

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 18° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-6494-2021  
CARATULADO : IRRIBARRA/GARCÍA

Santiago, tres de Mayo de dos mil veintidós

VISTOS:

A folio 1 don Gianfranco Guggiana Varas, abogado, domiciliado en calle Mosquito 459, oficina 302, comuna de Santiago, en representación de doña Sara Paz Iribarra Morales, labores de hogar, domiciliada en calle Esmeralda 457, Villa Los Rosales, comuna de La Florida, deduce demanda de precario en contra de don José Luis García Salzmán, ignora profesión u oficio, domiciliado en calle Juan Moya Morales, Edificio 125 B, Departamento 302, comuna de Ñuñoa.

Expresa que es dueña del inmueble correspondiente al Departamento n° 302, del Edificio colectivo n° 125, ubicado en calle Juan Moya Morales, Bolsón n° 10, comuna de Ñuñoa, adquirido por sendas compraventas de derechos respecto del mismo, efectuadas en los años 2019 y 2020, conforme consta de inscripciones de dominio a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 36279 N° 52696 del año 2019 y a fojas 46750 N° 65184 del año 2020, como consta en los certificados de dominio acompañados a la demanda.

Indica que su representada no tiene idea quien es la persona que ocupa el inmueble y que ha intentado en forma pacífica instar al demandado a hacer entrega del mismo, quien se ha negado y ha exigido el pago de una suma de dinero para tal efecto.}



Foja: 1

Expresa que el referido inmueble debía suponer fuente de ingresos para su representada que no ha podido obtener debido al hecho que se encuentra el demandado ocupando el inmueble de forma gratuita sin consentimiento de su única y legítima propietaria, teniendo pérdidas mensuales de al menos \$300.000 por concepto de rentas que la demandante no obtiene debido al actuar doloso del demandado.

Menciona las normas del artículo 2195 del Código Civil.

En definitiva, previas citas legales, solicita se tenga por interpuesta demanda de precario en contra de la demandada individualizada, y condenarla a la restitución del inmueble individualizado, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que el Tribunal determine bajo apercibimiento de desalojo, y además el pago de perjuicios materiales a contar de la fecha de notificación de la demanda y hasta la fecha de entrega, por la de \$300.000 mensuales, todo con costas.

A folio 20 se llevó a efecto audiencia de estilo, en el cual la demandante ratificó su demanda en todas sus partes, con costas. La demandada contestó en forma verbal la demanda impetrada solicitando el rechazo de la misma, en la cual en síntesis, que su representado tiene un contrato de arriendo en virtud del cual existe un justo título que, valga la redundancia, justifica su permanencia en el inmueble y, finalmente la disyuntiva jurídica obedece a un tema técnico entre la parte demandante y el arrendador de su representado, toda vez que hay un conflicto de propiedad, teniendo su representado un título que justifica y habilita su permanencia en el inmueble.

Se efectuó llamado a conciliación, la que no prosperó según se dejara constancia respectiva.

A folio 22 se recibió la causa a prueba, rindiéndose aquella que consta en autos.

A folio 39 se citó a las partes a oír sentencia.



CONSIDERANDO:

1º) Que don Gianfranco Guggiana Varas, abogado, domiciliado en calle Mosquito 459, oficina 302, comuna de Santiago, en representación de doña Sara Paz Iribarra Morales, labores de hogar, domiciliada en calle Esmeralda 457, Villa Los Rosales, comuna de La Florida, deduce demanda de precario en contra de don José Luis García Salzmán, ignora profesión u oficio, domiciliado en calle Juan Moya Morales, Edificio 125 B, Departamento 302, comuna de Ñuñoa, conforme los fundamentos de hecho y derecho reseñados en la parte expositiva, solicitando que se tenga por interpuesta demanda de precario en contra de la demandada individualizada, y, en definitiva, condenarla a la restitución del inmueble consistente en Departamento n° 302, del Edificio colectivo n° 125, ubicado en calle Juan Moya Morales, Bolsón n° 10, comuna de Ñuñoa e inscrito a su nombre a fojas 36279 N° 52696 del año 2019 y a fojas 46750 N° 65184 del año 2020, ambos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que el Tribunal determine bajo apercibimiento de desalojo, y asimismo, demanda perjuicios a contar de la fecha de notificación de la presente demanda y en caso de negativa a entregar el inmueble, daño emergente avaluado en \$300.000 mensuales, todo con costas.

2º) Que la parte demandada contestó la demanda solicitando su rechazo con costas, argumentando en síntesis que su representado tiene un contrato de arriendo en virtud del cual existe un justo título que, valga la redundancia, justifica su permanencia en el inmueble y, finalmente la disyuntiva jurídica obedece a un tema técnico entre la parte demandante y el arrendador de su representado, toda vez que hay un conflicto de propiedad, teniendo su representado un título que justifica y habilita su permanencia en el inmueble.

3º) Que la acción intentada corresponde a la contemplada en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, la cual para prosperar requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:



Foja: 1

a) que quien demanda de precario sea dueño del bien cuya restitución reclama;

b) que la parte contra quien se demanda ocupe el bien reclamado; y

c) que el demandado detente la especie reclamada sin existencia de contrato previo y por ignorancia y mera tolerancia del dueño.

4°) Que, a fin de acreditar el primer requisito de la acción impetrada, la parte demandante rindió prueba documental consistente en Copias de Certificado de Dominio Vigente de fojas 36279 N° 52696 del año 2019 y a fojas 46750 N° 65184 del año 2020, ambos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del cual se desprende doña Sara Paz Iribarra Morales, es dueña del inmueble consistente en Departamento n° 302, del Edificio colectivo n° 125, ubicado en calle Juan Moya Morales, Bolsón n° 10, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, encontrándose acreditada su calidad de dueña sobre el inmueble sub lite.

5°) Que, en cuanto al segundo requisito de la acción entablada, y teniendo presente lo consignado por el Ministro de fe en los estampados de folios 11, 12 y 15, unido al tenor de la propia contestación de la demandada y a la absolución de posiciones de folio 32, se tendrá por acreditado.

6°) Que, finalmente, respecto del tercer requisito de la acción de precario, la demandada alega la existencia de un título que la habilita a ocupar el inmueble, que sería un contrato de arrendamiento que data del 1 de diciembre de 2010 con una tercera persona, doña Maritza Isabel Ripetti Millapán, quien a su vez con fecha 7 de noviembre de 2005 celebró contrato de promesa de compraventa con don Eleuterio Iribarra Flores, antecesor en el dominio de la demandante y quien por escrituras de fechas 9 de agosto de 2019 y 3 de enero de 2020, cedió sus derechos a la actora por la suma de \$12.000.000, razón por la cual el demandado cuenta con un título que justifica su ocupación, sin que en ello concurra mera tolerancia por parte de la demandante.



C-6494-2021

Foja: 1

7º) Que, atendido lo analizado anteriormente, no cabe sino desestimar la pretensión como se señalará en lo resolutivo.

8º) Que los demás antecedentes en nada alteran lo concluido precedentemente.

Por estas consideraciones y teniendo presente además lo dispuesto en los artículos 1698, 1700, 1712, 1713 y 2195 del Código Civil; 144, 160, 170, 342, 426, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

Que se rechaza, con costas, la demanda de folio 1 en todas sus partes.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívense.

Pronunciada por doña Claudia Donoso Niemeyer, Jueza Titular;  
Autorizada por don Erwin Cárdenas Jofré, Secretario Subrogante.

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



C-6494-2021

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>