

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Quilpue
CAUSA ROL : C-225-2021
CARATULADO : URBINA/VALENZUELA

Quilpue, dieciocho de Enero de dos mil veintidós

VISTOS:

A folio 1, comparece don CHRISTIAN MARCOS LEÓN VERA, abogado, en representación de doña **GLORIA DEL CARMEN URBINA GONZÁLEZ**, contadora, ambos con domicilio en calle Vicuña Mackenna N°874, oficina 501, Quilpué, quien viene en deducir demanda de precario en contra de doña **ALEJANDRA VALENZUELA HENRÍQUEZ**, desconoce profesión u oficio, domiciliada en calle Pelantaro N°1299, Población Peyronet, comuna de Quilpué.

Funda su demanda afirmando que la actora es dueña de una propiedad raíz ubicada en Quilpué, Población Peyronet, con acceso por calle Pelantaro N° 1299, que corresponde al Lote 113 del plano respectivo, el cual fue adquirido por compra que hizo a Itau Corpbanca Sociedad Anónima Bancaria, según consta de la escritura de fecha 21 de julio de 2020, repertorio N° 13.085-2020, otorgada ante doña Patricia Bahamonde Vega, notario suplente de don Luis Enrique Fischer Yavar de la comuna de Viña del Mar; cuyo título corre inscrito a Fojas 3110 vuelta N° 2089, en el Registro de Propiedad llevado por el Conservador de Bienes Raíces de Quilpué, del año 2020.

Agrega que, dicho inmueble se encuentra ocupado por la demandada, sin previo contrato y por mera tolerancia de la dueña, razón por la cual se reclama la restitución de la propiedad.

Previa cita de normas legales, solicita tener por presentada acción precario, en contra de doña ALEJANDRA VALENZUELA HENRIQUEZ, ya individualizada y, en definitiva, condenarle a la restitución del inmueble ya singularizado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que S.S. se sirva fijar, bajo apercibimiento de ser lanzado con la fuerza pública, con costas.

A folio 9, se notificó a la demandada de la demanda de autos, de conformidad a lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 11, comparece la parte demandada, quien en su presentación, al segundo otrosí, procede a contestar la demanda, solicitando su total rechazo.

A folio 12, se llevó a efecto la audiencia de estilo con la asistencia de la parte demandante, representada por su abogado don Christian León Vera, y de la parte demandada, representada por su abogado Nicolás Arias Echeverría.

En cuanto a la contestación de la demanda, se tuvo presente lo expuesto



en su presentación de folio 11; acto seguido, se llamó a las partes a una conciliación, la que no se produjo.

A folio 16, se recibió la causa a prueba, por el término legal.

A folio 30, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en estos autos comparece el abogado don CHRISTIAN MARCOS LEÓN VERA, en representación de la actora doña GLORIA DEL CARMEN URBINA GONZÁLEZ, ya individualizados, quien viene a interponer demanda de precario en contra de la demandada doña ALEJANDRA VALENZUELA HENRIQUEZ, fundada en que es dueña del bien inmueble ubicado en Población Peyronet, con acceso por calle Pelantaro N° 1299, Quilpué, que corresponde al Lote 113 del plano respectivo, el cual fue adquirido por compra que hizo a Itau Corpbanca Sociedad Anónima Bancaria, según consta de la escritura de fecha 21 de julio de 2020, repertorio N° 13.085-2020, otorgada ante doña Patricia Bahamonde Vega, notario suplente de don Luis Enrique Fischer Yavar de la comuna de Viña del Mar; cuyo título corre inscrito a Fojas 3110 vuelta N° 2089, en el Registro de Propiedad llevado por el Conservador de Bienes Raíces de Quilpué del año 2020; y que éste se encuentra ocupado por la demandada, sin previo contrato y por mera tolerancia de su parte, por lo cual solicita su restitución por medio de esta demanda.

SEGUNDO: Que, contestando la demanda, la demandada solicitó el rechazo de ésta, aseverando que desconoce cada uno de los hechos vertidos por la contraparte en su demanda, siendo de su cargo acreditarlos en estos autos.

