

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-4449-2018
CARATULADO : [REDACTED]

Viña del Mar, doce de Marzo de dos mil veinte

Visto:

Con fecha 19 de septiembre de 2018, comparece don [REDACTED] ingeniero naval, domiciliado para estos efectos en calle [REDACTED] quien viene en deducir **demanda de precario** en contra de doña [REDACTED] **Sandoval**, funcionaria bancaria, domiciliada en Altos de Viña N° 295, casa 20, Viña del Mar.

Solicita, tener por presentada demanda de precario en contra de doña [REDACTED] ya individualizada, someterla a tramitación, citar a comparendo de estilo y, en definitiva, condenarla a la restitución del inmueble dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria o el plazo que se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, a ella y grupo familiar si existiere, y si fuere necesario, todo con expresa condenación en costas.

Con fecha 21 de septiembre de 2018, 28 y 31 de enero de 2019, la demandante acompañó documentos.

Con fecha 29 de octubre de 2018, 28 de enero de 2019, la demandada contestó la demanda.

Con fecha 29 de octubre de 2018, se llevó a efecto audiencia de estilo decretada en autos.

Con fecha 30 de octubre de 2018, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 28 de enero y 29 de abril de 2019, se llevó a efecto audiencia de prueba testimonial de la demandante.

Con fecha 28 de enero de 2019, la demandada acompañó documentos.

Con fecha 30 de abril de 2019, se llevó a efecto audiencia de absolución de posiciones de don [REDACTED]

Con fecha 14 de septiembre de 2019, el perito contador público y auditor don Jaime Cortes Momberg, evacuó su informe.

Con fecha 12 de febrero de 2020, se llevó a efecto audiencia de percepción documental decretada en autos.

Se citó a las partes a oír sentencia.



I.- En cuanto a la objeción de documentos:

Con fecha 1 de febrero de 2019, el demandante objetó los documentos acompañados por la demandada, a saber:

1.- **En lo referente a los documentos denominados “Declaración de impuestos a la renta años 2015, 2016 y 2017 de Comercializadora [REDACTED]”**. Objeta dichos documentos acompañados por la demandada, por cuanto de ellos no puede constar al tribunal, su autenticidad, veracidad e integridad. Toda vez que resultan ser documentos no atinentes a la controversia de autos ni referidos a ninguna de las partes del presente proceso.

2.- **En lo referente a los documentos denominados “Información de ingresos, agentes retenedores y otros de [REDACTED] años 2015, 2016 y 2017”**. Expresa, que dicho documento no acredita ningún punto de prueba, dado que no se encuentra en discusión, la capacidad económica de la demandada ni tampoco su situación tributaria. Agrega, que se objetan dichos documentos por ser impertinentes a la materia de estos autos.

3.- **En lo referente al documento denominado “Copia de estatutos de [REDACTED]”**. Objeta dichos documentos por cuanto de ellos no puede constar al tribunal, su autenticidad, veracidad e integridad, siendo meras copias simples sin valor probatorio por sí mismos.

4.- **En lo referente a los documentos denominados “Certificado del jefe del Departamento de Ahorro Naval de fecha 9 de marzo de 2016” ; “Cuadro de pagos de crédito solicitado en BCI por el demandante de autos” ; “Liquidaciones de sueldo de enero, febrero y marzo de 2017 del demandante de autos”**. Objeta los documentos antes indicados por tener el carácter de prueba ilícita, toda vez, que refiere a documentación personal de don [REDACTED] y que la única forma en que se pudo obtener es a través de la sustracción de antecedentes al Sr. [REDACTED] o bien, a través del Departamento de Ahorro Naval de la Armada y/o del Banco de Crédito e Inversiones; y/o de la Armada de Chile. No existiendo ningún oficio solicitado en este proceso a dichas entidades que permita concluir que dicha información fue suministrada a la demandada por tales instituciones.

5.- **Respecto del documento denominado “Formato de Oferta de compra de propiedad al banco Santander”** lo objeta por falta de integridad, por ser un mero instrumento privado sin valor probatorio por sí mismo, no se encuentra completo ni llenado, ni es firmado por ninguna persona. Por lo que solicita restarle completamente merito probatorio alguno, pues no prueba nada.

6.- **Respecto de los documentos denominados “Cartolas de cuenta corriente de [REDACTED] en BCI de diciembre de 2015 a diciembre de 2017” ; “Cartolas cuenta corriente Banco Edwards Citi de [REDACTED] de octubre de 2017 a septiembre 2018” ; “Cartola de transferencias enviadas desde cuenta Banco Edwards Citi”**. Expresa, que dichos documentos se objetan por cuanto de ellos no puede constar al tribunal, su autenticidad, veracidad e integridad, siendo meras copias simples sin



valor probatorio por sí mismos. Además, se objetan por ser impertinentes y no guardar relación alguna con los hechos materia de este juicio.

7.- **Respecto del documento denominado “Cartolas de la cuenta corriente de la empresa [REDACTED] EIRL en el Banco Estado desde junio de 2016 a enero de 2018”**. Objeta dicho documento, por cuanto de este no puede constar al tribunal, su autenticidad, veracidad e integridad, siendo meras copias simples sin valor probatorio por sí mismos. No indicándose que procedan del Banco Estado, ni menos que se trate de cuenta corriente, pues tal cual señala el mismo documento acompañado por la contraria, este no refiere a “cuenta corriente” sino que a chequera electrónica, producto bancario bastante diverso a una cuenta corriente. De esta forma se ha acompañado un documento que no es tal, razón por lo que deberá tenerse como no acompañado.

Que, por otra parte, lo objeta por ser documentos no atinentes a la controversia de autos ni referidos a ninguna de las partes del presente proceso. Que se **negará lugar** a las objeciones formuladas por estimar que no se ha rendido prueba suficiente en lo que respecta a la falta de autenticidad, veracidad e integridad alegadas y, además, por estimar que el resto de los fundamentos de la objeción dicen relación con el valor probatorio que se otorgará a tales documentos en definitiva.

II.- En cuanto a la objeción del informe pericial:

Con fecha 23 de septiembre de 2019, la parte demandante viene en objetar y observar el informe pericial confeccionado por el perito contable don Jaime Cortes Momberg.

Expone, que con fecha 14 de septiembre de 2019 a folio 131 de autos, el perito judicial don Jaime Leopoldo Cortes Momberg, evacua informe pericial de las cuentas corrientes de la demandada doña [REDACTED] referente a las Cuentas corrientes N° 81747675 del Banco de Crédito e Inversiones; y Cuentas corrientes N° 40592309 del Banco de Chile. Agrega, que dicho informe pericial se objeta por ser impertinente a los hechos fijados a probar por el tribunal, teniendo un carácter meramente descriptivo, no efectuándose por el perito ninguna conclusión pericial. Siendo un informe pericial que no reúne las exigencias del artículo 411 del Código de Procedimiento Civil, pues al ser meramente descriptivo no refiere como lo señala la norma legal antes citada, a puntos de hecho para cuya apreciación se necesite conocimientos especiales de alguna ciencia o arte. Por otro lado, indica que la descripción de las transferencias que describe el perito judicial en su informe, no constituyen una diligencia probatoria que avale la tesis de la contraparte.

Que, se **negará lugar** a la objeción del informe pericial, por estimar que no existen antecedentes suficientes relativos a la impertinencia de los documentos alegada y, además, por estimar que el resto de los fundamentos de la objeción dicen relación con el valor probatorio que se le otorgará a dicho informe en definitiva.



III.- En cuanto al fondo:

Primero: Que, con fecha 19 de septiembre de 2018, comparece don [REDACTED] ingeniero naval, domiciliado para estos efectos en calle [REDACTED] Viña del Mar, quien viene en deducir **demanda de precario** en contra de doña [REDACTED] [REDACTED] funcionaria bancaria, domiciliada en Altos de Viña N° 295, casa 20, Viña del Mar.

