

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 30 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Colina
CAUSA ROL : C-5975-2020
CARATULADO : AYRES DE CHICUREO S.A./CARVAJAL

Colina, veinticinco de Febrero de dos mil veintidós.

VISTOS:

Con fecha 29.9.2020, comparece Nicolás Daniels Leonard, abogado, en representación convencional de **AYRES DE CHICUREO S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, Rut: 76.813.360-3, ambos con domicilio en Avenida Presidente Riesco N°5335, piso 19, de la comuna de Las Condes; interpuso demanda de precario en contra de **MARIO HERNÁN CARVAJAL ESPINOZA**, contador auditor, cédula nacional de identidad número 11.518.361-3, con domicilio en Avenida Ignacio Carrera Pinto N°11.242, casa 42 del Condominio Los Alerces, Conjunto Ayres de Chicureo, de la comuna de Colina.

Expuso que su representada es dueña del inmueble ubicado en Avenida Ignacio Carrera Pinto N°11.242, casa 42 del Condominio Los Alerces, Conjunto Ayres de Chicureo, de la comuna de Colina, que le sirve de domicilio al demandado.

Explica que su representada adquirió el inmueble mediante contrato de compraventa celebrada con Mónica del Pilar Romero Pastene, según escritura de fecha 3.4.2013, otorgada en la notaría de don Raúl Undurraga Laso.

Agrega que en el contrato se estipuló un precio 5.800 Unidades de Fomento, equivalentes a esa fecha a la suma de \$132.640.733; y que, por su parte, la vendedora se obligó a entregar materialmente el inmueble a más tardar dentro de los 90 días corridos siguientes a la fecha en que el Inmueble sea inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a nombre de la compradora, libre de ocupantes y a cualquier título. Hace presente que al momento de la celebración del contrato, tanto el demandado como su grupo familiar se encontraban habitando en el inmueble.

Expresa que con fecha 14.6.2013 el inmueble fue inscrito a nombre de la demandante en fojas 39.670, número 60.176 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2013. Pero que, sin embargo, el inmueble no fue entregado en la fecha estipulada y siendo desde entonces habitado el Inmueble por el demandado sin contar con título alguno que legitime su tenencia, sino que por la mera tolerancia de su representada.



«RIT»

Foja: 1

Solicitó se le restituya el inmueble a su representada, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que el Tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento para el demandado y demás ocupantes, con costas.

En folio 8 consta notificación de fecha 26.11.2020 de la demanda y su proveído al demandado, de manera personal.

En folio 21 consta agregada acta del comparendo de estilo de fecha 9.3.2021. Se desarrolló con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

La parte demandada contestó la demanda mediante minuta agregada en folio 18, solicitando su absoluto rechazo de acuerdo a los siguientes antecedentes:

Explica que mediante escritura pública de fecha 15.1.2008, Repertorio N°1280, ante el Notario Público de Santiago don Rene Benavente Cash, la señora Mónica Romero Pastene, cónyuge del demandado, adquirió de la demandante la propiedad materia de autos por el precio de UF3987 que se pagaron con una cantidad al contado y el saldo con crédito hipotecario.

Añade que dentro de los 5 años de garantía, la compradora Mónica Romero llegó a un acuerdo con la demandante, porque el inmueble presentaba daños estructurales. En razón de ello, la demandante compró el inmueble a Mónica Romero pero en el precio de UF5987, pagando con ello el crédito hipotecario solicitado por la señora Romero y el saldo restante (\$15.000.000) fue entregado a la doña Mónica.

Manifiesta que luego de ello, Ayres de Chicureo S.A., demandó de precario a la señora Romero ante este Tribunal en causa rol C-2328-2017, pero que dicho juicio terminó por abandono del procedimiento.

Alega que, conforme a lo expuesto, la acción de precario no sería procedente, toda vez que existiría un antecedente consistente en una compraventa del año 2008 que legitimó la permanencia de Mónica Romero y de su cónyuge, quien es demandado en este juicio.

Concluye la apoderada de la parte demandada que la demandante equivocó la acción, puesto que no hay mera tolerancia y tampoco es verdad que no exista contrato previo. Añade que la demandante tiene pleno conocimiento de cuáles eran las razones y antecedentes escritos que justifican la ocupación de la propiedad materia de autos y que debe acudir con su demanda en un procedimiento ordinario que determine la responsabilidad de quien dejó de cumplir un contrato válidamente celebrado entre las partes.

Solicitó tener por contestada demanda de autos y sea ella rechazada en todas sus partes, con expresa condena en costas.



