

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Rengo  
CAUSA ROL : C-1353-2021  
CARATULADO : CABRERA/GUAJARDO

Rengo, nueve de Agosto de dos mil veintidós

**VISTOS:**

A fojas 1, compareció **Leonardo Flores Ruz**, abogado, domiciliado en Luis Cruz Martínez 213, Rengo, en representación convencional de José Gabriel Cabrera Barea, comerciante, domiciliado en calle San Hugo 01458, Puente Alto, Quilicura, Región Metropolitana, quien interpuso demanda de precario en contra de en contra de **Claudio Omar Guajardo Valenzuela**, Rut N°11.698.189-0, desconozco oficio o profesión, domiciliado en Lote 2 del plano de loteo que era parte de la parcela Primera, Santa Isabel, comuna de Rengo, solicitando en definitiva de acuerdo con lo dispuesto en el art. 2195 inciso segundo del Código Civil, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, condenarla a la devolución de la propiedad libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que se estime fijar, bajo apercibimiento de lanzarla con la fuerza pública, con costas.

Fundó su pretensión señalando que su representado es dueño del inmueble denominado Lote 2 del plano de parte de la Parcela 1ª Santa Isabel, comuna de Rengo, el que tiene los siguientes deslindes particulares: NORTE: camino Rosario a Guacarhue; SUR: Octavio Miranda; ORIENTE: Lote Uno; PONIENTE: Lote 3. Tiene asignado el rol de avalúos N° 234-291 de la comuna de Rengo.

Adquirió por compraventa a don José Aurelio Maturana Pérez por escritura pública de 12 de Julio de 2021 ante doña Constanza Macaya Danús Notario suplente de la titular de la 2ª Notaría de Rengo doña Paulina Valenzuela Valdés.

El dominio a su favor rola inscrito a fojas 1846 N°1750 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

Por mera tolerancia de su mandante y sin que haya habido previo contrato de ninguna especie, el demandado Claudio Omar Guajardo Valenzuela ocupa el inmueble antes singularizado. Que la referida ocupación carece de vínculo contractual con el actor y se justifica exclusivamente por la mera tolerancia del dueño; en consecuencia, se cumplen todos los requisitos legales de la acción de precario y aquellos que han sido descritos por la doctrina y la jurisprudencia de nuestros tribunales.



**Foja: 1**

Que su representado desea que el ocupante le restituya el mencionado inmueble a fin de poder ejercer plenamente las facultades que el derecho de dominio le confiere.

A fojas 14, se llevó a cabo comparendo de contestación y conciliación bajo la modalidad de videoconferencia, con la asistencia de la parte demandante representada por su abogado don Leonardo Flores Ruz y de la parte demandada, representada por su abogado don Miguel Enrique Díaz Olea.

Que en dicho acto la parte demandada viene en contestar la demanda, solicitando se rechace la misma, en todas sus partes, con expresa condenación en costas, mediante minuta, solicitando además se tenga como parte integrante de la presente audiencia.-

Señaló tener un título válido para justificar su tenencia, el cual corresponde a un contrato de arrendamiento sobre dicho inmueble, celebrado entre el anterior propietario don José Aurelio Maturana Pérez con fecha 04 de agosto de 2006 y vigente al momento de la compraventa, contrato que ha sido celebrado de buena fe con el propietario anterior sin tener conocimiento alguno de la venta de la propiedad hasta la notificación de la presente demanda y estando vigente el contrato de arrendamiento antes indicado.

Destacó que es necesario aclarar que los datos aportados en el libelo son incompletos y puede crear confusión pues el demandante no indica tiempo por cual su representado ocupa el inmueble, siendo este en forma ininterrumpidamente desde el año 2006 y por tanto al momento de efectuar la compraventa del inmueble claramente conocía la existencia de un contrato de arrendamiento que daba título a su representado para utilizar el inmueble y no solo por la mera tolerancia como el demandante señala.

De tal manera queda de manifiesto que la ocupación del inmueble no es por simple tolerancia o ignorancia de su dueño, pues existe una razón para ello, respecto de la cual es preciso analizar su procedencia en un procedimiento que permita la discusión de las alegaciones que en éste se han realizado, por lo que no cabe sino el rechazo de esta demanda.

Manifestó que la acción de precario exige, según lo dispone el artículo 2195 inciso 2º del Código Civil, la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la demandante sea dueña del bien cuya restitución reclama; b) que se ocupe por el demandado dicho inmueble sin previo contrato y c) que lo tenga por ignorancia o mera tolerancia de su dueño. Así, en el caso que nos convoca no se da el requisito de mera tolerancia por parte del actor, puesto que la tenencia cuestionada no emana de su mera liberalidad, en su calidad de propietario del inmueble, sino por la existencia de un contrato de arrendamiento vigente entre su representado y el antiguo propietario y por tanto que el demandante conocía al momento de la compra, ya que adquiere en el estado que se encuentra la propiedad.