Expone, que es dueño de la propiedad raíz consistente en casa número 20 del Condominio Altos de Viña, Lote B Tres A, con acceso por calle Altos de Viña del Mar, número 295, de la comuna de Viña del Mar, individualizado en los planos agregados con los números 4749 y 4750 del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 2010. Agrega, que los deslindes del inmueble donde se levanta el Conjunto Habitacional, que corresponde al Lote B3-A2 ubicado en Avenida Gregorio Marañón N° 2155, Viña del Mar Alto, Viña del Mar, individualizado en el plano de fusión con el N° 3884 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 2010, son los siguientes: Al Norte: en tramo 28-29, en 69,55 metros con calle Altos de Viña, y en tramo 29-30, en 110,92 metros con calle Sendero Sur; Al Oriente: en tramo 30-B1, en 24,30 metros y en tramo B1-V52, en 88,37 metros ambos con lote B3-B1; Al Sur: En tramo V52-V51 en 99,76 metros con Lote B4-Quebrada; y Al Poniente: En tramo V51-20 en 4,04 metros, en tramo 20-26 en 54,05 metros, en tramo 26-27 en 29,37 metros y en tramo 27-28 en 11,83 metros; Todos con calle Gregorio Marañón. Con una superficie de 16.929,79 metros cuadrados. Además, se comprenden los derechos de dominio, uso y goce proporcionales en los bienes comunes del Conjunto Habitacional y en el terreno.

Que, adquirió dicho inmueble conjuntamente con el derecho de uso y goce exclusivo del sector de terreno encerrado en el polígono 45-42-41-43-44-45, por compra que hizo al Banco Santander Chile, según consta de la escritura pública compraventa, mutuo e hipoteca otorgada ante el Notario de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yavar con fecha 10 de febrero del año 2016, encontrándose inscrito el dominio a fojas 3827 vuelta N° 4402 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Agrega, que por mera tolerancia de su parte la demandada, ocupa el inmueble ubicado en Altos de Viña N° 295, casa 20, Viña del Mar, que corresponde al inmueble de su propiedad antes singularizado.

Indica, que producto de una relación de pareja no matrimonial que mantuvo con la demandada, ésta vivió con él junto a sus dos hijos en la referida propiedad. Agrega, que con fecha 30 de marzo del año 2018 decidieron concluir dicha relación por desavenencias personales, razón por la cual optó transitoriamente por irse a vivir con sus padres, mientras la demandada abandonaba su propiedad para trasladarse al inmueble de su dominio. Que, en el inmueble de su propiedad dejó diversas especies muebles de su dominio, a saber: 1) Refrigerador side by, marca Samsung; 2)



Lavadora secadora, marca Samsung; 3) Congelador vertical, marca Bosh; 4) Horno empotrado, marca FDV; 5) Cocina empotrada inducción, marca FDV; 6) Lavavajilla, Marca Bosh; 7) Centro de procesos de cocina profesional, marca Kenwood; 8) Dos living (uno de dos cuerpos y otro de tres cuerpos), marca Ashley; 9) Comedor con extensión con 8 sillas, marca ashley; 10) Cama King, marca Rosen; 11) 2 Veladores marca Rosen; 12) Cómoda de 6 cajones marca Rosen; 13) Escritorio Metálico con base de vidrio, sin marca; 14) Juego de terraza con mesa de centro, una parte de 2 cuerpos y 2 sillas individuales, Marca Rosen; 15) 2 Bicicletas para niños marca Trek; 16) 1 Bicicleta para adulto, marca Trek; 17) 1 Caja porta equipaje para auto tamaño grande marca Thule; 18) 2 Carretillas de construcción, sin marca; 19) 4 Sillas de Bar, Marca Ashley; 20) 2 Camas de 1 plaza marca Rosen; 21) 1 Velador, sin marca; 22) 1 Televisor 19 Pulgadas, Marca Samsung; 23) 1 Televisor 42 Pulgadas, Marca LG.

Refiere, que la demandada ha seguido viviendo en el inmueble de su propiedad desde fines de marzo de 2018 hasta la fecha, por mera tolerancia y pura condescendencia de su parte. Pero dado que esta situación ha comenzado a extenderse más de lo prudente y dada la necesidad de su parte de requerir la restitución del inmueble de su dominio, y que es ocupado por la demandada por mera tolerancia de su parte, viene en deducir la presente demanda.

Que, de acuerdo con la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe dicho bien; c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. De esta forma, se desprende que el elemento inherente del precario está constituido por una mera situación de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble reclamado. Así las cosas, la ocupación del inmueble individualizado se debe a la mera tolerancia de su parte, en los términos del artículo 2195, inciso final del Código Civil, no existiendo contrato de ninguna especie que sirva de título de ocupación a la demandada, razón por lo que la acción intentada es absolutamente procedente.

Solicita, tener por presentada demanda de precario en contra de doña [REDACTED] ya individualizada, someterla a tramitación, citar a comparendo de estilo y, en definitiva, condenarla a la restitución del inmueble ya citado dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria o el plazo que se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, a ella y grupo familiar si existiere, y si fuere necesario, todo con expresa condenación en costas.

Segundo: Que, con fecha 21 de septiembre de 2018, 28 y 31 de enero de 2019, **la demandante principal acompañó los siguientes documentos:** 1.- Certificado de hipoteca y gravámenes del inmueble materia de autos, que se encuentra inscrito a fojas 3827 vuelta N^o 4402 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar a nombre de don [REDACTED]. Documento que cuenta con firma electrónica del referido Conservador; 2.- copia de inscripción de dominio del inmueble materia de



autos inscrito a fojas 3827 vuelta N° 4402 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar a nombre de don [REDACTED] Documento que cuenta con firma electrónica del referido Conservador; 3.- copia de carta de compra de propiedad ocupada por terceros, efectuada por don [REDACTED] a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria del Banco Santander Chile, de fecha 17 de enero de 2016, respecto de la propiedad materia de autos; 4.- copia de cartola de cuenta corriente de don [REDACTED] correspondiente al periodo de 29 de enero de 2016 al 29 de febrero de 2016, en el cual consta rescate de fondo mutuo por la suma de \$33.025.589.- para la adquisición de la vivienda materia de autos; 5.- comprobante de ingreso de caja de fecha 10 de febrero de 2016, que da cuenta del pago pie de compraventa realizado por don [REDACTED] al Banco Santander Chile por la suma de \$26.018.003.- respecto de la propiedad materia de autos; 6.- copia de correo electrónico de fecha 9 de febrero de 2016, remitido por don [REDACTED] a la agente del Banco Santander Chile doña María Francisca Gómez, con copia a don José Luis Vidal, y en el cual autoriza a debitar de su cuenta corriente el día 10 de febrero de 2016 el monto de \$26.018.003.- para el pago pie de compraventa. Además cadena de email de 9 de febrero de 2016, en la que se remite por parte de don José Luis Vidal a don [REDACTED] borrador de escritura de compraventa e instrucciones de la cuota al contado; 7.- Cadena de email remitido el 9 de febrero de 2016 por doña Cecilia Vázquez a don José Luis Vidal para coordinar firma con el cliente; cadena de email remitido por doña Nathalia Padron Morán con copia a doña Cecilia Vázquez indicando que la escritura fue remitida a notaria y deben firmar Banco Santander y don [REDACTED] 8.- copia de impresión de pago de dividendos, emitida por Banco Santander Chile, y que dan cuenta del total de pagos de dividendos efectuados por don [REDACTED] por mutuo hipotecario del inmueble materia de autos, figurando 32 pagos de dividendos hasta el 14 de enero de 2019; 9.- copia de contrato de compraventa, mutuo hipotecario flexible celebrada entre Inmobiliaria Samoiedo y Compañía Limitada, con don [REDACTED] y Banco Santander Chile, de fecha 25 de febrero del año 2010, otorgada ante notario público de Valparaíso don Marcos Díaz León. Por medio de dicha escritura don [REDACTED] compró las parcelas N° 2; Lote N° 11; Lote 12 ubicadas en las comunas de Limache y Olmué, con financiamiento hipotecario del Banco Santander Chile, en la suma total por los tres inmuebles de 1.810 Unidades de Fomento; 10.- Copia de contrato de compraventa, mutuo e hipoteca celebrada entre don [REDACTED] y don Rene Mauricio Díaz Contreras, y Banco Scotiabank Chile, de fecha 3 de julio del año 2013, otorgada ante notario público de Valparaíso, don Marcos Díaz León. Por medio de dicha escritura don [REDACTED] vendió las parcelas N° 2; Lote N° 11; Lote 12 ubicadas en la comuna de Olmué, en la suma de 5.671 Unidades de Fomento; 11.- copia de compraventa celebrada entre Inmobiliaria Montemar S.A. con don [REDACTED] de fecha 11 de septiembre del año 2013, otorgada ante notario público de Valparaíso, doña Ana María Sordo Martínez, suplente del titular don Luis Enrique Fischer



