

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3° Juzgado de Letras de Punta Arenas
CAUSA ROL : C-410-2021
CARATULADO : SOCIEDAD DE INVERSIONES AGUA FRESCA
SPA/MILLÁN

Punta Arenas, veinticuatro de marzo de dos mil veintidós.

Vistos:

En causa ingreso Rol C-410-2021 de este Tercer Juzgado Civil de Punta Arenas, autos caratulados "Sociedad Inversiones con Millán", con fecha 03 de marzo de 2021, folio 1, comparece don Patricio Omar Mercado Vera, contador auditor, chileno, casado, domiciliado en calle Romerillo N°01345, villa Las Lengas, en representación de la Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Fresca SpA e interpuso demanda de precario en contra de doña Nélida Millán Mancilla, labores, domiciliada en calle Patagona N° 1997, y/o Km 35 ½ Sur; y en contra de doña Ada Milán Mansilla, labores, ignora profesión, con domicilio en el Km 35 ½ Sur de esta ciudad. Solicitó tener por interpuesta demanda de precaria en Juicio Sumario, admitirla a tramitación, y en definitiva condenar a las demandadas a la devolución total del inmueble libre de todo ocupante, dependiente o extraño, con todos los servicios de agua, luz, gas íntegramente pagados dentro de tercero día de notificado el fallo, o en el plazo que el tribunal fije y, de la misma manera, doña Nélida Millán deberá retirar su edificación en el plazo de 30 días de notificado el fallo, todo ello con expresa condenación en costas.

Sostiene que la sociedad a la que representa es dueña del inmueble correspondiente al PRIMER SECTOR de la Parcela N°11 A en la Colonia de Agua Fresca, provincia de Magallanes, constando en inscripción de dominio a fojas 895 vta. N°1287 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Punta Arenas.

Por mera tolerancia de su representada y hasta la fecha de la interposición de la demanda, las demandadas se encuentran ocupando 2 construcciones que están en dicho lote, sin que exista contrato que medie.

Cita y reproduce el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil; y razona que no habiendo antecedentes que avale la ocupación y existiendo los elementos: El dominio que el actor debe tener sobre la especie que reclama; La mera tenencia que el demandado ejerce sobre este bien y La ausencia de todo vínculo jurídico



entre el dueño de la cosa y el mero tenedor de ella, el dueño podrá recobrar la tenencia de la cosa en cualquier tiempo.

Hace presente que se retire, por parte de doña Nélide Millán Mancilla, la construcción de material ligero efectuada en dicha propiedad, que se encuentra a orilla del camino y que se ocupa por la demandada como residencia esporádica los fines de semana, debiendo desarmar y trasladar dicha edificación.

En subsidio de que no se acoja la acción principal, solicita en el primer otrosí de la presentación, demanda de comodato precario, en contra de doña Nélide Millán y de doña Ada Millán Mansilla.

Arguye mismos fundamentos que anteceden y persigue la misma pretensión procesal anterior.

A folio 5, con fecha 15 de marzo del año 2021, se deja constancia de notificación personal realizada a la demandante Ada Miriam Millán Mancilla.

A folio 6, con fecha 15 de marzo del 2021, se deja constancia de la notificación personal realizada a al demandante Nélide Millán Mansilla.

A folio 14 y 15, el abogado Marco Ibacache en representación de las demandadas, contesta la demanda interpuesta a folio 1, solicitando su completo y total rechazo.

Señala que no es efectivo que sus representadas se encuentren ocupando desde hace algún tiempo las construcciones que se indica y que esto sea por mera tolerancia del demandante, la verdadera razón de la ocupación material de dicho inmueble es porque tanto doña Ada Millán Mancilla como Nelida Millan son dueñas de acciones y derechos sociales y hereditarios sobre el lote que alega la demandante como suyo.

Expone que sus representadas, habitan los inmuebles en dicho sector desde hace 20 años al menos, y que en el caso de doña Nelida Millán, posee una construcción de material, de más de 120 metros construidos, y en el caso de doña Ada Millán posee una casa de pequeñas dimensiones pero que se encuentra debidamente cercada y delimitada en cuento al terreno en el cual se encuentra emplazada.

