

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 29 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 15° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-14745-2019
CARATULADO : BRAVO/BERRÍOS

Santiago, diez de Diciembre de dos mil diecinueve

VISTOS:

Comparece don Jorge Humberto Bravo Campos, jubilado, domiciliado en calle Hernán Mery N°3539, Villa La Pirámide 1, comuna de Recoleta, quien interpone demanda en juicio sumario de precario en contra de don Rafael Arturo Monsalves Rebolledo, desconoce profesión u oficio, y de doña Ana María Berríos Vergara, desconoce profesión u oficio, ambos domiciliados en calle Tres N°2316, Población Indus, comuna de Quinta Normal.

Funda su demanda en que es dueño de la propiedad sitio y vivienda signado con el N°216, de la Manzana F del plano de loteo respectivo, cuya dirección y ubicación actual, es calle Tres N°2316, Población Indus, comuna de Quinta Normal, la cual se encuentra inscrita a fojas 26176 número 39508, del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012.

Relata que dicha propiedad es ocupada sin contrato y por mera tolerancia de su parte, por don Rafael Arturo Monsalves Rebolledo y doña Ana María Berríos Vergara, hace aproximadamente siete años, desde mayo de 2012.

Expresa que una vez solicitada la restitución del inmueble, hasta la fecha de presentación de la demanda, no ha sido devuelta por los demandados, quienes viven en la propiedad ya individualizada, sin contrato alguno y por mera tolerancia de su parte.



«RIT»

Foja: 1

Por lo expuesto y previa cita del artículo 2195, del Código Civil, solicita, tener por interpuesta demanda de precario, en contra de don Rafael Arturo Monsalves Rebolledo y doña Ana María Berríos Vergara, acogerla a tramitación y ordenar que los demandados hagan restitución del inmueble ya singularizado, libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde que la sentencia que recaiga en estos autos quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzada con el auxilio de la fuerza pública, todo ello con expresa condenación en costas.

Con fecha 05 de junio de 2019, fue notificada personalmente la demanda a los demandados

Con fecha 11 de junio de 2019 se celebró el comparendo de estilo, con la asistencia de ambas partes.

Los demandados sostienen que si bien, el demandante sería dueño del inmueble, no concurren en la especie los otros dos requisitos esbozados por la propia demandante, cuales son, que el ocupante carezca de título y que permanezca en el inmueble por ignorancia o mera tolerancia de la demandante.

Sostienen que la ocupación del inmueble está amparada en un contrato de arriendo, de carácter indefinido, por el cual han pagado rentas de arriendo, siendo esta demanda, la primera noticia que tienen, en el sentido de que su arrendador había enajenado sus derechos en el inmueble. Afirman que esta circunstancia excluye la concurrencia de los aludidos requisitos, pues ocupan en virtud de un título, esto es de un contrato de arriendo, indefinido, que se está cumpliendo, y, como tales arrendatarios, tienen derechos emanados del contrato y de la ley 18.101, inclusive irrenunciables, razón por la cual, la demandante no los puede desconocer ni menos ignorar. Asimismo, alegan que la existencia del contrato de arriendo excluye que la tenencia del inmueble lo sea con ignorancia del demandante, ya que la tenencia está regulada por un contrato de arriendo.

Agregan que han introducido sendas mejoras en el inmueble, que, por su valor, está el demandante obligado a indemnizar pues, de no hacerlo, constituiría un enriquecimiento ilícito, a costa de sus partes, procediendo el derecho de retención de mis partes, hasta el pago de las mismas conforme el artículo 2193 del Código Civil.



«RIT»

Foja: 1

De lo dicho, entonces, concluye que no concurren los requisitos de un precario, contenidos en el citado artículo 2195, inciso segundo, del código del ramo.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

Con fecha 3 de julio de 2019, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 7 de octubre de 2019 se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que compareció don Jorge Humberto Bravo Campos, quien interpuso demanda de precario en contra de don Rafael Arturo Monsalves Rebolledo y de doña Ana María Berríos Vergara, por los fundamentos de hecho y de derecho que ya fueron reseñados en la parte expositiva de la presente sentencia.