Yavar. Por dicha escritura don [REDACTED] adquirió y compró la propiedad consistente en sitio setenta y cinco de la manzana L.M. once de la Décima etapa B del Loteo de Montemar en la suma de 2.072,22 Unidades de Fomento; 12.- copia de inscripción de dominio a nombre de don [REDACTED] respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] que corresponde al sitio setenta y cinco de la manzana L.M. once de la Décima etapa B del Loteo de Montemar, conforme consta a fojas 3188 N° 3092 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces de Concón del año 2013; 13.- copia de contrato de compraventa celebrado entre don [REDACTED] y don Ricardo Alfonso Correa Cruz, de fecha 22 de enero del año 2016, otorgada ante notario público de Viña del Mar, doña Marcela Marchant Cea, suplente del titular doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio. Por medio de dicha escritura don [REDACTED] vendió el inmueble ubicado en San Daniel N° 410, que corresponde al sitio setenta y cinco de la manzana L.M. once de la Décima etapa B del Loteo de Montemar, en la suma de \$77.159.853; 14.- copia de compraventa mutuo tasa fija e hipoteca celebrada entre don [REDACTED] con Banco Santander Chile, de fecha 10 de febrero del año 2016, otorgada ante notario público de Viña del Mar, doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yavar. Por dicha escritura don [REDACTED] adquirió y compró con financiamiento del Banco Santander Chile la propiedad consistente en casa número 20 del Condominio Altos de Viña, Lote B Tres A, con acceso por calle Altos de Viña del Mar, número 295, de la comuna de Viña del Mar. En la suma de 5.073 Unidades de Fomento, pagaderas de la siguiente forma a) Con la suma de 1.015 Unidades de Fomento, pagaderas en dinero efectivo; b) con crédito hipotecario por la cantidad de 4.058 Unidades de Fomento en 360 cuotas o dividendos mensuales. Los que esta pagando hasta el día de hoy; 15.- Hoja de resumen de crédito hipotecario otorgado por Banco Santander Chile a don [REDACTED] respecto del inmueble materia de autos.

Tercero: Que, con fecha 29 de octubre de 2018, la **demandada contestó la demanda**, solicitando su completo rechazo con costas.

Expresa, que doña [REDACTED] y don [REDACTED] iniciaron una relación de pareja aproximadamente en el año 2013. En ese momento cada uno de ellos vivía en sus respectivos domicilios. Agrega, que en el año 2015, el demandante se mudó a vivir al domicilio de su representada en calle [REDACTED] departamento [REDACTED] Viña del Mar, donde se mantuvieron hasta el mes de febrero de 2016, fecha en la que se mudaron a la casa que motiva esta acción de calle Altos [REDACTED] Viña del Mar.

Que, no es efectivo lo afirmado en la demanda en el sentido que doña [REDACTED] haya llegado a vivir al inmueble por mera tolerancia o condescendencia del demandante, ambos llegaron a vivir a ese inmueble, porque fue el que ambos eligieron para continuar la vida en común que ya desde antes habían iniciado. Señala, que efectivamente el inmueble en cuestión fue, en lo formal, adquirido por [REDACTED] a su nombre, pero en la realidad, el inmueble fue adquirido por ambos en el marco de la relación de convivencia que mantenían.



Es por ello que su representada ha pagado innumerables dividendos del crédito hipotecario con que se adquirió dicha propiedad, por un monto de más de 10 millones de pesos, y además invirtió más de 23 millones de pesos en la remodelación y habilitación de la propiedad, la que se encontraba en pésimas condiciones al ser adquirida al Banco Santander Chile, pues se trataba de un bien reposeído por dicho banco.

Que, un simple análisis de los ingresos y gastos del [REDACTED] permite comprender que no tenía ni tiene capacidad económica para poder hacer frente al pago de la vivienda en cuestión. En efecto, el señor [REDACTED] es un funcionario de la Armada de Chile y recibe mensualmente un monto líquido a pagar de aproximadamente \$800.000.- con ese ingreso debía pagar una pensión de alimentos a favor de sus hijos de aproximadamente \$750.000.- y un crédito que mantiene en el Banco de Crédito e Inversiones por aproximadamente \$600.000.- A todo ello debe sumarse el crédito hipotecario por la compra de la casa en cuestión de aproximadamente \$520.000.- Es evidente que su ingreso no alcanza para cubrir todos esos gastos y fue por ello que su representada se hizo cargo del pago de los gastos del hogar común (servicios básicos, alimentación etc) y del crédito hipotecario asociado a la misma, lo que en algunos casos hacía directamente o en otros casos mediante transferencias que hizo a cuentas del demandante.

Añade, que tampoco es efectivo que los bienes muebles cuya restitución solicita el demandante sean de su propiedad, con excepción del señalado con el número 10, cama King Rosen, que si le pertenece y se encuentra a su disposición para que lo retire cuando lo desee previa coordinación con su representada.

Que, los hechos expuestos previamente, que son muy distintos a la versión que ha planteado el demandante, dan cuenta que entre las partes de este juicio existió una relación de convivencia desde el año 2015 y que en el marco de dicha relación adquirieron el inmueble de [REDACTED] Viña del Mar. Agrega, que el concubinato ha sido definido como la unión verdadera y estable de dos personas de sexo opuesto que hacen vida marital con todas las apariencias de un matrimonio legítimo. Dos personas de sexo opuesto que realizan una vida semejante a las unidas por vínculo matrimonial.

Indica, que lo interesante es que esta relación o unión de hecho, produce efectos patrimoniales, según ha sido reconocido desde muy antiguo por la jurisprudencia de los tribunales, los que a través de distintas figuras como la sociedad de hecho, cuasicontrato de comunidad, cuasicontrato innominado, etc, han buscado dar cabida y regulación a los efectos patrimoniales de la unión, buscando siempre un objetivo final cuál es evitar que uno de los partícipes, se enriquezca en perjuicio del otro.

Que, al término del concubinato, se producen efectos patrimoniales que deben ser atendidos. Se produce una situación semejante a aquella ocurrida cuando se disuelve la sociedad conyugal, con la diferencia que en este caso no existen normas legales que resuelvan el conflicto.

Refiere, que la existencia de una comunidad entre los partícipes es la tesis que mayoritariamente se ha utilizado en los tribunales para regular los efectos patrimoniales del concubinato. Los tribunales han entendido que en el marco de la



unión de hecho se ponen aportes y esfuerzos en común, lo cuál constituye un hecho voluntario y lícito que da lugar a un cuasicontrato de comunidad. En virtud de ese cuasicontrato de comunidad, los bienes que aparentemente adquiriera uno de los partícipes a su nombre, son en realidad adquiridos por los dos, ya que ha existido una voluntad de adquirir de manera conjunta.

Que, es importante precisar que el cuasicontrato de comunidad no se produce por el sólo hecho del concubinato, sino que por la adquisición de bienes con esfuerzo común. Es este esfuerzo común lo que da lugar a una presunción judicial de que existe la voluntad conjunta de adquirir los bienes, aunque en el acto de la adquisición intervenga uno solo de los partícipes. Se trata en la especie de un hecho voluntario, lícito y no convencional que configura esta comunidad cuando los bienes se han adquirido con el esfuerzo común.

En la especie se trata precisamente de la situación señalada y reconocida por la jurisprudencia y la doctrina señalada. Los partícipes de este concubinato, ambos trabajadores, aportaron su esfuerzo común para adquirir el inmueble que hoy ocupa su representada y ese esfuerzo común se ve reflejado en los pagos que ambos han efectuado para adquirirlo, para pagar el crédito hipotecario que se obtuvo para su adquisición y para realizar las mejoras necesarias para poder habitarlo con comodidad.