Hace presente que la compraventa que origina el dominio del demandante se encuentra cuestionada por demandad de lesión enorme, Rol N°825-2020 del 2º



Juzgado Civil de Punta Arenas, la que se encuentra en tramitación y con resultado incierto.

Por ultimo menciona que las demandadas siguen siendo dueñas de parte de los lotes que se alegan como propios por parte del demandante, esto es Parcelas 11 y 13 respectivamente, y que lo ocupan por ser herederas en calidad de socias en la sociedad cuyo padre era el principal accionista, esto es Agropemi Ltda. Uno de sus hermanos celebró un contrato de compraventa que incluía sus derechos con el demandante, y que por lo anterior su presencia en el mismo no obedece a la mera tolerancia de aquel, sino, precisamente, en razón de haber sido esta dueñas, por lo reflexionado, resulta suficiente para concluir que no se está en presencia de un precario aunque no se haya practicado la inscripción de rigor en favor del demandante.

Señalando por último que la omisión de este requisito vulneraría el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil.

En folio 16, el día 6 de abril del año 2021, rola comparendo de contestación y conciliación, con la asistencia del abogado Luis Díaz Coñecuar representando a la Sociedad de Inversiones Agua Fresca SpA por la parte demandante; y por la parte de ambas demandadas el abogado Marco Ibacache Cortes.

En dicha audiencias la parte demandante ratificó lo obrado en la demanda de folio 1, con expresa condenación en costas.

A su vez la parte demandada, vienen en ratificar lo señalado en la contestación por escrito incorporada a folio N°14 y N°15, teniéndose estas incorporadas como parte integrante de la audiencia.

Llamada las partes a conciliación, ésta no se produce

En folio 19, el día 07 de abril de 2021, se recibió la causa a prueba.

En folio 56, el día 05 de enero del 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

En folios 57, 59 y 61, se decretó Medida para mejor resolver.

En folio 67, el día 14 de marzo del año en curso, se tuvo por resuelta la Medida para mejor resolver, rigiendo el decreto de citación para oír sentencia con esa fecha.

Considerando:

Primero: El conflicto de relevancia jurídica entre partes traído al conocimiento del Tribunal radica en que Patricio Omar Mercado Vera en



representación de la Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Fresca SpA acusa que Nélida Millán Mansilla y Ada Milán Mansilla ocupan actualmente la Parcela N°11-A primer sector, ubicada en Km 35 ½ Sur de la ciudad de Punta Arenas, por mera tolerancia o ignorancia de la demandante, solicitando que se le condene a la restitución de la propiedad dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento de esta última, con costas.

Se interpuso tanto acción de precario contemplado en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil y, en subsidio, comodato precario.

Segundo: Para acreditar los fundamentos de su pretensión, la **parte demandante** acompañó los siguientes medios de prueba y antecedentes:

En folio 1 acompañó:

1.- Copia de inscripción de dominio que corresponde al primer sector de la parcela número 11 ubicado en la colonia de Agua Fresca, comuna de Punta Arenas, inscrito a fojas N°895 vta., N°1287 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, emitido el 13 de mayo de 2020 por la mencionada institución.

En folio 42, acompañó:

2.- Escritura de compraventa de inmueble rural entre la Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Fresca SpA y don Patricio Omar Mercado Vera de fecha 26 de febrero del 2020.-

3.- Título de dominio de la propiedad rural denominada Parcela 11 inscrita a fojas 895 vta N° 1287 del Registro de Propiedad del año 2020 con vigencia al 8 de noviembre del 2021.-

4.- Certificado de avalúo fiscal al segundo semestre del año 2021 con su anexo de certificado detallado.-

5.- Certificado de deuda del pago de contribuciones de la parcela 11 de fecha 9 de noviembre del 2021, con su detalle de pago de estas.-

6.- Título de dominio inscrito a fojas 440 N° 673 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, a nombre del anterior propietario del lote 11, objeto de esta Litis.-



En folio 46 se rinde la prueba testimonial de los testigos Abraham Ulises Millán Macilla y Juvenal Marcelo Cárcamo Gonzales, quienes debidamente juramentados, declaran de manera sucinta lo siguiente:

7.- Don Juvenal Marcelo Cárcamo Gonzales, contador auditor, domiciliado en calle Antonio Dey 072, Punta Arenas, afirma que la Sociedad Inversiones Agua Fresca es dueña de la propiedad cuya restitución se solicita. Que efectivamente la señora Nélide Millán y Ada Millán ocupan el inmueble, situación que le consta porque las ha visto. Explica además, que no existe ningún tipo de contrato que las faculte para estar en esa propiedad, situación que le consta porque al momento de la venta de la propiedad les solicita que hiciera abandono del predio.

8.- Don Abraham Ulises Millán Mancilla, jubilado, domiciliado en calle Claudio Bustos 0635 de esta ciudad, sostiene que don Patricio Mercado es dueño desde el 2017 de dicho inmueble y le consta por él, como representante de la empresa Agropemi Limitada, se lo vendió. Por otro lado, señala que por el lado sur se encuentra la casa de doña Nélide donde vive con su hijo y su pareja y la señora Ada con su pareja vive por el norte. Le consta porque va a ese lugar y las ve, tanto a ellas como a sus parejas. Hace presente que no existe título y que ellas ocupan dicho terreno pues su abogado les dijo que se quedarán allá.

9.- En folio 66, consta la causa objeto de la medida para mejor resolver, Rol C-825-2020 del ingreso del Segundo Juzgado Civil de esta ciudad.

Tercero: La parte demandada no acompañó medios de prueba.

Cuarto: De la prueba incorporada a la causa se pueden tener por acreditados los siguientes hechos atinentes al conflicto de relevancia jurídica:

a) El 27 de febrero del año 2020, ante Notario Público de Punta Arenas don Igor Andrés Trincado Urra, se celebra contrato de compraventa entre don Patricio Omar Mercado Vera como vendedor y como comprador Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Fresca Spa, según consta del documento N° 2 del considerando segundo, de acuerdo al artículo 1700 del Código Civil;

b) A partir del día 6 de mayo de 2020, Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Frescas Spa, es poseedora inscrita del resto del inmueble que corresponde al Primer Sector de la Parcela Número Once, cuya inscripción de dominio rola a fojas 895 vta N°1287 del año 2020, según consta de los



documentos N° 1, 3 y 4 del considerando segundo, conforme al artículo 1700 del Código Civil;

c) Las demandas ocupan el terreno objeto de la controversia, como se desprende de los medios de prueba N° 7 y 8 del considerando segundo, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil;

d) El día 20 de mayo de 2020 se presentó demanda de nulidad de contrato por lesión enorme y resolución de contrato, interpuesto por Angel Custodio Millán Mancilla en contra de Abraham Ulises Millán Mancilla por sí y en representación de AGROPEMI Ltda. Y don Patricio Omar Mercado Vera, respecto de las Parcelas N° 11 y N° 13. En el libelo, se acusa que la venta se habría realizado muy por debajo del valor comercial del inmueble.

Con posterioridad, el día 18 de junio de 2020 se rectificó la demanda, en cuanto a que la acción lo era sólo por la parcela N° 13, ya que respecto de la parcela N° 11 no se reúnen los requisitos para que prosperara la acción de nulidad por lesión enorme. Por resolución de 19 de junio de 2020, se tuvo por modificada la demanda en los términos planteados.

La demanda, su modificación y resoluciones recaídas en ella fue notificada el día 16 de junio de 2020 a Patricio Mercado Vera, uno de los demandados.

El día 29 de enero de 2021 se retiró la demanda respecto de Abraham Millán Mancilla, solicitándose continuar con la tramitación respecto del otro demandado. Por resolución de 1 de febrero de 2021, se tuvo pro retirada la demanda en dicho sentido.

Por resolución de 17 de marzo de 2021, se ordenó notificar al demandado Mercado Vera respecto del retiro de la demanda respecto del codemandado y por resolución de 28 de septiembre de 2021, se decretó el archivo de la causa, estas últimas circunstancias constan en el cuaderno de excepciones dilatorias.