SEGUNDO: Que el demandado solicitó el rechazo de la demanda, aduciendo, en definitiva, que se encuentra amparado por un contrato de arrendamiento, de carácter indefinido, por el cual han pagado rentas de arriendo.

TERCERO: Que, la acción intentada en autos es la establecida en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, norma que establece: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño."

De lo señalado anteriormente se desprende que para que dicha situación de hecho se configure han de concurrir tres elementos, en primer lugar, que una parte sea dueña del bien cuya restitución demanda; en segundo lugar, que otra persona la ocupe; y, finalmente, que dicha ocupación se efectúe sin un título que la justifique o legitime.

Ha de señalarse que la carga probatoria respecto de las dos primeras exigencias corresponden siempre al demandante, trasladándose al demandado el peso de la prueba si el actor logra acreditar que es el dueño del bien y que éste es ocupado por el demandado, correspondiendo entonces a este último acreditar que dicha ocupación está justificada por un título o contrato.



«RIT»

Foja: 1

CUARTO: Que a fin de acreditar sus asertos, la demandante acompañó con la debida ritualidad procesal, la siguiente prueba instrumental, que no fue materia de objeción contraria:

Certificado de dominio vigente de la propiedad ubicada en Calle Tres N° 2316, Comuna de Quinta Normal, inscrita a fojas 26176 número 39508, del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012.

QUINTO: Que con la prueba previamente descrita se tiene por acreditado el dominio sobre el inmueble invocado por el demandante.

SEXTO: Que, además, el actor hizo comparecer a estrados a los testigos doña Elizabeth Verónica Jaque Ponce y a don Santiago Enrique Saldivia Andrade, quienes refieren que el demandante es dueño de la propiedad, la que se encuentra ocupada por los demandados.

SEPTIMO: Que con el mérito de la testimonial a que se ha hecho referencia y teniendo presente que la ocupación del inmueble de marras por parte de los demandados es reconocido por éstos en la propia contestación de la demanda, por lo que, ante la falta de controversia al respecto, se tiene por acreditado que los demandados ocupan el inmueble sub-lite, por mera tolerancia sin que exista título que legalmente la habilite para ocuparlo, lo que resulta reafirmado con el mérito del atestado receptorial que da cuenta de la notificación personal de los demandados en dicho inmueble.

OCTAVO: Que luego era de carga de la parte demandada el probar la existencia de algún título que justificara su ocupación, ello en virtud del artículo 1698 del Código Civil, teniendo presente al efecto que en su contestación alegó la existencia de un contrato de arriendo.

Que del análisis del proceso es posible constatar que la demandada ninguna prueba rindió al efecto, dentro del término correspondiente para acreditar legítima ocupación del inmueble, siendo posible concluir en consecuencia que ésta es por mera tolerancia del demandante.

NOVENO: Que, en consecuencia, teniendo el demandante el dominio y la posesión inscrita del bien raíz y al no haberse justificado la existencia de un vínculo o acto de connotación jurídica previo e idóneo para justificar la tenencia de la cosa que se pide restituir, como tampoco que esa ocupación cuente con el beneplácito de la contra parte, no cabe entender sino que la situación de hecho



«RIT»

Foja: 1

revelada en los autos por la demandada carece de elementos que ameriten su salvaguarda.

DECIMO: Al reunirse en la especie, los presupuestos establecidos en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, la demandada debe restituir a su dueño el inmueble sub-lite, ante el primer requerimiento al efecto.

Por estas consideraciones y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 582, 714, 1698 y 2195 del Código Civil, 144, 160, 170, 342, 384 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Que se acoge la demanda deducida con fecha 2 de mayo de 2019.

II.- Que los demandados deben restituir el inmueble sub-lite dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria.

III.- Que se condena en costas a los demandados por resultar totalmente vencidos.

Regístrese y notifíquese.

N° C-14745-2019

Pronunciada por doña Paulina Sánchez Campos, Juez Suplente.

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



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 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 consulte <http://www.horaoficial.cl>