Agrega que, sin perjuicio de lo anterior, posee materialmente el inmueble ubicado en Población Peyronet, calle Pelantaro, N° 1299, Quilpué, con ánimo de señor o dueño, ejecutando actos que revelan esta posesión, según acreditará en la oportunidad procesal que corresponda, encontrándose de esta forma respaldada por la presunción de dominio del artículo 700 inciso segundo del Código Civil.

Alega que, en este orden de ideas, no sería una simple precarista como sostiene la contraparte, sino que sería una genuina poseedora del inmueble referido previamente, por lo que la pretensión de precario presentada en estos autos no resulta conducente para tutelar el interés que el actor reclama en este procedimiento, debiendo haber ejercido, en su lugar, una acción reivindicatoria, habida cuenta del supuesto de hecho en concreto.

Expone que, el artículo 889 del Código Civil dispone: “La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”; de



suerte que si la contraparte se pretende dueña del inmueble en comento, y siendo la demandada poseedora de éste, es que la acción de precario no puede prosperar.

Concluye señalando que, en consecuencia, no cumpliéndose todos y cada uno de los supuestos de la acción de precario intentada por la contraparte, es que la demanda incoada en estos autos debe ser rechazada.

TERCERO: Que, con el objeto de acreditar sus dichos, la parte demandante rindió las siguientes pruebas:

I. INSTRUMENTAL.

A folio 1, copia autorizada de la inscripción de dominio que consta a fojas 3110 N°2089, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Quilpué.

II. TESTIMONIAL.

Consistente en las declaraciones de GUSTAVO NELSON TAPIA CREMA y CLAUDIO RICARDO CORTÉS FICK, quienes a folio 28, deponen al tenor de la interlocutoria de prueba de autos, quienes previamente juramentados señalan lo siguiente:

a) El primer testigo, don **Gustavo Nelson Tapia Crema**, cédula de identidad N°7.344.522-1, declaró al tenor sólo del segundo punto de prueba, lo siguiente:

Señala que la demandada se trata de Alejandra Valenzuela, quien ocupa la propiedad ubicada en calle Pelantaro de Quilpué, cuyo dominio pertenece a Gloria Urbina González, quien la adquirió previamente por compraventa que le hizo al Banco, quien remató la propiedad; dice que la demandada está y se encuentra viviendo en la propiedad, desde que el Banco la remató y luego la adquirió la demandante; afirma que tiene conocimiento de lo anterior ya que conoce a doña Gloria desde hace años, porque fueron vecinos y nunca han perdido el contacto, y que las veces que se han encontrado ésta se lo ha comentado, e incluso, hasta la fecha no ha podido hacer uso de la propiedad debido a que hay gente viviendo en su casa, a la cual ha debido demandar para poder tomar posesión de la propiedad.

Agrega que en una ocasión acompañó a la demandante a entrevistarse con los ocupantes de la propiedad, pero no tuvo resultados positivos, pese a que les hizo presente que ella era la dueña y habiéndose comprometido a entregar la propiedad, lo que no ha ocurrido hasta la fecha.

b) El segundo testigo, don **CLAUDIO RICARDO CORTÉS FICK**, cédula nacional de identidad N°12.077.736-K, también declaró sólo al tenor del segundo punto de prueba, lo siguiente:



Dice que es técnico en construcción, y que conoce a doña Gloria, la demandante, porque constantemente le encarga ciertos trabajos, y que en este caso, le compró la propiedad al Banco, ubicada en calle Pelantaro, a la cual le pidió acompañarla para ver en qué condiciones se encontraba, entrevistándose con las personas que están viviendo en dicha propiedad, de nombre Alejandra Valenzuela, quien se comprometió a entregar la propiedad, lo que a la fecha no ha sucedido, por lo cual tuvo que demandar para hacer posesión de su propiedad.

CUARTO: Que, la parte demandada no rindió probanza alguna en los presentes autos.

