

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-36055-2019
CARATULADO : TAPIA/GUZMÁN

Santiago, cinco de Agosto de dos mil veintidós.

VISTOS,

Al folio 1 comparece don **Miguel Ángel Tapia Lobos**, piloto comercial, domiciliado en Condominio Rinconada de San Vicente, Parcela 9, comuna de Pirque, quien deduce demanda de precario en contra de **Sebastián Andrés Guzmán Moncada**, ignora profesión u oficio, domiciliado en calle Presidente Ovalle N°6650, comuna de La Reina, Santiago.

Señala que es legítimo dueño de la propiedad ubicada en calle Presidente Ovalle N°6650, comuna de La Reina, inscrito a fojas 32195 N°51703, del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Expone como antecedentes previos que contrajo matrimonio en mayo de 1997, con doña Cecilia Díaz Arredondo, naciendo de esa unión tres hijas. Agrega que por sentencia de fecha 31 de mayo de 2021, dictada por el 4º Juzgado de Familia de Santiago, en causa RIT C-1628-11, se declaró bien familiar el inmueble de su propiedad, ya referido.

Explica que dicho matrimonio terminó, por sentencia definitiva de divorcio, de fecha 7 de febrero de 2013, dictada por el mismo tribunal.

Asevera que el inmueble antes singularizado se encuentra ocupado desde inicios del año 2014, por su mera tolerancia, por el demandado, sin que exista título alguno que legitime tal ocupación. Además, indica que el inmueble continúa ocupado por su ex cónyuge y sus tres hijas, junto al hijo en común entre el demandado y la Sra. Díaz Arredondo.

Estima que los únicos sujetos de derecho para usar legítimamente la propiedad, en calidad de residencia única y principal son su ex cónyuge, junto a sus tres hijas, y que el demandado lo ocupa sin derecho ni título, por lo que exige que haga abandono de la misma, restituyéndosela.

Previas citas legales, pide tener por interpuesta demanda de precario, en contra de Sebastián Andrés Guzmán Moncada, ya individualizado; y, en definitiva, sea condenado a la restitución del inmueble señalado, dentro de tercero día o en el plazo que el tribunal se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarlo, con la fuerza pública si fuese necesario, con costas.

Al folio 18, tiene lugar la audiencia de estilo, con la comparecencia de ambas partes. Tras ratificarse la demanda, la parte demandada contesta mediante minuta escrita que consta al folio 16 y que se tuvo como parte integrante de la audiencia, solicitando el rechazo de la demanda, con costas.

El demandado funda su defensa en el hecho que de los antecedentes aportados por la actora, la propiedad objeto del juicio, fue declarada como bien familiar, en beneficio y protección de su ex cónyuge y sus tres hijas, individualizadas en el libelo de demanda. Agrega que aun cuando se intentare por el actor, mediante una acción judicial, lograr desafectar el bien raíz, el tribunal no accedió a dicha solicitud.

En síntesis, considera que existe un título legal, declarado por sentencia firme y ejecutoriada.

Añade que su representado vive junto a Cecilia Díaz Arredondo, junto a las hijas del demandante y el hijo en común, hecho que no lo transforma en tenedor del bien raíz.

Por lo expuesto, pide desestimar la demanda interpuesta, con costas, por no cumplir la acción con los requisitos legales esenciales.

El tribunal, tuvo por contestada la demanda y, acto seguido, llamó a las partes a conciliación, la que no prosperó.



Foja: 1

Al folio 21 se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales controvertidos.

Al folio 52, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

Primero: Que la acción impetrada tiene por objeto obtener la restitución por parte del demandado de una cosa ajena -en la especie un inmueble- ocupado sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Segundo: Que en conformidad con lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil: "*Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*".

Son presupuestos de hecho de esta acción, en primer término, que la parte demandante sea dueña del bien raíz cuya restitución solicita, en segundo lugar, que el demandado ocupe dicho bien raíz, y por último, que la ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

Tercero: Que la carga de las dos primeras exigencias corresponden siempre al demandante, pero una vez acreditado que éste es propietario del bien y que el mismo se encuentra ocupado por el demandado, corresponde a este último acreditar que la ocupación se encuentra justificada por un título o bien por la existencia de un contrato, y no que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Cuarto: Que, al efecto, al momento de rendir prueba confesional la demandada, aseveró que vive en el inmueble sublite, desde el año 2018, cuando naciera el hijo en común con la Sra. Cecilia Díaz, a quien indica como tenedora del bien inmueble, del que también manifiesta conocer su declaración de bien familiar. Preciso que no tiene contrato ni documento alguno respecto de la propiedad, que solamente se encuentra viviendo en ella, y reconoce la potestad de usar y ocupar la vivienda de la Sra. Díaz Arredondo.

Además, la parte demandada acompañó probanza documental: 1) Sentencia que declara bien familiar el inmueble, objeto de este juicio, emitida por el 4° Tribunal de Familia de Santiago en el año 2011; 2) Sentencia que rechaza solicitud de desafectación de bien familiar del inmueble objeto de este juicio. Dictada por el 4° Tribunal de Familia de Santiago, en el año 2015; 3) Certificado de nacimiento de Benjamín Guzmán Díaz, hijo de la titular de declaración del bien familiar y de don Sebastián Guzmán Moncada; 4) Demanda y contestación de demanda de rebaja de alimentos y desafectación de bien familiar.

Quinto: Que en primer término, corresponde determinar si el demandante es propietario del inmueble sub-lite, para lo cual acompañó al proceso certificado de dominio vigente, de fecha de 9 de septiembre de 2021, de la propiedad ubicada en calle Presidente Ovalle N° 6650, comuna La Reina, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de manera tal que conforme dispone el artículo 680 y demás aplicables del Párrafo 3 del Título VI del Libro II del Código Civil, éste ha acreditado su dominio sobre dicho inmueble, supuesto esencial para la procedencia de su pretensión.