Los requisitos que ha establecido la jurisprudencia para configurar una comunidad como efecto patrimonial del concubinato, son los siguientes: Existencia de bienes; Existencia de unión de hecho entre los comuneros; Realización de aportes de ambos partícipes; Que los bienes hayan sido adquiridos durante la convivencia; Que ninguno de los partícipes se encuentre casado bajo régimen de sociedad conyugal con un tercero; Que sea declarada judicialmente.

Aduce, que se cumplen en la especie todos los requisitos para sostener que existe una comunidad entre los partícipes de esta unión de hecho y precisamente por ello en este mismo escrito se deducirá acción reconvenzional con el objeto que así lo declare. Señala, que la existencia de esta comunidad es relevante para la presente acción de precario, puesto que afecta dos de los supuestos de la acción de precario, a saber: que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita y que la ocupación de dicha cosa sea por mera tolerancia del dueño. En este caso el inmueble pertenece en comunidad a los partícipes de la unión de hecho, entre ellos su representada y ella ocupa la cosa en virtud de esa calidad y no por la mera condescendencia o tolerancia del demandante.

Que, así las cosas, la acción de precario deberá ser rechazada porque no se cumplen los requisitos previstos en el artículo 2195 del Código Civil.

Solicita, tener por contestada la demanda de precario y oportunamente rechazarla en todas sus partes con costas.

Cuarto: Que, con fecha 29 de octubre de 2018, se llevó a efecto audiencia de estilo decretada en autos, con la asistencia de la parte demandante, representada por su abogado don **Rodrigo Álvarez Acevedo**, y por la parte demandada, el abogado don **Jan Filipek Villarroel**.

La parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes y solicita al tribunal la acoja, con costas.



La parte demandada contesta la demanda de autos en escrito e interpone demanda reconvenzional a lo cual se resolvió que atendida la naturaleza del procedimiento sumario no admite reconvenções y no siendo aplicable en la especie el artículo tercero del Código de Procedimiento Civil, no ha lugar a lo solicitado.

Llamadas las partes a **conciliación**, esta no se produce.

Quinto: Que, con fecha 30 de octubre de 2018, **se recibió la causa a prueba**, por el término legal y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1.- Efectividad que el actor es dueño de la casa N° [REDACTED], Lote B Tres A, con acceso por calle Alto de V [REDACTED] comuna de Viña del Mar, inscrito en el Registro de Propiedad a fojas 3827 vuelta N° 4402, correspondiente al año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 2.- Efectividad de no haberse prestado la cosa para un servicio particular ni se ha fijado tiempo para su restitución. Hechos y circunstancias que lo acreditarían; 3.- Título por el cual la demandada ocupa el inmueble, o si lo hace por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

Sexto: Que, con fecha 28 de enero y 29 de abril de 2019, **se llevó a efecto audiencia de prueba testimonial de la demandante**.

Comparece don **Francisco Javier Muñoz Soto**, quien expresa que cómo se conocieron, coincidió que en esa época [REDACTED] en un departamento en 5 Norte, muy cerca del Colegio Saint Dominic y ella tenía la intención de vender ese departamento para comprar con [REDACTED] una casa, para desarrollar su proyecto de vida. Se vendió el departamento y le comentó que juntos habían comprado la propiedad materia de autos. Agrega, que luego como en el curso los eligieron para la Directiva, empezaron a coincidir un poco mas, donde le comentaba los avances de remodelación de la casa. Como estas reuniones eran por lo general con los matrimonios de la directiva y dentro de las actividades propias del Colegio, [REDACTED] les gestionaba visitas a buques de la Armada y reuniones de apoderados en el Club de Campo Las Salinas.

Que, [REDACTED] con su trabajo y por el bienestar de sus hijos aportó con hartos capital a la compra de la propiedad y paga los dividendos, lo que le consta personalmente.

Que, don [REDACTED] y doña [REDACTED] compraron la propiedad, juntos. Y por los comentarios de doña [REDACTED] ella vendió su departamento para comprar la propiedad, ahora si don Luis puso dinero o no puso dinero, no le consta, pero era el proyecto de ambos. .

Indica, que no vió la escritura de compraventa del departamento que dice haber vendido doña [REDACTED] para comprar el inmueble materia de estos autos. Que, no vio o conoció los títulos de propiedad del supuesto departamento que dice vendió la señora [REDACTED]

Que, no vio efectuar o conoció directamente de pagos de dividendos que señala habría pagado la señora [REDACTED] por el inmueble materia de autos, pero en alguna oportunidad don [REDACTED] le comentó que [REDACTED] se hacía cargo de los



pagos porque no le alcanzaba con el sueldo que percibía y ese era el motivo de buscar un trabajo fuera de la Armada.

Que, no sabe los detalles de cómo se compró, modalidad de financiamiento, la propiedad que es objeto de éste juicio.

Que, no conoce la institución bancaria a la cual se pagan los dividendos de la propiedad materia de éste juicio.

Refiere, que cree que ella ocupa el inmueble por derecho propio, porque trabajó también para adquirir ese inmueble y era el proyecto de vida que tenía con su pareja en ese entonces.

Que, doña [REDACTED] llegó a vivir a la propiedad en el mismo momento que don Luis Figueroa, en un contexto de pareja y porque tenían un proyecto de vida en común. Agrega, que la compra fue una decisión de ambos y en conjunto eligieron la casa. Señala, que ambos le comentaron que la casa estaba en pésimas condiciones y que tenían que invertir dinero para arreglarla y hacer una ampliación que tenían pensada. Los arreglos y la ampliación se realizaron, los que se financiaron con aportes de [REDACTED]

Que, de [REDACTED] no conoce mucho sus ingresos y gastos y los de Luis de acuerdo a sus comentarios no eran suficientes para cubrir todos sus gastos y ese era el motivo de querer trabajar fuera de la Armada.

Comparece don **Jose Luis Vidal Hidalgo**, quien indica que es efectivo, ya que es corredor del Banco Santander, y tiene a cargo la administración y venta de la cartera de bienes re poseídos de la V Región, producto de esto en el mes de 14 de enero del 2016, tomó contacto con él la Srta. [REDACTED], la cual por forma telefónica o por correo, le solicitó información de dos propiedades del banco una que estaba en el sector Los Sargazos de Reñaca, y la otra sobre la propiedad que se le señaló en la pregunta que es la casa 20, por lo cual procedió a mandarle la información a través de correo y le manifestó en esa oportunidad que la información requerida, era para la compra de una propiedad que su pololo andaba buscando. Esto fue más o menos como el 15 de enero del 2016, con fecha 18 de enero 2016, tomó contacto con él, el señor [REDACTED] telefónicamente y le informó que estaba interesado en realizar una oferta por la propiedad de Altos de Viña, y con posterioridad el mismo día le hizo llegar carta oferta de compra que fue por 4.100 U.F., la cual el comité de venta de la Gerencia de gestión de inmobiliaria no aceptó por estar bajo del precio de publicación lo cual se le informó al señor [REDACTED] tanto telefónicamente como también por email. Después hubo otra carta oferta no recuerda el monto ni la fecha pero también fue rechazada, y finalmente presentó la última carta oferta por 5.075 U.F., la cual fue aceptada por el banco lo que el informó por teléfono y por correo.

Que, con posterioridad se sigue con todo el proceso de curso de la operación la cual fue financiada por un crédito hipotecario del Banco Santander, y una parte o la cuota contado, lo que canceló este señor con recursos propios que equivalía a 1.015 U.F., la cual a los procedimientos del banco se enteró en la cuenta de varios acreedores correspondientes previo a la firma de la escritura del Notario, que fue el 11 de febrero del 2016. Este monto fue cargado en la Cta. Cte., del señor Luis Figueroa, con instrucciones por escrito que este señor hizo llegar al banco a través



de su ejecutiva de cta. y con posterioridad se procedió a concurrir a Notaria Fischer de Viña del Mar a suscribir la escritura de compraventa respectiva.

