

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de San Miguel  
CAUSA ROL : C-1110-2021  
CARATULADO : ACUÑA/CARIQUEO

**San Miguel, veinticuatro de Noviembre de dos mil veintiuno**

**Vistos:**

Se ha iniciado este proceso rol N° 1110-2021, sobre precario, por demanda interpuesta por **Inmobiliaria El Peumo Limitada**, representada legalmente por don José Antonio Cofré Bobadilla, factor de comercio y por don Cristián Alejandro Acuña Gallardo, ingeniero, todos domiciliados para estos efectos en Huérfanos n°1147, oficina 446, Santiago, en contra de doña **María Elizabeth Cariqueo Ramírez** y de doña **Miriam Andrea Cariqueo Gatica**, de quienes ignoran actividad, domiciliadas en Avenida Central n°539 de la comuna de El Bosque.

Expone la actora que es dueña del predio que sirve de domicilio a las demandadas - con título de dominio inscrito a fojas 1.922 N° 1.552 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel año 2021- el que adquirió por compraventa de 3 de septiembre de 2020, otorgada ante Notario; el predio referido es ocupado actualmente por las demandadas, por mera tolerancia de su parte, sin acuerdo y sin fijarse tiempo de restitución por las demandadas.

Funda su acción en Derecho conforme a lo previsto en el artículo 2195 del Código Civil; 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y pide tener por interpuesta acción de precario en contra de las demandadas, ya individualizadas, y en definitiva ordenar la restitución del inmueble a su parte, dentro de tercero día a contar de la fecha en que la sentencia se encuentre ejecutoriada, o en el plazo que el Tribunal determine, con costas en caso de oposición.

A folio 9 se tuvo por interpuesta la demanda de precario y conforme a ello, el 15 de abril de 2021, se notificó personalmente a las demandadas.

A folio 16 tuvo lugar el comparendo de contestación y conciliación, a la que comparecieron el actor y ambas demandadas, sin embargo, solo la demandada, Miriam Andrea Cariqueo Gatica lo hizo representada en forma legal, mientras que su codemandada, doña María Elizabeth Cariqueo Ramírez, lo hace sin defensa letrada, autorizándose su comparecencia solo para efectos de una eventual conciliación.

En la referida audiencia la demandada, doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica, contestó la acción dirigida en su contra y solicita su rechazo indicando que, si bien la propiedad figura a nombre de Inmobiliaria Peumo Sur Limitada y reconociendo que habita en el predio, señala que su ocupación no responde a la ignorancia ni a la mera tolerancia de la inmobiliaria, en la medida que esta conocía la situación de ocupación referida, ya que realizó la compra del bien a su hermano, David Eduardo Cariqueo Gatica, quien a su vez lo adquirió de su abuela, Juana Ramírez Antiman.

Además dice que ha realizado confecciones materiales y mejoras al inmueble en cuestión y ha pagado las cuentas de insumos básicos de la casa por más de tres años, de lo que tiene conocimiento su hermano, como vendedor del bien raíz.



**Foja: 1**

Así, dice no comprender que el actor alegue ignorar su residencia en la propiedad, y que por mera tolerancia la haya dejado vivir en el inmueble, ya que antes que la inmobiliaria adquiriera el bien raíz existía sentencia firme y ejecutoriada en causa rol C-2315-2019 del Primer Juzgado Civil de San Miguel, por medio de la cual se rechazó la demanda de precario a su hermano y vendedor del inmueble, por lo que la actora debe haber sabido que el inmueble era habitado por más de dos personas al momento de comprar el predio y no se preocupó de regularizar la situación con su hermano Daniel como parte vendedora.

A su vez se tuvo por contestada la demanda en rebeldía respecto de doña María Elizabeth Cariqueo Ramírez y además, llamadas las partes a conciliación, esta se vio frustrada.

A folio 18 se recibió la causa a prueba, sentencia interlocutoria cuya notificación a las partes tuvo lugar el 11 de junio de 2021, según consta a folios 19, 20 y 21 (y aclaración de folio 22).