«RIT»

Foja: 1

Llamadas las partes a conciliación, no se produce.

Al final de la audiencia, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en el proceso.

Con fecha 14.1.2022 (folio 33), se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

1º) Los presupuestos de hecho de la acción de precario, prevista en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, son: a) que el demandante sea dueño del bien cuya restitución solicita; b) que la demandada ocupe dicho bien; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

2º) En la audiencia del folio 21, se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

A) Efectividad de ser la parte demandante, dueña del inmueble cuya restitución se pide.

B) Título en virtud del cual la parte demandada ocupa el inmueble reclamado.

3º) Con el objeto de probar sus asertos, la parte demandante aportó la siguiente prueba documental, sin objeción de la contraria:

En folio 1

1. Copia de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fojas 39.670 número 60.176 del año 2013, con vigencia al 25.5.2020.

En folio 25

2. Copia de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fojas 39.670 número 60.176 del año 2013, con vigencia al 26.11.2021.

4º) A su turno, en folio 26, la parte demandada acompañó a juicio la siguiente documental, no objetada:

1. Copia Ebook de causa rol C-2328-2017, tramitada ante este Juzgado de Letras de Colina.

2. Copia de escritura pública de compraventa de fecha 3.4.2013, repertorio N°1731-2013.

3. Copia de certificado de matrimonio, folio N°500405440420.

4. Copia de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fojas 18.399 número 29.014 del año 2008.

5. Copia Ebook de causa rol C-3530-2020, tramitada ante este Juzgado de Letras de Colina.



«RIT»

Foja: 1

5°) Para acreditar el primer presupuesto de la acción, la parte demandante acompañó el documento del folio 1 (reiterado con vigencia en folio 25), consistente en la copia de la inscripción de fojas 39.670, número 60.176 en el Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Con su mérito, dado que no fue objetado de contrario, y de conformidad a lo previsto en los artículos 582, 686, 700, 724, 725, 924, 1699, 1700, 1712 del Código Civil, con relación al artículo 342 número 2 y 426 del Código de Procedimiento Civil, es posible tener por acreditado que la parte demandante tiene inscrito en su favor el inmueble correspondiente al denominado “Casa 42 de la Avenida Ignacio Carrera Pinto N°11.242, del Condominio Habitacional Los Alerces, Conjunto Ayres de Chicureo, de la comuna de Colina, Región Metropolitana”, por lo que es poseedora de este y debe reputarse que es su dueña, ya que ninguna otra persona ha justificado serlo.

6°) Tocante a la ocupación que se atribuye al demandado, cabe aclarar que no es un hecho controvertido, porque la propia parte demandada en su escrito del folio 18 reconoce que se encuentra haciendo uso y ocupación del inmueble materia de autos.

Lo anterior está corroborado por el atestado de receptor judicial de fecha 26.11.2020 (folio 8), que da cuenta de que el inmueble objeto de la demanda sirve de domicilio al demandado y que además mora en él, pues así lo constató dicho funcionario en calidad de ministro de fe.

En consecuencia, la exigencia indicada en la letra b) del considerando 1° ha sido demostrada.

7°) Respecto del tercer y último presupuesto para la procedencia de la acción, al demandado le corresponde probar que tiene un título que ampara su ocupación, el que ha de ser oponible al actor.

Al efecto, el demandado alega que en el año 2008 su cónyuge, Mónica Romero, compró a la parte demandante el inmueble reclamado, luego de lo cual, por defectos estructurales de la vivienda, Ayres de Chicureo compró a la Sra. Romero la propiedad, siendo ese el antecedente que legitimaría la permanencia de ambos en el lugar.

8°) Lo cierto es que de acuerdo a los documentos aportados por la parte demandada, no es efectivo que Mónica Romero habita el inmueble.

Conforme al Ebook del proceso C-2328-2017 de este Juzgado de Letras, seguido entre la demandante y la Sra. Romero en calidad de demandada, al efectuar las búsquedas para la notificación de la demanda, la ministro de fe Myriam González, certificó que la demandada: *“no vive en el lugar por dichos de*



«RIT»

Foja: 1

hombre adulto que se identificó como Mario Carvajal quien señaló ser el esposo legal pero que se encuentran separados manifestando que ella se retiró del hogar”. Es decir, el mismo demandado señaló a la receptora que Mónica Romero no reside en el inmueble y que se halla separado de ella.

