514 del décimo quinto piso del block 31 del edificio ubicado en avenida Providencia N°1765, comuna de Providencia.

DÉCIMO: Que, en lo referente a la tenencia del inmueble por parte de la demandada, cabe hacer presente que ésta no es controvertida en la contestación de la demanda, por lo que ante la falta de controversia al respecto, se tiene por acreditada.

UNDÉCIMO: Que, como ya fue señalado, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, habiendo acreditado el demandante, los antecedentes fácticos en que cimienta su acción, corresponde a la demandada probar la existencia de un título que justifique la ocupación del inmueble ya individualizado, y que dicha situación de hecho no obedece a la mera tolerancia del actor.

DUODÉCIMO: Que la demandada, como justificante de su ocupación alega la circunstancia de haber solicitado la nulidad de la compraventa del inmueble a Inversiones Cari Limitada, que de ser declarada, la habilitaría para permanecer en el inmueble, por tener un título previo al que detenta el demandante.

DÉCIMO TERCERO: Que, debe tenerse presente para los efectos de la resolución de la controversia, que el artículo 724 del Código Civil, dispone que si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión sino por este medio.

Cabe recordar igualmente que, con arreglo al artículo 728 del Código Civil, la posesión inscrita se conserva mientras subsista la inscripción y se pierde sólo por la cancelación de la misma, entendiéndose que ello ocurre únicamente por voluntad de las partes; por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro; y por decreto judicial.

DÉCIMO CUARTO: Que en cuanto a los bienes sometidos a régimen registral, particularmente respecto de los inmuebles, nuestro legislador estatuyó lo que se ha denominado como la "teoría de la posesión inscrita", conformada por lo preceptuado en los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 del Código del Civil, referida a un conjunto de principios tocantes a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión inscrita sobre inmuebles.

DÉCIMO QUINTO: Que, en el presente juicio se ha establecido la calidad de dueño de la parte demandante, conforme el título inscrito que detenta y que acompañó oportunamente, instrumento que está en armonía con los presupuestos de la teoría antes enunciada, toda vez que el demandante accionó invocando su calidad de dueño frente a la ocupante, demandada, quien carece de inscripción a su favor.



Foja: 1

DÉCIMO SEXTO: Que, en consecuencia no resulta atendible la alegación de la demandada de detentar derechos sobre el inmueble aduciendo la eventual nulidad de del contrato de compraventa que se habría celebrado entre esta y la sociedad Inversiones Cari Limitada, y que incidiría en la inscripción conservatoria vigente, toda vez que como se viene razonando, si el actor exhibe una inscripción, con ello acredita la posesión y dominio del inmueble inscrito y, mientras subsista, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla, ni aun cuando se alegue la nulidad del título que le dio origen, toda vez que la nulidad, para que produzca sus efectos, requiere de una declaración judicial expresa, lo que en la especie no ha acontecido, no acompañando la parte demandada, algún antecedente idóneo que justifique su alegación, no constando por tanto la existencia de un título válido que legitime su ocupación, más cuando de los antecedentes aportados a estos autos por la propia demandada, la solicitud de declaración de nulidad absoluta de contrato de compraventa celebrado respecto del inmueble de autos, interpuesta por doña Sonia Lucia Valenzuela Seguel, en los autos Rol C-8258-2017, tramitados ante el 2° Juzgado Civil de San Miguel, en contra de don Ricardo Alfredo Muñoz Ortega, fue rechazada por dicho tribunal y confirmada por la Corte de Apelaciones respectiva, no existiendo antecedentes respecto de la tramitación de algún recurso ante la Corte Suprema.

Que, a mayor abundamiento, de existir una eventual declaración de nulidad, tampoco es la demandada quien podría alegar derechos respecto del inmueble, o algún título que legitime su ocupación, toda vez que como consta de los antecedentes aportados por las partes en estos autos, quien transfirió el dominio del inmueble, fue doña Nori Lucía Seguel Cano, madre de la demandada.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, todo aquel que detenta un inmueble sin tener título para ello debe restituirlo a su dueño al primer requerimiento.

DÉCIMO OCTAVO: Que, de acuerdo a lo razonado en los considerandos que preceden se acogerá en todas sus partes la demanda como se expondrá en lo resolutive del presente fallo.

Fundamentos por los cuales y visto además, lo dispuesto en los artículos 47, 582, 700, 714, 764, 1698, 1699, 1700, 1706, 1712, 2195 del Código Civil; 144, 160, 170, 254, 303, 384 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. Que, **se acoge**, la demanda interpuesta con fecha 07 de junio de 2019, debiendo la demandada proceder a la restitución del inmueble ubicado en Avenida Providencia N°1765, Block 31, departamento 1.514, de la comuna de Providencia, libre de todo ocupante, dentro de décimo día contado desde que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.



C-18569-2019

Foja: 1

II. Que, se condena en costas a la demandada.

Regístrese.

Notifíquese y Archívense los autos en su oportunidad.

ROL: C-18569-2019

Pronunciada por don Daniel Ignacio Platt Astorga, Juez Suplente del
Décimo Juzgado Civil de Santiago.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162
del C.P.C. en **Santiago, veintidós 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>