A folio 32, y luego de reactivarse el término probatorio que ese encontraba suspendido por disposición legal, conforme a la Ley 21.226, se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando:**

**Primero:** Que comparece a estrados Inmobiliaria El Peumo Limitada interponiendo demanda de precario en contra de doña María Elizabeth Cariqueo Ramírez y de doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica, por los fundamentos y con las peticiones referidas en lo expositivo de este fallo.

**Segundo:** Que notificada la demandada en forma legal, tuvo lugar el comparendo de rigor al que asistieron tanto el actor como las demandadas, sin embargo, de estas últimas solo doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica la contestó en forma expresa solicitando su rechazo, mientras que su codemandada, doña María Elizabeth Cariqueo Ramírez, solo compareció para efectos de una eventual conciliación y se tuvo por contestada la acción dirigida en su contra, en rebeldía.

**Tercero:** Que interpuesta la acción de precario, jurídicamente, contemplada en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, previene ella que, “Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”.

**Cuarto:** Que ejercida dicha acción respecto de un inmueble, y en concordancia con lo previsto en el artículo 1698 del Código Civil, incumbe a quien acciona acreditar el dominio sobre el bien cuya restitución solicita y, junto a ello, la tenencia de éste por la parte demandada; corresponderá a su vez a esta última, a fin de desvirtuar el precario, acreditar que la tenencia del inmueble se encuentra autorizada por su dueña, o proviene de un acto o contrato que aquélla deba respetar y, en consecuencia, destruir el hecho de sustentarse dicha tenencia en la ignorancia o mera tolerancia de quien demanda.

**Quinto:** Que para acreditar los fundamentos de su acción, la parte demandante, en forma legal y sin objeción de la contraria, acompañó prueba documental, consistente en copia de inscripción de dominio vigente de inmueble fojas 1922, N° 1552, año 2021, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

**Sexto:** Que por su parte la demandada, Miriam Cariqueo Gatica, incorporó al proceso la siguiente prueba instrumental:

a) Copia de sentencia dictada por el Primer Juzgado de Letras de San Miguel en causa rol C-2315-2019, con certificado de ejecutoria.



**Foja: 1**

- b) Certificado de residencia emitido por la Junta de Vecinos Obreros Municipales;
- c) Certificados de nacimiento de Miriam Andrea Cariqueo Gatica y de David Eduardo Cariqueo Gatica;
- d) Copia de escritura pública;
- e) Certificado de defunción de Juana Ramírez Antiman.

**Séptimo:** Que del estudio del instrumento allegado al proceso por la actora, legalmente apreciado, consistente en copia de inscripción conservatoria vigente, rolante a fojas 1922, N° 1552, año 2021 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, se prueba gInmobiliaria El Peumo Sur Limitada es poseedora inscrita del sitio N° 64, del plano de subdivisión del Lote H, de la Parcela cinco, de la Colonia San Isidro de Lo Lillo, comuna de El Bosque, con rol de avalúo N° 79-4, adquirido por compra a don David Eduardo Cariqueo Gatica.

Conforme a lo anterior, cabe reputar a la actora como dueña del predio antes referido, atento lo previsto en el artículo 700 del Código Civil, que prescribe que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.

**Octavo:** Que en cuanto a la singularización del predio litigado, cabe señalar que si bien no se aclara con la documentación rendida por el actor, la correspondencia del bien objeto de la acción de precario - Avenida Central N° 539, El Bosque -, con aquel sobre el que el actor acredita dominio - Sitio N° 64, del plano de subdivisión del Lote H, de la Parcela cinco, de la Colonia San Isidro de Lo Lillo, comuna de El Bosque, con rol de avalúo N° 79-4 – tal circunstancia no ha sido objeto de controversia por parte de la demandada compareciente, quien por el contrario, reconoce el predio litigado como aquel referido en la inscripción conservatoria aparejada por demandante, el que habría sido vendido por don David Cariqueo Gatica a Inmobiliaria El Peumo Sur Limitada.