Que, todo lo ya declarado lo sabe ya que participó en todo el proceso venta. Añade, que en todas estas gestiones que ha descrito se reunió personalmente con el señor Luis Figueroa y varias llamadas por teléfono y correo que fue la gran mayoría.

Que, no se reunió personalmente con la señora [REDACTED], lo que hubo, fueron comunicaciones por el envío de la información que estaba interesada para que la comprara su pololo y el último correo que le envió a ella fue que le solicitó el formulario de carta oferta que le mande. Que, doña [REDACTED], intervino en el proceso de compraventa de la propiedad, solamente en lo que se refiere en la entrega de información originalmente solicitada que fueron dos o tres correos.

Indica, que de acuerdo a la información que se solicita al cliente cuando se evalúa el crédito referente en este caso la justificación y/o el origen de fondos que el cliente informó, que los fondos que utilizaría para pagar la cuota contado se originada de la venta de una propiedad que él había realizado anteriormente.

En este caso como el solamente abono el pie al contado la justificación de ingreso se refirió solamente al valor cuota contado.

Que, en el proceso de la compra venta no fue necesario requerirle al señor Figueroa complementación de renta o avales, ya que el cuándo tomó la decisión de compra ya tenía un financiamiento aprobado en otro banco, y como también era cliente del Banco Santander Chile, al final tomó la determinación de financiar su crédito con Banco Santander. Lo que financieramente le era más ventajoso. Agrega, que por lo que hay en un correo la idea era irse a vivir ahí con la demandada, con la niña que realizó las llamadas telefónicas quien era doña [REDACTED]

Que la cuota contado se ingresó al banco producto de un cargo que se realizado desde la cta., cte. de don [REDACTED], en donde estaban depositados esos dineros.

Séptimo: Que, con fecha 28 de enero de 2019, la demandada acompañó los siguientes documentos: 1.- declaraciones de impuesto a la renta años 2015, 2016 y 2017 de Comercializadora [REDACTED]; 2.- Información de ingresos, agentes retendores y otros de doña Lorna Adriazola Sandoval, años 2015, 2016 y 2017; 3.- Copia de estatutos de Comercializadora [REDACTED]; 4.- certificado del Jefe del Departamento de Ahorro Naval de fecha 9 de marzo de 2016; 5.- cuadro de pago de crédito solicitado en BCI por el demandante de autos; 6.- Liquidaciones de sueldo de enero, febrero y marzo de 2017 del demandante de autos; 7.- correos electrónicos enviados entre su representada y el corredor de propiedades Luis Vidal sobre la compra de la propiedad de Altos de Viña; 8.- formato de oferta de compra de propiedad al Banco Santander; 9.- cartolas de la cuenta corriente de Lorna Adriazola Sandoval en BCI de diciembre de 2015 a diciembre de 2017; 10.- cartolas de la cuenta corriente de la empresa Comercializadora [REDACTED] en el Banco Estado desde junio de 2016 a enero de 2018; 11.- cartolas cuenta corriente banco Edwards Citi de [REDACTED]



[REDACTED] de octubre de 2017 a septiembre 2018; 12.- Cartola de transferencias enviadas desde cuenta Banco Edwards Citi.

Octavo: Que, con fecha 30 de abril de 2019, se llevó a efecto audiencia de absolución de posiciones de don [REDACTED]

Que, no es efectivo, que el año 2013 inicio una relación de pareja con la demandada en estos autos, que fue una relación de pololeo.

Que, no es efectivo, que en el año 2015 se fue a vivir con la demandada, habitando ambos el inmueble que ella había adquirido antes de iniciar la relación de concubinato con él, ubicado en [REDACTED] del [REDACTED] por cuanto ese año vivía en la casa de su [REDACTED]

Que, no es efectivo, que el año 2016 con ocasión de la relación de pareja que mantenía desde el año 2013 con la demandada en estos autos, ambos decidieron comprar un inmueble y comenzaron una búsqueda del inmueble apropiado a sus necesidades de pareja y proyecto de vida en común. Por cuanto el año 2016 adquirió con sus recursos la propiedad ubicada en [REDACTED], casa N° 20, Viña del Mar.

Que, no es efectivo, que el año 2016 la demandada en estos autos, buscó y encontró una propiedad ubicada en calle [REDACTED] casa 20, Viña del Mar y ella contactó a don José Luis Vidal Hidalgo. Toda vez, que el proceso de encontrar la propiedad lo efectuó en forma personal, siendo Lorna la persona que consiguió el nombre del corredor de propiedades que estaba a cargo de la venta.

Que, no es efectivo, que el año 2016 tomaron la decisión y compraron con la demandada en estos autos la propiedad ubicada en [REDACTED] casa [REDACTED] Viña del Mar, ya que quien tomó la decisión de adquirirla fue el, con sus recursos personales.

Que, no es efectivo que en la decisión de comprar la vivienda señalada fue esencial la consideración de los ingresos económicos de [REDACTED] por cuanto la decisión de la adquisición fue de él junto con el respaldo de los dineros que tenía de la venta de una propiedad que tenía con anterioridad.

Que, no es efectivo, que la propiedad ubicada en [REDACTED], [REDACTED] Viña del Mar la haya comprado con la demandada en estos autos, que él la compro y la propiedad requería de hacer algunos trabajos menores para ser habitada.

Que, no es efectivo, que su remuneración mensual asciende a la suma de \$800.000.- líquidos aproximadamente.

Que, no es efectivo, que sus gastos mensuales ascienden a la suma de \$1.870.000.-

Que, la pensión de alimentos en ese tiempo de sus hijos era de \$740.000.-

Que, no recuerda cuáles eran sus principales deudas en los años 2016 y 2017.

Que, no es efectivo, que la demandada en estos autos, ha pagado innumerables dividendos del crédito hipotecario con el cual adquirieron la propiedad ubicada en [REDACTED] Viña del Mar, puesto que la totalidad de los dividendos los ha pagado él.



Que, es efectivo, que la demandada ha efectuado pagos en remodelación, pero bajo ningún punto de vista es ese monto indicado de \$23.000.000.- toda vez que fueron aportes que ella efectuó durante la estadía en su propiedad junto a sus hijos y bajo ningún punto de vista cedió parte de su propiedad.

Que, la razón por la que la demandada ocupa su propiedad, es por su mera tolerancia.

Que, es efectivo que la demandada vive en su propiedad por mera tolerancia, pero la casa fue elegida por él con sus recursos, provenientes de la venta de una propiedad anterior.

Noveno: Que, con fecha 14 de septiembre de 2019, **el perito contador público y auditor don Jaime Cortes Momberg, evacuó su informe.**

Expresa, que en relación a los resultados del peritaje, tendiente a informar acerca de pagos o transferencias bancarias efectuados por la demandada de autos doña [REDACTED] al demandante don [REDACTED] otros pagos o transferencias bancarias efectuados a los establecimientos de construcción, señala lo siguiente:

1.- Los pagos o transferencias bancarias efectuadas por la demandada doña [REDACTED] desde sus cuentas corrientes bancarias al demandante don [REDACTED], alcanzaron a un monto de \$18.178.400.- efectuadas desde el 08.01.2016 al 24.07.2017, las que fueron reflejadas e identificadas en 30 operaciones de la cuenta bancaria N° 81747675, del Banco Crédito e Inversiones.

2.- Los pagos o transferencias bancarias efectuadas por la demandada doña [REDACTED] desde sus cuentas corrientes bancarias a establecimientos que reflejan compras de materiales de construcción alcanzaron al monto de \$256.097.- efectuadas en los meses de marzo, abril y mayo de 2016, las que fueron reflejadas e identificadas en 4 operaciones de la cuenta bancaria N° 81747675, del Banco Crédito e Inversiones, fecha posterior a la compra del bien raíz efectuada por don [REDACTED] de fecha 10 de febrero del año 2016.

Décimo: Que, con fecha 12 de febrero de 2020, se llevó a efecto **audiencia de percepción documental decretada en autos.**

Con el objeto de dar cumplimiento al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil tiene lugar la audiencia decretada en autos, que consiste en la percepción de correos electrónicos entre la demanda y el corredor de propiedades Luis Vidal, que fueron acompañados en autos y se encuentran en el folio 46.

