Rol Nº 1967-2021-CIV.-

Materia	:	Precario (P17A)
DEMANDANTE	:	**GUAJARDO GONZALEZ, RICARDO RENÉ**
DEMANDADO	:	**CATALAN AVILES, NELVA YOLANDA**
F. inicio causa	:	08.12.2021
F. para sentencia	:	02.04.2022

Arica, dos de mayo de dos mil veintidós

VISTOS:

A folio 1, comparece Claudia Arancibia Zambrano, abogada, domiciliada para estos efectos en pasaje Sangra N° 365, Arica, en representación de **RICARDO RENE GUAJARDO GONZALEZ**, chileno, casado, martillero público, domiciliado para estos efectos en pasaje Sangra N° 365, Arica, e interpone demanda civil de precario en contra de **NELVA YOLANDA CATALÁN AVILES**, comerciante, con domicilio en calle General Lagos N° 1066, Arica, solicitando la restitución del inmueble de su propiedad que señala ocupado, sin título, por la demandada, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento del uso de la fuerza pública para el lanzamiento, con costas.

Fundando su demanda señala que su representado es dueño comunero de los derechos y acciones del inmueble ubicado en esta ciudad, calle General Lagos N°1066, Arica, signada como porción A, cuyos deslindes son AL NORTE: con porción B de Raúl Montecinos; AL SUR: con Ana Gatica; AL ORIENTE: Con Juan Retamal Méndez y al PONIENTE: con calle General Lagos. El inmueble se encuentra inscrito a fojas 1374, N° 1507, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Arica del año 2021, conforme da cuenta el Certificado de dominio vigente, extendido por el Conservador de Bienes raíces de Arica, con fecha 25 de noviembre de 2021 y emitido con firma electrónica avanzada, conforme a lo que prescribe la Ley 19.799 de 2002. El Rol de la propiedad es el 147-13, y conforme consta de certificado de Avalúo emitido por el SII, cuya copia adjunta, la propiedad tiene un avalúo fiscal de $68.778.028.-

El inmueble fue adquirido por compra de los derechos y acciones que le correspondían a Marco Antonio Lagos Liberona, en dicho inmueble, en su calidad de cónyuge sobreviviente y heredero, en la herencia quedada al fallecimiento de María Ofelia Rodríguez Bugueño, conforme dan cuenta las inscripciones registrales que se acompañan.

Es del caso que por un acto de mera tolerancia de su parte, y sin que haya habido contrato de ninguna especie entre ellos, Nelva Yolanda Catalán Avilés, CI. sigue ocupando dicho inmueble.

VXWXZFBXG

Es del caso que su representado requiere que se le restituya el inmueble y, atendido el tiempo transcurrido, en que la propiedad ha sido ocupada por la demandada, en los términos ya señalados es que solicita que sus ocupantes la restituyan a la brevedad por lo que se ve en la necesidad de incoar esta demanda.

Conforme lo prescribe el artículo 2195 del Código Civil, “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.”

A su turno el artículo 2174 del Código Civil "El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso".

Obligación de restituir la cosa: El artículo 2180 dispone que "el comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada".

El artículo 2194 dispone que "El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa en cualquier tiempo".

Conforme se puede desprender de los antecedentes señalados y título que acompaña en un otrosí de su presentación, el inmueble materia *sublite* es de propiedad de su representado, quién en un acto de mera tolerancia ha permitido a la demandada permanezca en ella, sin que se hubiere establecido plazo para su restitución ni contrato de ninguna especie, por lo que, ajustado a derecho, su representada se ve en la necesidad de incoar la presente acción.

En folio 8 consta acta de audiencia de contestación y conciliación, teniéndose la demanda contestada en rebeldía.

En folio 10 se recibió la causa a prueba fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

En folio 25 se citó a la partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que planteada la demanda en los términos señalados en la parte expositiva de este fallo, los que aquí se dan por expresamente reproducidos, se recibió la causa a prueba en folio 10, habiéndose rendido la documental y confesional que rolando en autos serán valoradas en forma legal.

SEGUNDO: Que en el presente se demandó por el actor la restitución por

VWWXZFLBXG

parte de la demandada del inmueble de calle General Lagos N° 1066, Arica, de su dominio en comunidad, mismo que se encuentra ocupado por su persona sin tener título alguno que justifique tal circunstancia.

Que la demanda fue tramitada en rebeldía de la accionada, razón por lo que el peso de la prueba en autos radicó en el demandante.

TERCERO: Que atento lo dispuesto por el artículo 2195 del Código Civil, el precario constituye una situación de hecho en donde no existe un vínculo contractual entre el tenedor de la cosa y el dueño de la misma, hipótesis fáctica que se corresponde con lo señalado por el actor en su presentación de folio 1.