**Noveno:** En cuanto a la ocupación del inmueble que se le ha imputado a doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica, corresponde decir que tal hecho se ha probado por medio del reconocimiento que esta efectuó mediante el escrito de contestación, en el sentido que efectivamente vive en la propiedad, constituyendo sus dichos una confesión judicial que apreciada conforme los artículo 399 del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil, lleva a tener por acreditado aquel hecho.

**Décimo:** En relación a la ocupación atribuida a doña María Elizabeth Cariqueo Ramírez, es necesario efectuar una reflexión más detallada. Así las cosas sucede que esta demandada concurrió a la audiencia de contestación y conciliación sin la asistencia de letrado, por lo que se le autorizó su comparecencia para los efectos de formular el llamado a conciliación; a pesar de lo antes dicho, igualmente se consignó que se mostró de acuerdo con los términos de la contestación de la otra demandada y acto seguido, se tuvo por contestada la demanda en su rebeldía.

Pues bien, para despejar toda duda debe fijarse en estos autos la premisa que, la aceptación de la demandada Cariqueo Ramírez respecto a los hechos contenidos en la contestación de la demandada Cariqueo Gatica, en ningún caso puede ser tenida como reconocimiento de la primera de la ocupación que se le atribuye, porque no corresponden a hechos suyos sino que de la codemandada.



**Foja: 1**

Por lo anterior, ante el efecto de controversia que se produce al tener por contestada la demanda en rebeldía y la falta de rendición de medios de prueba idóneos, el actor no acreditó el hecho que se ha venido analizando, esto es, la ocupación por parte de la demandada Cariqueo Ramírez en el inmueble reclamado.

**Undécimo:** No altera lo antes razonado, el tenor de los documentos acompañados por la demandada Cariqueo Gatica y en particular, la copia de sentencia definitiva dictada en autos rol C-2315-2019 del Primer Juzgado Civil de San Miguel, porque son tan escuetos los términos en los cuales se consignó la defensa de las demandadas en aquel fallo –que son las mismas de este juicio y respecto al precario también atribuido respecto del bien raíz de este pleito-, que no es posible precisar hechos propios que la demandada haya reconocido en su perjuicio.

**Duodécimo:** Que en estas condiciones, no obra en autos prueba alguna que dé cuenta de la ocupación de la demandada María Elizabeth Cariqueo Ramírez respecto del predio litigado y sin que para estos efectos la sola notificación de la demanda en la propiedad señalada por la actora en su libelo sirva para lo que se viene requiriendo, en la medida que tal acto procesal no constituye prueba legal y por tanto, no puede ser valorado como tal; y si bien puede ella dar cuenta de un hecho, y con ello considerarse como un antecedente que permita establecer una presunción judicial en torno a la eventual ocupación del bien de marras, ello solo sería posible en la medida que existiendo algún antecedente probatorio que apunte en tal sentido, haga posible construir a esta sentenciadora la presunción requerida, con caracteres de suficiencia, precisión y gravedad necesarios, lo que, como se dijo, no ocurre en la especie.

**Decimotercero:** Conforme se viene razonando, se advierte que la demanda será rechazada respecto de la demandada María Elizabeth Cariqueo Ramírez, al no probarse la ocupación que se le imputó.

**Decimocuarto:** Volviendo a la demandada Miriam Andrea Cariqueo Gatica y porque confesó la ocupación imputada, le corresponde acreditar que la tenencia del inmueble se encuentra autorizada por su dueña, o proviene de un acto o contrato que aquélla deba respetar y, en consecuencia, destruir el hecho de sustentarse dicha tenencia en la ignorancia o mera tolerancia de quien demanda.