Que la expresión contrato ha sido definida por el legislador en el artículo 1438 del Código Civil, si bien este es el concepto legal, la expresión que utiliza el inciso



**Foja: 1**

segundo del artículo 2195 citado se ha entendido en términos más amplios, en el sentido que la tenencia de la cosa ajena, para que no se entienda precario, debe al menos sustentarse en un título, antecedente jurídico al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual. Lo relevante, no obstante, lo antes expuesto, es que ese título resulte oponible al propietario, de forma tal que la misma ley lo ponga en situación de tener que respetarlo y, como consecuencia de lo anterior, de tolerar o aceptar la ocupación de una cosa de que es dueño por otra persona distinta que no tiene sobre aquella ese derecho real. Que, en razón de lo anterior, ese título que justifica la ocupación no necesariamente deberá emanar del actual propietario, evento en el cual resultará indiscutible que le empece, sino que también de algún otro del que ese propietario sea sucesor por acto entre vivos o por causa de muerte.

Que, en el caso de autos, el título que goza su parte para justificar la tenencia del inmueble es el contrato de arrendamiento con el dueño anterior del inmueble de autos. Así la acción de precario impetrada no reúne las características a que se han hecho mención precedentemente, por cuanto de los antecedentes señalados anteriormente vincula jurídicamente al tenedor con el actual propietario y demandante, de forma tal de situar a este último en posición de tener que respetarlo.

Alegó que la ley no puede amparar en su derecho a rescatar la tenencia de la propiedad por medio de esta acción de precario, sino más bien por otro tipo de acciones y procedimientos que le entrega la ley para velar por su derecho como propietario.

Que llamadas a las partes a una conciliación, ésta no se produce.-

A folio 17, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los cuales debe versar la prueba de autos.

A fojas 138, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**En cuanto a la objeción de documentos de folio 35**

**PRIMERO:** Que la parte demandante objetó la copia de arrendamiento fechado el 04 de Agosto de 2006 entre el tercero José Aurelio Maturana Pérez como arrendador y el demandado Claudio Omar Guajardo Valenzuela, teniendo por objeto una propiedad ubicada en Santa Isabel s/n, Rosario de la ciudad de Rengo, que consta de casa habitación y local comercial inscrito a fojas 138 N° 207 del Registro de Propiedad de 1976 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, rol 234-291 de Rengo, al no ser oponible a su representado, porque no ha sido firmado por él, no le empecé porque no es parte del contrato es un vínculo con una persona distinta del actor, de un contrato sólo nacen derechos personales para aquellos que lo suscriben, y es un instrumento privado que de acuerdo al Art.1962 del Código Civil no es obligación de respetar el arriendo por el adquirente del inmueble, toda vez que el arriendo consta en un instrumento privado no en escritura pública ni tampoco se encuentra inscrito. Que el dueño del inmueble es el actor José Gabriel



**Foja: 1**

Cabrera Barea, a quien sólo puede resultar oponible un título emanado de él y no de un tercero.

**SEGUNDO:** Que evacuando el traslado el demandado solicitando se rechace la objeción de la demandante fundado en que siendo puntos de prueba el hecho de existir título para que su representado ocupe el inmueble de autos y su calidad jurídica es que esta parte acompaña el contrato de arrendamiento individualizado, contrato que no se ha notificado su término a la fecha y como lo ha señalado en el caso puntual del arriendo pactado con el antiguo dueño.

Por lo que solicitó tener por rechazada la objeción de la contraria por cuanto el contrato de arrendamiento, es prueba de que la ocupación del inmueble de autos realizada por su representado tiene título que la demandante no puede desconocer y por tanto no se cumplen los requisitos para la acción de precario de autos.

**TERCERO:** Que, en lo referente al documento objetado por la demandante, copia de arrendamiento fechado el 04 de Agosto de 2006, es necesario señalar primeramente que las causales de impugnación de un instrumento privado son la falsedad y la falta de integridad, tal como dispone el artículo 346 del Código de procedimiento Civil.

**CUARTO:** Que fundándose la alegación de la objeción en no serle oponible a su representado, porque no ha sido firmado por él, siendo un vínculo con una persona distinta del actor, cuestión que más bien dice con la valoración de dicho documento y correspondiendo su análisis a una cuestión de fondo, que debe dirimirse en la sentencia definitiva, y por ende no fundándose la objeción indicada en causal legal tendrán que ser desechadas, tal como se dirá en la parte resolutive de esta sentencia.