Que atento el auto de prueba de folio 10, se precisa que tres son las circunstancias que han de probarse por el demandante para el éxito de su pretensión vaciada en la acción de precario que nos ocupa, a saber: a).- ser el dueño del inmueble cuya restitución pretende; b).- la falta de título que sirva de fundamento jurídico a la tenencia que ejerce la demandada, y c).- la tenencia de la accionada debe ser ignorada o tolerada por el actor – dueño del inmueble.

CUARTO: Que, asentado lo anterior, en folio 23 rola acta de audiencia de absolución de posiciones a la que fuera citada la demandada Nelva Yolanda Catalán Aviles, misma en la que consta que reconoció de manera abierta que sin ser dueña del inmueble de autos lo habita sin contar con contrato a su favor para ello. Los anteriores dichos conforme lo disponen los artículos 399 del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil, constituyen plena prueba respecto a la efectiva ocupación y carencia de título para ello del inmueble sub iúdice alegada por el actor en relación a la accionada.

Que, a su turno, con la documental del primer otrosí de folio 1, particularmente copia de inscripción de dominio, con certificado de vigencia, del Conservador de Bienes Raíces de Arica, respecto de acciones y derechos del demandante sobre el inmueble de calle General Lagos N° 1066, Arica, a fojas 1374 N° 1507 de 2021, del Registro de Propiedad a su nombre, acreditó el antes mencionado ser el propietario en comunidad del inmueble en cuestión.

Que se precisa aquí que desde el punto de vista de la legitimación activa del compareciente de folio 1, ésta resulta acreditada plenamente a cabalidad con la documental antes referida en la medida que tal como resulta de los artículos 2005 y 2081 del Código Civil, tal como lo ha sostenido la jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia de nuestro país, cualquiera de los comuneros, en este caso el actor que tiene probadamente derechos y acciones sobre el inmueble de marras, puede deducir la acción de precario ya que dicha conducta es un acto meramente conservativo de la cosa común, operando a su respecto un mandato tácito y recíproco

VXWXZTBXGC

de administración. Concordante, tratándose de un acto de mera conservación del haber social o cosa común, éste tiene por objeto evitar el perjuicio de los socios o comuneros que no intervienen en la ejecución del acto, y como tal no se trata de un acto de disposición sino que de conservación de patrimonio tal como fluye del artículo 2131 del Código Civil (C. de A. Temuco, Rol N° 2.131-2008, 02-01-09; C. de A. de San Miguel, Rol 609-2010, 15-10-10; C. de A. de Santiago, Rol N° 11.180-2002, 08-03-07; C. de A. de Iquique, Rol N° 26.965, 05-06-00; C. de A. Arica, Rol N° 205-2013, 10-09-13).

QUINTO: Que, en todo caso, habiéndole correspondido a la accionada *–onus probandi-* acreditar en su favor la existencia de un título suficiente que sirviera de fundamento a la cierta ocupación que lleva a cabo del inmueble de marras, sin perjuicio de su confesión y alegación en orden a pagar el arriendo a un tercero, prueba suficiente y pertinente no rindió al efecto por lo que habrá de acogerse la demanda civil de precario que aquí nos ocupa.

SEXTO: Que el resto de la prueba rendida, aunque considerada a efectos del presente, en nada altera lo antes razonado y concluido.

SEPTIMO: Que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o éstas.

Por las anteriores consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 680 y siguientes pertinentes, 346 y 399 del Código de Procedimiento Civil; 1713 y 2305 del Código Civil, se declara:

I.- Que se ACOGE la demanda civil de precario de lo principal de folio 1, consecuentemente se condena a la demandada NELVA YOLANDA CATALÁN AVILES a restituir al actor RICARDO RENE GUAJARDO GONZALEZ, todas ya mayormente individualizados, el inmueble de propiedad de éste sito en calle General Lagos N° 1066, Arica, desocupado y libre de todo ocupante dentro del plazo de tercero día de que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento legal.

II.- Que habiendo sido totalmente vencida se condena a la demandada al pago de las costas de la causa.

Anótese, regístrese y archívese si no se apelare.

Rol N° 1967-2021-CIV.-

Dictada por don Julio Boris Aguilar Bustamante, Juez Titular del Tercer Juzgado de Letras de Arica.

VXXDXZFLBXG

NOTIFICACION ESTADO DIARIO.

En Arica, a dos de mayo de dos mil veintidós, notifiqué por el estado diario de hoy la resolución que antecede.

julio boris ulises aguilar bustamante
Fecha: 02/05/2022 17:08:03

VXWXZFLBXG

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 03 de abril de 2022, 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