9°) Lo anterior fue corroborado por la actuación de la receptora judicial de 22.12.2017, pues después de que la parte demandante rectificó la demanda para enderezarla en contra de Mario Carvajal, este fue notificado personalmente de ella en la dirección en la que previamente había sido buscada Mónica Romero.

Aún más, en el Ebook de la causa C-3530-2020, de este tribunal, también seguida entre la parte demandante y Mónica Romero, esta persona fue buscada para la notificación de la demanda, y la misma receptora judicial Myriam González, al efectuar la búsqueda, con fecha 30.7.2020, certificó que se constituyó en Avenida Ignacio Carrera Pinto 11.242, Casa 42, del Condominio Los Alerces del Conjunto Ayres de Chicureo, añadiendo: “me consta que no vive en el lugar, por haberlo manifestado mujer adulta, Guardia, menor de 40 años, cabello largo, sin credencial a la vista, que no se identificó y se excusó de firmar, quien señaló que el inmueble tiene nuevo dueño.”

10°) Cabe agregar que en la causa C-3530-2020, en septiembre de 2020, se certificó por un receptor judicial de Santiago, que Mónica Romero tiene su residencia y morada en Avenida Libertador Bernardo O’Higgins N°406, piso 2, comuna de Santiago, lugar donde se practicó la notificación de la demanda en dicho litigio. A su turno, en el presente proceso C-5975-2020, el 26.11.2020, el demandado Mario Carvajal Espinoza fue notificado personalmente de la demanda en el domicilio de Avenida Ignacio Carrera Pinto 11.242, Casa 42, del Condominio Los Alerces del Conjunto Ayres de Chicureo, comuna de Colina.

11°) Todo estos antecedentes probatorios ratifican el término de la convivencia de Mónica Romero y Mario Carvajal y permiten inferir que la propiedad reclamada no constituye el hogar común para ellos, pues Mónica Romero no ocupa el inmueble y en cambio sí lo hace el demandado Mario Carvajal Espinoza.

En tales condiciones, el demandado carece de un título que justifique la ocupación, ya que no existe ningún vínculo previo entre él y la parte demandante.

Si acaso pudo existir un antecedente justificativo, eso se habría dado entre Ayres de Chicureo y la compradora, luego vendedora, Mónica Romero; y siendo incluso discutible que esa calidad pudiese comunicarse a su marido, al haber cesado la convivencia, tal hipótesis queda definitivamente descartada.



«RIT»

Foja: 1

12°) Ni siquiera es posible encontrar fundamento para la justificación de la ocupación en el régimen matrimonial, ya que el certificado de matrimonio acompañado en el proceso indica que Mónica Romero y Mario Carvajal pactaron separación total de bienes. Es decir, no se puede pensar que el vínculo se puede construir a partir de la calidad de jefe y administrador de la sociedad conyugal de Mario Carvajal porque no la hay.

Mónica Romero, en uso de sus facultades del dominio, vendió el inmueble objeto del juicio a la sociedad demandante mediante escritura pública de 3.4.2013, inscrita posteriormente a nombre de la actora en fojas 39.670 número 60.176 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2013.

13°) Concurriendo entonces los presupuestos legales, procede hacer lugar a la demanda.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 670, 686, 688, 700, 703, 724, 728, 1698, 1699, 1700, 1712, 2195 inciso 2° del Código Civil; y, 144, 160, 170, 254, 342, 426 y 680 del Código de Procedimiento Civil:

I. ACOJO en todas sus partes la demanda deducida el 29.9.2020 por el abogado Nicolás Daniels Leonard, en representación de **AYRES DE CHICUREO S.A.**, en contra del demandado **MARIO HERNÁN CARVAJAL ESPINOZA**.

II. CONDENO al demandado a restituir a la demandante el inmueble ubicado en Avenida Ignacio Carrera Pinto N°11.242, casa 42 del Condominio Los Alerces, Conjunto Ayres de Chicureo, de la comuna de Colina, libre de ocupantes, dentro del plazo de diez días contado desde que la sentencia quede ejecutoriada, so pena de proceder a su lanzamiento junto a todos sus ocupantes, con auxilio de la fuerza pública y a su costa.

III. CONDENO en costas al demandado por haber resultado totalmente vencido.

Regístrese, Notifíquese y en su oportunidad Archívese.

ROL C-5975-2020.

**PRONUNCIADA POR CRISTIAN RODRIGO MARCHANT LILLO,
JUEZ DEL JUZGADO DE LETRAS DE COLINA.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Colina, veinticinco de Febrero de dos mil veintidós.**