Que, se procedió a abrir por la apoderada de la demandada su cuenta de correo electrónico y revisar correo reenviado por la demandada señora [REDACTED] que da cuenta de conversación vía correo electrónico con el corredor de propiedades Luis Vidal respecto del inmueble materia de este juicio y que corresponden a los acompañados en el folio 46.

Undécimo: Que, expuestos los antecedentes probatorios corresponde al tribunal emitir un pronunciamiento en relación al **fondo de la cuestión debatida**, es así como se debe considerar que en la presente causa se ha interpuesto **acción de precario** por don [REDACTED], en contra de doña



[REDACTED] fundado en que es dueño de la propiedad raíz consistente en casa número 20 del C [REDACTED], con acceso por calle [REDACTED] comuna de Viña del Mar, individualizado en los planos agregados con los números 4749 y 4750 del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 2010.

Que, producto de una relación de pareja no matrimonial que mantuvo con la demandada, ésta vivió con él junto a sus dos hijos en la referida propiedad. Agrega, que con fecha 30 de marzo del año 2018 decidieron concluir dicha relación por desavenencias personales, razón por la cual optó transitoriamente por irse a vivir con sus padres, mientras la demandada abandonaba su propiedad para trasladarse al inmueble de su dominio. Refiere, que la demandada ha seguido viviendo en el inmueble de su propiedad desde fines de marzo de 2018 hasta la fecha, por mera tolerancia y pura condescendencia de su parte. Indica, que el elemento inherente del precario está constituido por una mera situación de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble reclamado. Así las cosas, la ocupación del inmueble individualizado se debe a la mera tolerancia de su parte, en los términos del artículo 2195, inciso final del Código Civil, no existiendo contrato de ninguna especie que sirva de título de ocupación a la demandada, razón por lo que la acción intentada es absolutamente procedente.

Que, por su parte, la demandada **contestó la demanda**, señalando que con el demandado iniciaron una relación de pareja aproximadamente en el año 2013. En ese momento cada uno de ellos vivía en sus respectivos domicilios. Que, en el año 2015, el demandante se mudó a vivir al domicilio de su representada en calle [REDACTED], donde se mantuvieron hasta el mes de febrero de 2016, fecha en la que se mudaron a la casa que motiva esta acción de calle [REDACTED].

Indica, que no es efectivo lo afirmado en la demanda en el sentido que haya llegado a vivir al inmueble por mera tolerancia o condescendencia del actor, ya que ambos habrían llegado a vivir al inmueble, el que ambos habrían elegido para continuar la vida en común que habían iniciado. Que, el inmueble en cuestión fue, en lo formal, adquirido por el actor, pero en la realidad, el inmueble fue adquirido por ambos en el marco de la relación de convivencia que mantenían. Señala, que ha pagado innumerables dividendos del crédito hipotecario con que se adquirió dicha propiedad, por un monto de más de 10 millones de pesos, y además invirtió más de 23 millones de pesos en la remodelación y habilitación de la propiedad.

Que, el [REDACTED] no tenía ni tiene capacidad económica para poder asumir el pago de la vivienda en cuestión, ya que recibiría mensualmente un monto líquido a pagar de aproximadamente \$800.000.- con ese ingreso debía pagar una pensión de alimentos a favor de sus hijos de aproximadamente \$750.000.- y un crédito que mantiene en el Banco de Crédito e Inversiones por aproximadamente \$600.000.- sumándose el crédito hipotecario por la compra de la casa en cuestión de aproximadamente \$520.000.- por ello se habría hecho cargo del pago de los gastos del hogar común y del crédito hipotecario asociado a la misma, lo que en



algunos casos hacía directamente o en otros casos mediante transferencias que hizo a cuentas del demandante. Que, tampoco sería efectivo que los bienes muebles cuya restitución solicita el demandante sean de su propiedad, con excepción de la cama King Rosen, que si le pertenece y se encuentra a su disposición para que lo retire cuando lo desee.

Añade, que al término de la relación, se producen efectos patrimoniales que deben ser atendidos. Se produce una situación semejante a aquella ocurrida cuando se disuelve la sociedad conyugal, con la diferencia que en este caso no existen normas legales que resuelvan el conflicto. Que, la existencia de una comunidad entre los partícipes es la tesis que se ha utilizado en los tribunales para regular los efectos patrimoniales del concubinato. Los tribunales han entendido que en el marco de la unión de hecho se ponen aportes y esfuerzos en común, lo cual constituye un hecho voluntario y lícito que da lugar a un cuasicontrato de comunidad. Precisa, que el cuasicontrato de comunidad no se produce por el sólo hecho del concubinato, sino que por la adquisición de bienes con esfuerzo común. Es este esfuerzo común lo que da lugar a una presunción judicial de que existe la voluntad conjunta de adquirir los bienes, aunque en el acto de la adquisición intervenga uno solo de los partícipes.

Décimo segundo: Que, la acción intentada en autos corresponde a la de **precario** contemplada en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil. Que, conforme lo expresado en esa disposición, los requisitos de la acción intentada son: a) que la cosa cuya restitución se solicita pertenezca en propiedad al actor, b) que el demandado tenga en su poder material la propiedad, y c) que esta tenencia por parte del demandado sea sin previo contrato y, sólo por ignorancia o mera tolerancia de su dueño, por lo que es menester que el titular acredite ser dueño de la cosa que reclama, y que el demandado tenga la tenencia de ella.

Décimo tercero: Que, por su parte, el demandado debe probar el título que justifica dicha tenencia. Que, la acción de precario, emana del derecho de dominio de su titular, y por esta razón es real. Puede oponerla el dueño respecto de cualquiera que detente la cosa sin título, y además la acción prescribirá sólo cuando se extinga por prescripción el derecho de dominio de su titular.

Décimo cuarto: Que, el primer requisito que debe concurrir para que sea procedente la acción de precario intentada en autos, consiste en acreditar la **titularidad del dominio por parte del demandante** respecto del bien inmueble cuya restitución se solicita.

Que el demandante rindió prueba documental a fin de acreditar este punto, consistente en:

1.- Certificado de hipoteca y gravámenes del inmueble, que se encuentra inscrito a fojas 3827 vuelta N^o 4402 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar de fecha 29 de agosto de 2018, del cual aparece **que se encuentra inscrito a nombre de don [REDACTED] Figueroa Chávez**. Asimismo, consta en la página 2 del documento, certificado de dominio vigente, en el cual se expresa que la inscripción de dominio a que se refieren los certificados precedentes, se encuentran actualmente vigentes.



2.- Copia de inscripción de dominio del inmueble inscrito a fojas 3827 vuelta N° 4402 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, del cual consta la compraventa celebrada entre don [REDACTED], con fecha 28 de abril del año 2016. Se expresa que don [REDACTED], es dueño de la casa [REDACTED] Condominio [REDACTED] número [REDACTED] y [REDACTED] Viña del Mar. Que, adquirió dicho inmueble, conjuntamente con el derecho de uso y goce exclusivo del sector de terreno encerrado en el polígono 45-42-41-43-44-45, por compra que hizo al Banco Santander-Chile, en la suma de cinco mil setenta y tres unidades de fomento, equivalente en pesos, al día 10 de febrero del año 2016, pagada con mil quince unidades de fomento en dinero efectivo, y el saldo, con cargo al mutuo en la forma señalada en la escritura por la cual se inscribe. Así consta de la escritura pública de Compraventa, Mutuo e Hipoteca, otorgada en la Notaria de Viña del Mar, de don Luis Enrique Fischer Yavar, con fecha 10 de febrero de 2016.

3.- Copia de carta de compra de propiedad ocupada por terceros, efectuada por don [REDACTED] a la Gerencia de Gestión Inmobiliaria del Banco Santander Chile, de fecha 17 de enero de 2016, respecto de la propiedad materia de autos, mediante la cual se expresa la intención de comprar el bien raíz ubicado en Altos de Viña N° 295, casa 20, Viña del Mar.