Asimismo, acompañó: 1. Certificado de dominio vigente, de fecha de 9 de septiembre de 2021, de la propiedad ubicada en calle Presidente Ovalle N° 6650, comuna La Reina, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago; 2. Certificado de nacimiento del niño Benjamín Roberto Guzmán Díaz; 3. Escrito de contestación de la demanda de autos; 4. Escrito Ratifica todo lo obrado, suscrito por el demandado, quien firmó ante Notario Público doña María Antonieta Escalas, 16ª Notaría de Santiago y que rolan en los documentos adjuntos a Folio 20 del expediente virtual de estos autos; 5. Notificación de demanda, ROL C-36.055-2020, 7° Juzgado Civil de Santiago, a don SEBASTIÁN ANDRÉS GUZMÁN MONCADA, diligencia 13 de febrero 2020, efectuada por la Receptora Judicial doña Juana Sánchez Galleguillos, en calle Presidente Ovalle N°6650, comuna de La Reina y que rola a Folio 9 en el expediente virtual de la causa señalada; 6. Certificado de notificación de fecha 19 de agosto 2021, en causa RIT C-5524-2020, a don SEBASTIÁN ANDRÉS GUZMÁN MONCADA, en calle Presidente



Foja: 1

Ovalle N°6650, comuna de La Reina y que rola a Folio 151 en el expediente virtual de la causa señalada.

Además, requirió y obtuvo la absolución de posiciones del demandado, que se concretara a folio 49.

Sexto: Que en relación a la ocupación del inmueble por parte del demandado, este hecho no sólo no ha sido controvertido por éste, sino que, además, consta en autos que fue notificado de la presente demanda en el domicilio cuya restitución se requiere en estos autos, por lo que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil, que señala en su inciso primero que *“sin perjuicio de las demás circunstancias que, en concepto del tribunal o por disposición de la ley, deban estimarse como base de una presunción, se reputarán verdaderos los hechos certificados en el proceso por un ministro de fe, a virtud de orden de tribunal competente, salvo prueba en contrario”*, por lo tanto, habrá de tenerse por acreditada dicha ocupación.

Séptimo: Que con la prueba rendida, apreciada legalmente, se tienen por acreditados los siguientes hechos:

a) Que la parte demandante es dueña del inmueble ubicado en calle Presidente Ovalle N° 6650, comuna La Reina; y,

b) que el demandado ocupa el referido inmueble.

c) que el bien inmueble sobre el que recae la presente acción posee la calidad de bien familiar, declarado por tribunal competente, y de conocimiento de ambas partes del presente juicio.

Octavo: Que, atendiendo a los razonamientos que anteceden, el artículo 2195 del Código Civil, pone de manifiesto que un elemento inherente del precario lo constituye una mera situación de hecho, y esta es la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño demandante y el demandando, tenedor del inmueble reclamado, carencia de nexo jurídico que justifica la acción, toda vez que lo pedido es la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz. Sin embargo, no existiendo indicios respecto de algún vínculo que pueda relacionar al verdadero dueño con el que detenta la cosa, o a este último con la especie cuya restitución se pretende, no puede afirmarse que se está en presencia de un precario.

Así las cosas, obsta a todo el análisis anterior una situación de derecho sobre el inmueble cuya restitución se pretende, y es su calidad de bien familiar, amparando su ocupación por parte de la ex cónyuge del actor y de sus hijos, lo que fuera acreditado y no controvertido en autos.

Noveno: Que, se tiene por establecido entonces que es precisamente esta condición particular de la propiedad, la que neutraliza la viabilidad de la acción incoada por el demandante, atendiendo a su objeto y a la legitimación del sujeto contra quien la dirige.

Décimo: Que, con lo previamente razonado, cabe referirse al objeto del precario, a saber, la restitución del inmueble por parte de quien lo ocupa sin título legítimo y por mera tolerancia permitida por el dueño del mismo.

Y es así como llegamos a la imposibilidad de tal exigencia por parte del demandado, quien no puede restituir bien alguno por no estar legitimado ni como beneficiario, ni poseedor ni mero tenedor.

Décimo primero: Que así las cosas, para el caso específico, atendida la calidad de bien familiar de la propiedad sublite, característica que permite limitar las facultades de disposición y administración de ciertos bienes del cónyuge propietario, haciendo obligatoria la autorización del cónyuge que no es propietario para ejecutar algunas gestiones sobre dichos bienes, se desprende que la acción interpuesta resulta improcedente e ineficaz, pudiendo el actor ampararse en una acción reivindicatoria contra injusto detentador o cualquiera otra acción general de dominio basado en la existencia del derecho de propiedad.

Décimo segundo: Que, en consecuencia, por no concurrir los requisitos de procedencia de la acción incoada, se rechazará la presente demanda, como se dirá en lo resolutive de la sentencia



Foja: 1

Décimo tercero: Que la restante prueba rendida no contradice lo que se viene razonando.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 170, 341, 342, 346, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 582, 588, 686 y siguientes, 951 y siguientes, 980 y siguientes, 1698 a 170, 1702 y 1706, 2195, pertinentes del Título XXVII –de la Sociedad- y del Párrafo 3 del Título XXXIV, ambos del Libro IV del Código Civil, *se declara:*

I.- Que se rechaza la demanda de lo principal de folio 1.

II.- Que se condena en costas al demandante por haber sido totalmente vencido.

Regístrese y notifíquese.

Pronunciada por doña Lidia Patricia Hevia Larenas, Jueza Suplente.

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