**EN CUANTO A LA TACHA DE FOLIO 40**

**QUINTO:** Que la parte demandante, a folio 40, interpuso tacha de conformidad por la causal del artículo 358 N° 4 y 6 del Código del Trabajo toda vez que la testigo doña Laura Pamela Roldán Herrera, quien presta servicios contables al demandado, desde hace varios años en forma remunerada y asistió al demandado en la audiencia del 02 de septiembre de 2021 cuando compareció sin abogado y en acto de defensa de sus intereses, lo que afecta la imparcialidad necesaria para declarar en juicio, solicitando se acoja la misma, y se le niegue todo valor probatorio a sus dichos.

**SEXTO:** Que evacuando el traslado la demandada vienes en solicitar el rechazo de la misma y se declare hábil ya que la testigo prestó ayuda en la conexión para la asistencia de su representado a la primera audiencia pero en ningún caso lo representa, ya que no es abogada, no es parte y si ésta intervino, la contraria debió alegarlo lo que en derecho corresponde en dicha situación y no lo hizo. En cuanto a la relación de contadora-cliente que existe entre el demandado y la testigo, hizo presente que si ella en su calidad de contadora tiene una cartera de



**Foja: 1**

500 o 1000 clientes, se debería entender que tiene parcialidad en cualquier juicio que se involucren sus clientes incluso en materia tributaria, que por lo demás a la fecha de la audiencia aun no existía auto de prueba y por lo tanto la testigo no podía saber cómo se iría desarrollando el juicio una vez que el demandado contratase asesoría legal, por lo que solicitó rechazar la tacha y se le entregue el mérito probatorio correspondiente.

**SEPTIMO:** Que ha de tenerse presente que el Art. 358 agrega además que: «Son también inhábiles para declarar: 4º Los criados domésticos o dependientes de la parte que los presente. Se entenderá por dependiente, para los efectos de este artículo, el que preste habitualmente servicios retribuidos al que lo haya presentado por testigo, aunque no viva en su casa; para que proceda la tacha del artículo 347 N°4 es necesario que el testigo preste habitualmente servicios retribuidos, y el demandante no ha justificado esta circunstancia respecto al testigo, lo que es distinto prestar servicios en su calidad de profesional de especialidad contadora, no habiéndose establecido que el testigo sea dependiente de la parte que lo presenta, pues el hecho de haber realizado trabajos como profesional independiente consistente en servicios contables remunerados, no permite hacer presumir que su testimonio estuviere motivado por esta circunstancia, es que se rechaza la tacha.

**OCTAVO:** Que en cuanto a N° 6º, de mismo artículo dispone; Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto; De la norma citada, es posible desprender la existencia de dos elementos que configuran la causal en estudio: 1.- Un interés directo o indirecto en el resultado del juicio. 2.- Falta de imparcialidad de la persona que se presenta a declarar.

Estos elementos son copulativos, toda vez que se encuentran interconectados el uno con el otro. Siguiendo la máxima del onus probandi, corresponde al actor que alega la inhabilidad del testigo probar la configuración de la causal. De la jurisprudencia analizada es posible sostener que el interés debe ser pecuniario, estimable en dinero, cierto y material, además de ser concreto y real, vale decir, las exigencias básicas son dos: 1) que el interés sea patrimonial, sin que baste el meramente moral, y 2) que dicho interés esté vinculado al resultado actual del pleito y no a otra, circunstancia “no existen en autos antecedentes para demostrar que carezca la testigo de la imparcialidad necesaria para declarar pues no se acreditó que tuviera algún interés directo o indirecto en el pleito, en los términos ya analizados, nada de lo cual consta en autos, toda vez que la solo mención de que la testigo cooperara con el demandado en la conexión en la primera audiencia o alguna defensa en sus intereses, de cual no hay registro o constancia alguna, es del todo insuficiente para configurar los requisitos establecidos en la norma fundante de la presente tacha por lo que se rechazará.

**EN CUANTO AL FONDO**



Foja: 1

**NOVENO:** Que compareció don **Leonardo Flores Ruz**, abogado, en representación de **don José Gabriel Cabrera Barea**, quien interpuso demanda de precario en contra de en contra de don **Claudio Omar Guajardo Valenzuela**, solicitando en definitiva que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 2195 inciso segundo del Código Civil, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se accede a la demanda y se le condene a la devolución de la propiedad libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que se estime fijar, bajo apercibimiento de lanzarlo con la fuerza pública, con costas.

**DÉCIMO:** Que, el demandado contestando el libelo pretensor solicitó su rechazo, con expresa condenación en costas, atendidas las consideraciones de hecho y de derecho vertidas en lo expositivo de la sentencia.