4.- Copia de impresión de pago de dividendos, emitida por Banco Santander Chile, del cual aparece que los pagos de dividendos han sido efectuados de la cuenta de Banco Santander cuyo titular es don [REDACTED] por mutuo hipotecario del inmueble, figurando 32 pagos de dividendos.

5.- Copia de compraventa mutuo tasa fija e hipoteca celebrada entre don [REDACTED], con Banco Santander Chile, de fecha 10 de febrero del año 2016, otorgada ante notario público de Viña del Mar, doña Patricia Bahamonde Vega, suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yavar, de la cual aparece que el actor don [REDACTED] adquirió y compró con financiamiento del Banco Santander Chile la propiedad individualizada en la cláusula Primera. Uno, [REDACTED] A Dos, con acceso por [REDACTED], Comuna de Viña del Mar.

6.- Hoja resumen de crédito hipotecario de fecha 5 de febrero de 2016, que da cuenta de un monto de 4.058 Uf, pagadero en un plazo de 360 meses, equivalente a 30 años.

7.- Copia de cartola de cuenta corriente de don [REDACTED], de fecha 29 de enero a 29 de febrero de 2016, del cual aparece que se efectuó un rescate de fondos mutuos con fecha 8 de febrero de 2016, por un monto de \$33.025.589.- y que posteriormente con fecha 10 de febrero de 2016, se efectuó una transferencia por el monto de \$26.018.003.-

8.- Comprobante de ingreso por caja de fecha 10 de febrero de 2016, del Banco Santander por la suma de \$26.018.003.- por el pie de la compra de una propiedad, bien reposesido, a nombre de don [REDACTED]



9.- Correo electrónico de fecha 9 de febrero de 2016, enviado por el actor a doña María Francisca Gómez, con copia a don José Luis Vidal, mediante el cual se le requiere a la ejecutiva del Banco Santander, que debite de su cuenta corriente N° 68757045, el día 10 de febrero de 2016, el monto de \$26.018.003.- con el propósito de efectuar el pago del pie de la adquisición de la propiedad ser abonada en la cuenta contable N° 3010.230.259-8 exigida por el Banco Santander.

Que del mérito de la documentación, aludida aparece que el inmueble de autos fue adquirido por don [REDACTED] con fecha 10 de febrero de 2.016, mediante crédito hipotecario pagadero en 360 meses, al Banco Santander, el que se encuentra inscrito a su nombre, a fojas 3827 vuelta N° 4402 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Que asimismo aparece del mérito de tales documentos que el señor [REDACTED] efectuó un rescate de un fondo mutuo con fecha 8 de febrero de 2016 por un monto de \$33.025.589.- y que posteriormente con fecha 10 de febrero de 2016, se efectuó una transferencia por el monto de \$26.018.003.- y consta comprobante de ingreso por caja de fecha 10 de febrero de 2016, del Banco Santander por la suma de \$26.018.003.- por el pie de la compra de una propiedad, bien reposeído, a nombre de don [REDACTED]

Décimo quinto: Que, es necesario analizar si concurre el último requisito para la procedencia de la acción de precario ejercida en autos, es decir, que la tenencia del inmueble por parte de la demandada, cuya restitución se solicita en la presente causa, **sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.**

Que al respecto el actor indica en el libelo, que producto de una relación de pareja no matrimonial que mantuvo con la demandada, ésta vivió con él junto a sus dos hijos en la referida propiedad y que con fecha 30 de marzo del año 2018 decidieron concluir dicha relación por desavenencias personales, razón por la cual optó transitoriamente por irse a vivir con sus padres, mientras la demandada abandonaba su propiedad para trasladarse al inmueble de su dominio. Agrega el demandante que la demandada siguió viviendo en el inmueble de su propiedad desde fines de marzo de 2018 a la fecha de interposición de la demanda, por mera tolerancia de su parte, pero dado que esta situación ha comenzado a extenderse más de lo prudente y dada la necesidad de su parte de requerir la restitución del inmueble de su dominio, y que es ocupado por la demandada por mera tolerancia de su parte, viene en deducir la presente demanda.

Que, por su parte, la demandada señala que iniciaron con el demandante una relación de convivencia en el año 2015 y que no es efectivo lo afirmado en la demanda en el sentido que hubiera llegado a vivir al inmueble por mera tolerancia del demandante, sino que ambos llegaron a vivir a ese inmueble, porque fue el que ambos eligieron para continuar la vida en común que ya desde antes habían iniciado. Señala, que efectivamente el inmueble en cuestión fue, en lo formal, adquirido por [REDACTED] a su nombre, pero en la realidad, el inmueble fue adquirido por ambos en el marco de la relación de convivencia que mantenían, pagando dividendos del crédito hipotecario con que se adquirió dicha propiedad, por



un monto de más de 10 millones de pesos, y además invirtió más de 23 millones de pesos en remodelación y habilitación de la propiedad.

Décimo sexto: Que, la **demandada** con la finalidad de acreditar sus pretensiones y justificar los motivos por los cuales habita la propiedad de autos, **acompañó prueba documental**, consistente en:

1.- Declaraciones de impuesto a la renta años 2015, 2016 y 2017 de Comercializadora [REDACTED]; 2.- Información de ingresos, agentes retendores y otros de doña [REDACTED], años 2015, 2016 y 2017; 3.- Copia de estatutos de Comercializadora [REDACTED] la [REDACTED]; 4.- Certificado del Jefe del Departamento de Ahorro Naval de fecha 9 de marzo de 2016; 5.- Cuadro de pago de crédito solicitado en BCI por el demandante de autos; 6.- Liquidaciones de sueldo de enero, febrero y marzo de 2017 del demandante de autos; 7.- Correos electrónicos enviados entre su representada y el corredor de propiedades Luis Vidal sobre la compra de la propiedad de Altos de Viña; 8.- Formato de oferta de compra de propiedad al Banco Santander; 9.- Cartolas de la cuenta corriente de [REDACTED] en BCI de diciembre de 2015 a diciembre de 2017; 10.- Cartolas de la cuenta corriente de la empresa Comercializadora [REDACTED] en el Banco Estado desde junio de 2016 a enero de 2018; 11.- Cartolas cuenta corriente banco Edwards Citi de [REDACTED] de octubre de 2017 a septiembre 2018; 12.- Cartola de transferencias enviadas desde cuenta Banco Edwards Citi.

Que, con fecha 30 de abril de 2019, **se llevó a efecto audiencia de absolución de posiciones de don [REDACTED], a solicitud de la demandada**, quien declara: Que no es efectivo, que el año 2016 con ocasión de la relación de pareja que mantenía desde el año 2013 con la demandada en estos autos, ambos decidieron comprar un inmueble y comenzaron una búsqueda del inmueble apropiado a sus necesidades de pareja y proyecto de vida en común. Por cuanto el año 2016 adquirió con sus recursos la propiedad ubicada en Altos de Viña 295, casa N° 20, Viña del Mar.

Que, no es efectivo, que el año 2016 la demandada en estos autos, buscó y encontró una propiedad ubicada en ca [REDACTED] Viña del Mar y ella contactó a don José Luis Vidal Hidalgo. Toda vez, que el proceso de encontrar la propiedad lo efectuó en forma personal, siendo [REDACTED] persona que consiguió el nombre del corredor de propiedades que estaba a cargo de la venta.

Que, no es efectivo, que el año 2016 tomaron la decisión y compraron con la demandada en estos autos la propiedad ubicada en ca [REDACTED] Altos de Viña 295, casa 20, Viña del Mar, ya que quien tomó la decisión de adquirirla fue el, con sus recursos personales.

Que, no es efectivo que en la decisión de comprar la vivienda señalada fue esencial la consideración de los ingresos económicos de [REDACTED] por cuanto la decisión de la adquisición fue de él junto con el respaldo de los dineros que tenía de la venta de una propiedad que tenía con anterioridad.

Que, no es efectivo, que la propiedad ubicada en calle [REDACTED], casa 20, Viña del Mar la haya comprado con la demandada en estos autos, que él



la compra y la propiedad requería de hacer algunos trabajos menores para ser habitada.