Todas estas circunstancias se tienen por acreditadas con el medio de prueba N° 9 del considerando segundo de esta sentencia, conforme al artículo 1700 del Código Civil.

Quinto: El artículo 2195 del Código Civil dispone que "Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su



restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”

Así, para la procedencia de la acción es menester la concurrencia de tres requisitos: a) Que el actor sea dueño de la cosa que pretende le sea restituida; b) Que la misma sea ocupada o detentada por el demandado; y c) que dicha tenencia sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Resulta necesario examinar si tales requisitos concurren en la especie, siendo la carga de la prueba de las dos primeras exigencias del 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.

Sexto: El primer hecho a probar de la resolución de 07 de abril de 2021, folio 19, fue “Efectividad que el demandante es dueño del inmueble cuya restitución se solicita”, lo que se tiene acreditado con el hecho letra b) del considerando cuarto de esta sentencia, desde que a partir del día 6 de mayo de 2020, Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Frescas SpA, es poseedora inscrita del resto del inmueble que corresponde al Primer Sector de la Parcela Número Once, cuya inscripción de dominio rola a fojas 895 vta N°1287 del año 2020.

Séptimo: El segundo hecho materia de acreditación dictado en la resolución de folio 19, “Efectividad que las demandadas se encuentran ocupando dicho inmueble”, se tiene por acreditado con el hecho acreditado letra c) del considerando cuarto de esta sentencia.

Además, por el propio tenor del escrito de contestación de la demanda, particularmente en la letras b) y d) del escrito de folio 14 y al que se remite la contestación de folio 15, refrenda la conclusión anterior.

Octavo: Respecto al tercer hecho materia de acreditación contenido en la resolución de folio 19, a saber, “En su caso, título de la ocupación”, la circunstancia esgrimida por las demandadas de haber iniciado acción e lesión enorme por la venta del terreno que ocupan no es idónea para acreditar el título que ampararía la ocupación de las demandadas en el bien objeto de la controversia, desde que –conforme al hecho acreditado letra d) del considerando cuarto- si bien se presentó demanda de nulidad de contrato por lesión enorme y



recisión de contrato respecto de las parcelas N° 11 y N° 13 –y el inmueble de marras corresponde a la Parcela N°11-A primer sector- por resolución de 19 de junio de 2020, se modificó la demanda en cuanto a que la acción sólo lo era por la parcela N° 13, excluyéndose la parcela N° 11, por haber sido objeto de enajenación.

Así, la causa tramitada ante el Segundo Juzgado Civil de Punta Arenas con el Rol C-825-2020, sólo se circunscribe a la parcela N° 13 y no a la parcela N° 11, lugar este último en que se encontraría el inmueble ocupada por las demandadas que se ha denunciado.

Noveno: De esta forma, habiéndose acreditado los requisitos legales de la acción, por legitimado para ello, la demanda deberá ser acogida.

Por estas consideraciones, y atento a lo dispuesto en los , 2195, 1698, del Código Civil; 144, 160, 161 y 170 del Código de Procedimiento Civil; y auto acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de 30 de septiembre de 1920, sobre la forma de las sentencias, se declara que:

I.- Se acoge la demanda intentada en lo principal del escrito de 3 de marzo de 2021, folio 1, intentada por Patricio Omar Mercado Vera, debidamente representado, en contra de Nélida Millán Mansilla y Ada Millán Mansilla, por lo que se ordena la entrega al demandante de la propiedad ubicada en Colonia de Agua Fresca correspondiente a la parcela N° 11-A primer sector, dentro del plazo de 30 días desde que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada;

II.- Se omite pronunciamiento de la acción de comodato precario intentada en el primer otrosí del escrito de 3 de marzo de 2021, folio 1, atendido su carácter subsidiario con la resuelto con anterioridad;

III.- Se condena en costas a las demandadas, a prorrata, por haber resultado totalmente vencidas, de conformidad al artículo 144 del Código de Procedimiento Civil.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-410-2021.

Dictada por don Javier Toledo Vildósola, Juez Titular.



Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. En Punta Arenas, a 24 de marzo de 2022.