**Decimoquinto:** Con el mérito de la prueba documental de la demandada, consistente en copia de sentencia dictada por el Primer Juzgado de Letras de San Miguel en causa rol C-2315-2019, certificado de ejecutoria y certificados de nacimiento, apreciados legalmente y sin objeción en contrario, son hechos probados:

- 1.- Que don David Eduardo Cariqueo Gatica, interpuso demanda de precario en contra de las dos demandadas de este pleito y respecto del mismo inmueble, la que fue rechazada al calificarle como nudo propietario y que por tal condición, no era titular de la acción.
- 2.- Que la decisión indicada en el numeral anterior, quedó firme y ejecutoriada.
- 3.- Que doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica y don David Eduardo Cariqueo Gatica, son hermanos.

Respecto del documento consistente en una copia de escritura pública o lo que sería una copia de ella, dado que resulta del todo ininteligible, no se le dará valor probatorio alguno, en tanto no puede leerse su contenido. En estrecha relación, más allá del fallecimiento de doña Juana Ramírez Antimán, el certificado de defunción que se acompañó, tampoco lleva a la prueba de la justificación que la demandada Cariqueo Gatica ha alegado.



**Foja: 1**

**Decimosexto:** Que el precario, es una mera cuestión de hecho, esto es la falta o ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor de la cosa cuya restitución se pretende y constituye un impedimento para que el ocupante, justifique de manera seria la ocupación que lleva a cabo, ya sea vinculándole con el actual dueño o con el bien, aun cuando sea aparentemente ajeno.

Por lo anterior, se afirma que el título al que alude el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, es uno que permite constatar la presencia de una determinada situación jurídica, que tenga el mérito de descartar que la ocupación del bien es “simplemente sufrida o soportada por su actual dueño” y no a que emane del mismo; por ende, es “suficiente que permita desvirtuar que el origen de la ocupación de la cosa se sustenta en una situación de hecho exclusivamente soportada por el dueño que exige recuperarla” (Corte Suprema rol 95.034-2016).

**Decimoséptimo:** En relación a lo anterior y en mérito de los hechos, se constata que doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica y don David Eduardo Cariqueo Gatica, se encuentran vinculados por lazo de parentesco por consanguinidad y que el último de estos, vendió a la demandante el inmueble que esta reclama; además que en el año 2019 – esto es antes de vender el bien raíz- don David Eduardo Cariqueo Gatica, intentó que su hermana Miriam le devolviera el inmueble, calificándola en ese entonces de precarista.

De estos hechos probados y teniéndolos como base de una presunción judicial, es posible presumir fundada, grave y precisamente, que para cuando la demandante adquirió el predio reclamado, doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica lo habitaba, al menos por el permiso o tolerancia de su hermano.

Conforme a lo anterior, la ocupación que la demandada ejerce no es una cuestión meramente de hecho que el actual dueño haya soportado, sino que proviene de un vínculo parental con el anterior dueño; la circunstancia de ser la hermana del anterior dueño y haber sido enajenado el inmueble, ejerciéndose la ocupación por parte de doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica, justifica el hecho de la ocupación que mantiene la demandada y entonces, que su permanencia en el bien inmueble, no fue precedido por la mera tolerancia de la actual dueña, quien además no pudo sino tener conocimiento de tal circunstancia, como se ha presumido.

**Decimooctavo:** En razón de los hechos asentados en estos autos y lo razonado precedentemente, es dable asegurar, que la acción intentada no es idónea y la controversia debe ser resuelta en un juicio de lato conocimiento, por lo que la demanda será rechazada también respecto de doña Miriam Andrea Cariqueo Gatica.

Por estas consideraciones y atento además a lo previsto en los artículos 144, 1690, 170, 342, 384, 399 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 1437, 1545, 1698, 2174 y 2195 del Código Civil, se resuelve:

**I.-** Se rechaza la demanda íntegramente.

**II.-** Se condena al demandante al pago de las costas, por estimar que no tuvo motivo atendible para litigar.

**Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.**

**Dictada por Katherine Grace Campbell Espinosa, juez suplente.**



C-1110-2021

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Miguel, veinticuatro de Noviembre de dos mil veintiuno**



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 05 de septiembre de 2021, 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>