QUINTO: Que, la jurisprudencia y la doctrina, han establecido que para que la acción de precario interpuesta tenga resultado positivo, es necesario acreditar, por los medios legales de prueba, los requisitos de la tenencia precaria, que son:

1. Que la cosa cuya restitución se solicita pertenezca, en propiedad, al actor.
2. Que el demandado tenga en su poder la propiedad, y
3. Que esta tenencia por parte del demandado sea sin previo contrato y, sólo por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

SEXTO: Que, con la prueba instrumental rendida por la parte demandante, se logró acreditar la efectividad de ser la actora dueña del inmueble de autos, ubicado en Quilpué, Población Peyronet, calle Pelantaro N°1299, correspondiente al lote 113 del plano respectivo, y que consta inscrito a fojas 3110 N°2089, del Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Quilpué, y que la adquirió por compra que hizo a ITAU CORPBANCA, sociedad anónima bancaria, representada por don Nelson Fabián Ferrada Muñoz, en la suma equivalente en moneda nacional de 650 UF, al contado, lo cual consta en la escritura pública otorgada en Viña del Mar, ante la Notario Público doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yavar, con fecha 21 de julio de 2020, repertorio N°13.085-2020.

Por su parte, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 687, 696, 702, 724, 728, 2505 y 924 del Código Civil, que establecen en nuestro país el sistema de posesión inscrita respecto de los bienes raíces, la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo constituye requisito, garantía y prueba de la posesión sobre bienes raíces inscritos.

En consecuencia, atendido lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 700 del mismo cuerpo normativo, se reputará por dueña del inmueble a la parte demandante, al que la indicada inscripción de dominio se refiere, y de este modo, se tiene por acreditado el primero de los requisitos señalados en el motivo que



antecede.

SÉPTIMO: Que, mediante la prueba testimonial, la que es apreciada conforme a lo dispuesto en la regla segunda del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, se logró acreditar que la demandada ocupa la propiedad materia de autos, y, en consecuencia, se encuentra probado el segundo requisito de procedencia de la acción deducida.

Lo anterior se desprende de las declaraciones de los testigos presentados por la demandante, quienes atestiguan –de manera conteste- que han visitado la propiedad de autos, acompañando a la actora, a fin de conversar con los ocupantes de la propiedad, correspondiendo a la demandada Alejandra Valenzuela Henríquez, no obteniendo resultados positivos, pese a que ésta se habría comprometido a restituir la propiedad.

A mayor abundamiento, la demandada sostiene en su contestación, que efectivamente posee actualmente el inmueble de autos, ubicado en Población Peyronet, calle Pelantaro N°1299, Quilpué, lo cual implícitamente reconoce la tenencia del bien, permitiendo tener por acreditada plenamente la ocupación actual del inmueble de autos por esa demandada.

OCTAVO: Que, finalmente, habiéndose acreditado la ocupación de la demandada del inmueble de autos, corresponde analizar el tercero de los requisitos de la acción de precario interpuesta, cual es, que la tenencia del inmueble de marras sea sin título que la justifique, y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

Al respecto, la demandada no ha acreditado la existencia de título alguno que le permita utilizar el inmueble que pertenece a la actora, por no haber allegado prueba alguna que diera cuenta de ello, siendo de su cargo hacerlo.

En consecuencia, es posible asentar que no existe título alguno que justifique la ocupación por parte de la demandada; y, se ha acreditado, de contrario, que la ocupación efectuada es por mera tolerancia de la demandante.

Así las cosas, se cumple también con el tercer requisito de procedencia de la acción de precario, motivo por el cual, la demanda de autos deberá ser necesariamente acogida.

NOVENO: Que, de conformidad a lo razonado, y concurriendo los requisitos de procedencia de la acción de precario, que han sido referidos en los considerandos precedentes del presente fallo, la demanda deducida será acogida, como se dirá en la parte resolutive de esta sentencia.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1700 y siguientes y 2195 del Código Civil; y artículos 144, 170, 342 y siguientes, 384, y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:



I. Que **se acoge** la demanda de precario interpuesta por el abogado Christian Marcos León Vera, en representación de doña **GLORIA DEL CARMEN URBINA GONZÁLEZ**, en contra de doña **ALEJANDRA VALENZUELA HENRÍQUEZ**, ya individualizadas; y en consecuencia, se condena a ésta última a restituir a la demandante el inmueble ubicado en calle Pelantaro N°1299, Lote 113 del plano respectivo, Quilpué, dentro de décimo día desde que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada, libre de todo ocupante y bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, si así no lo hiciere.

II. Que se condena en costas a la demandada, por haber resultado totalmente vencida.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol C-225-2021.

Dictada por don **NÉSTOR VALDÉS SEPÚLVEDA**, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Quilpué.

En **Quilpué**, a **dieciocho** de **Enero** de **dos mil veintidós**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