Que, con fecha 14 de septiembre de 2019, se agregó prueba pericial por el **perito contador público y auditor don Jaime Cortes Momberg**, quien expresa, que en relación a los resultados del peritaje, tendiente a informar acerca de pagos o transferencias bancarias efectuados por la demandada de autos [REDACTED] al demandante don [REDACTED] y otros pagos o transferencias bancarias efectuados a los establecimientos de construcción, que: 1.- Los pagos o transferencias bancarias efectuadas por la demandada doña [REDACTED] desde sus cuentas corrientes bancarias al demandante don [REDACTED] alcanzaron a un monto de \$18.178.400.- efectuadas desde el 08.01.2016 al 24.07.2017, las que fueron reflejadas e identificadas en 30 operaciones de la cuenta bancaria N° 81747675, del Banco Crédito e Inversiones; y 2.- Los pagos o transferencias bancarias efectuadas por la demandada doña [REDACTED] desde sus cuentas corrientes bancarias a establecimientos que reflejan compras de materiales de construcción alcanzaron al monto de \$256.097.- efectuadas en los meses de marzo, abril y mayo de 2016, las que fueron reflejadas e identificadas en 4 operaciones de la cuenta bancaria N° 81747675, del Banco Crédito e Inversiones, fecha posterior a la compra del bien raíz efectuada por don [REDACTED] de fecha 10 de febrero del año 2016.

Décimo séptimo: Que, conforme se ha expuesto la demandada acompañó prueba documental y de los documentos relativos a transferencias bancarias, aparecen transferencias efectuadas desde la cuenta corriente de la demandada [REDACTED] hacia la cuenta corriente del actor. Que, de las transferencias efectuadas, no es posible establecer, que éstas hayan tenido como finalidad el pago de los dividendos del inmueble materia de autos, toda vez que las transferencias efectuadas varían en sus montos, no ajustándose al monto de los dividendos del inmueble que debían pagarse por tal concepto, monto que corresponde a 20,4171 UF, según aparece de la hoja de resumen del crédito hipotecario del Banco Santander a nombre del actor, de fecha 5 de febrero de 2016.

Que por su parte el perito designado en autos, precisa que los pagos o transferencias bancarias efectuadas por la demandada doña [REDACTED] desde sus cuentas corrientes bancarias al demandante don [REDACTED] alcanzaron a un monto de \$18.178.400.- desde el 08.01.2016 al 24.07.2017, las que fueron reflejadas e identificadas en 30 operaciones de la cuenta bancaria N° 81747675, del Banco Crédito e Inversiones.

Que, en el informe pericial tampoco es posible establecer si tales transferencias fueron destinadas al pago de algún dividendo correspondiente al crédito contraído por el señor [REDACTED] con el Banco Santander, pagadero en 360 meses.

Asimismo, de los correos existentes entre la demandada y don José Luis Vidal Hidalgo, corredor de propiedades, no es posible tener por acreditado en forma fehaciente, que la demandada haya participado en la compraventa del inmueble. Además, don José Luis Vidal Hidalgo, quien compareció como testigo del



demandante, expresó en su declaración que es corredor del banco Santander y tiene a su cargo la administración y venta de la cartera de bienes reposeídos. Que, doña [REDACTED], intervino en el proceso de compraventa de la propiedad, solamente en lo que se refiere en la entrega de información originalmente solicitada que fueron dos o tres correos. Que, en el proceso de la compra venta no fue necesario requerirle al señor [REDACTED] complementación de renta o avales, ya que el cuándo tomó la decisión de compra ya tenía un financiamiento aprobado en otro banco, y como también era cliente del Banco Santander Chile, al final tomó la determinación de financiar su crédito con Banco Santander. Lo que financieramente le era más ventajoso.

Que, asimismo, de la cartola de cuenta corriente de don [REDACTED] a [REDACTED] de fecha 29 de enero a 29 de febrero de 2016, aparece que se efectuó un rescate de fondos mutuos con fecha 8 de febrero de 2016, por un monto de \$33.025.589.- y que posteriormente con fecha 10 de febrero de 2016, se efectuó una transferencia a otro banco por el monto de \$26.018.003.- que, es posible establecer que dicho monto corresponde al pago por el pie de la compra de una propiedad, bien reposeído, a nombre de don [REDACTED], toda vez que además, se acompañó un comprobante de ingreso por caja de fecha 10 de febrero de 2016, del Banco Santander por la suma de \$26.018.003.- y un correo electrónico de fecha 9 de febrero de 2016, enviado por el actor a doña María Francisca Gómez, con copia a don José Luis Vidal, mediante el cual se le requiere a dicha ejecutiva del Banco Santander, que debite de su cuenta corriente N° 68757045, el día 10 de febrero de 2016, el monto de \$26.018.003.- con el propósito de efectuar el pago del pie de la adquisición de la propiedad ser abonada en la cuenta contable N° 3010.230.259-8 exigida por el Banco Santander, por lo que el actor habría pagado de contado el pie para la compraventa del bien raíz materia de autos.

Décimo octavo: Que, en consecuencia y conforme al mérito de la prueba rendida en la presente causa, es necesario analizar si concurre el último requisito para la procedencia de la acción de precario ejercida en autos, es decir, **que la tenencia por parte del demandado del inmueble cuya restitución se solicita sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.**

Que, la prueba aportada por la demandada, a la que se alude en el motivo décimo sexto, no acreditaría fehacientemente lo expuesto en su contestación a la demanda, por cuando no es posible establecer que los pagos de los dividendos fueron efectuados por su parte, más aun cuando dichas transferencias fueron por montos diversos a las 20.4171 UF, correspondiente al dividendo mensual. Asimismo, del mérito del informe pericial, se señala que de la cuenta corriente de la demandada, se efectuaron transferencias por la suma total de \$18.178.400.- correspondiente reflejadas en 30 operaciones. Que, las fechas entre las que se efectuaron dichas transferencias fueron entre el 8 de enero de 2016, anterior a la compraventa del bien raíz, hasta el 24 de julio de 2017. No obstante lo anterior, el demandante compró el inmueble con un crédito hipotecario, a 360 meses, equivalente a 30 años.



Que, conforme a lo expuesto la prueba rendida y previamente analizada no desvirtúa los dichos de la demandante, y tampoco permite tener por acreditada la existencia de un cuasicontrato de comunidad que ampare su tenencia del bien raíz materia de autos, en consecuencia es dable concluir que la demandada doña [REDACTED] [REDACTED] Adriazola Sagredo, carece de título jurídico que justifique su tenencia, basándose por tanto dicha tenencia en la mera tolerancia del dueño.

Décimo noveno: Que, en cuanto a la alegación de la demandada, consistente en que la relación o unión de hecho, produce efectos patrimoniales, es dable señalar que la parte demandada, no ha acreditado en forma fehaciente en estos autos, el título que justifica su ocupación del inmueble, y por su parte el demandante, ha probado ser dueño de él.

Que, en razón de lo anteriormente señalado, se tienen por acreditados los elementos constitutivos de la acción de precario ejercida en autos por parte de la demandante, **debiendo ésta ser acogida.**

Vigésimo: Que la prueba no analizada pormenorizadamente en nada altera lo resuelto por el tribunal.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.698, 2194, 2195 del Código Civil; y 160, 170, 254, 346, 384 número 2 del Código de Procedimiento Civil, **Se resuelve:**

I.- Que, **se hace lugar a la demanda de precario**, interpuesta por don [REDACTED] [REDACTED] Humberto Figueroa Chaves, en contra de doña [REDACTED] [REDACTED] Cecilia Adriazola Sagredo, todos ya individualizados, en consecuencia, se ordena a la demandada a restituir al demandante la propiedad raíz ubicada en [REDACTED] [REDACTED] Viña del Mar, dentro de décimo día desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada.

II.- Que, cada parte soportará sus costas, por estimar que la demandada tuvo motivo plausible para litigar.

Notifíquese, regístrese y archívese, en su oportunidad.

Rol N° 4449-2018

Dictada por doña **Cecilia Sagredo Olivares**, Juez Titular.



C-4449-2018

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Viña del Mar, doce de Marzo de dos mil veinte**

Cecilia Andrea Sagredo Olivares
Fecha: 12/03/2020 13:32:26



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificador.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información