**UNDÉCIMO:** Que según lo dispone el artículo 2195 del Código Civil, constituye precario la tenencia de una cosa ajena, sin contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño de la misma. En razón de lo anterior, para el éxito de la acción intentada por el actor, resulta necesario que este acredite que en el caso de autos se cumplen los siguientes requisitos: 1) el dominio sobre el inmueble cuya restitución demanda; 2) la ocupación del demandado del bien reclamado y 3) que la ocupación se realice por la ignorancia o la mera tolerancia del dueño y sin previo contrato. La carga de la prueba de las dos primeras exigencias corresponde al actor, pero una vez que acredita que es propietario del bien y que éste es ocupado por el demandado, es sobre este último en quien recae el peso de probar que esa ocupación está justificada por un título o contrato, destacándose en este último aspecto que lo relevante es que exista un título que resulte oponible al propietario, de forma tal que la misma ley lo ponga en situación de tener que respetarlo y, como consecuencia de lo anterior, de tolerar o aceptar la ocupación de una cosa de que es dueño por otra persona distinta.

En tal sentido se fijaron en la cuas los siguientes punto de prueba: 1°.- Efectividad que el demandante es dueño del inmueble cuya restitución se solicita. 2°.- Efectividad que la demandada ocupa el inmueble, por ignorancia o mera tolerancia del demandante, sin que le asista título alguno que justifique su ocupación. 3°.- Calidad jurídica en que detenta la demandada respecto del inmueble reclamado. 4.- Tiempo estimado de la ocupación y superficie total ocupada por la demandada.

**DUODÉCIMO:** Que respecto al dominio del actor, este acompañó copia autorizada de inscripción de dominio del inmueble objeto de esta acción del Lote 2 del plano de loteo de la propiedad denominada parte de la Parcela Primera Santa Isabel, comuna de Rengo, inscrito a fojas 1846 N° 1750 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo a nombre del actor, inscripción conservatoria que acredita, que **COMPRÓ** a don José Aurelio Maturana Pérez, la propiedad raíz ubicada en la Localidad de Santa Isabel de Rosario, que corresponde al **LOTE DOS**, del plano de loteo de la propiedad denominada Parte de la Parcela Primera de Santa Isabel, comuna de Rengo, Provincia de Cachapoal, Región del



**Foja: 1**

Libertador Bernardo O'Higgins, de una superficie de cinco mil ochocientos cincuenta y uno coma cincuenta metros cuadrados y que deslinda: NORTE, camino Rosario a Guacarhue; SUR, Octavio Miranda; ORIENTE, Lote Uno; PONIENTE, Lote Tres.- EL TÍTULO ANTERIOR DE DOMINIO rola a fojas ciento treinta y ocho Vuelta número doscientos siete del Registro de Propiedad del año mil novecientos setenta y seis. Rol de Avalúo Número 234-291.- Y copia autorizada con firma electrónica de escritura pública de compraventa de fecha 12 de Julio de 2021 otorgada ante Constanza Macaya Danús Notario Suplente de la Titular de la 2ª Notaría de Rengo Paulina Valenzuela Valdés entre José Aurelio Maturana Pérez como vendedor y el demandante José Gabriel Cabrera Barea como comprador del Lote Dos del Plano de Loteo de parte de la Parcela Primera Santa Isabel, Rengo.

Además incorporó prueba testimonial, a folio 39, consistente en la declaración de: doña **Maria Gladys León López**, cédula de identidad N° 11.277.143-3, quien previamente juramentada y examinada legalmente, que sabe que el nuevo dueño está solicitando la restitución del inmueble el cual adquirió por compraventa en el mes de julio de 2021, lo que sabe porque en la Oficina de Corretaje de Propiedades de Rengo se realizó la escritura de compraventa la que fue firmada en la Segunda Notaría de Rengo, sabe que la propiedad objeto del juicio está ubicada en el sector de Santa Isabel comuna de Rengo, de una superficie de 5.800 metros cuadrados, que incluye casa de adobe, no en buen estado de conservación, propiedad que está en la carreta que une Rosario a Quinta de Tilcoco. Que conoce la propiedad porque el antiguo propietario entregó en la oficina de Propiedad Rengo para efectuar su venta asistiendo personalmente a instalar el letrero de venta en la propiedad pudiendo acceder a la propiedad con autorización de arrendatario en septiembre de 2019, fecha en la cual ya anteriormente se había informado a los arrendatarios que la propiedad se encontraba en venta. Que sabe que la propiedad actualmente está a nombre de José Cabrera Barea lo que le consta porque acompañó a firmar la escritura y porque requirió personalmente la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Rengo, que el vendedor fue don José Aurelio Maturana Pérez. Contrainterrogada en cuanto a la existencia de contrato de arrendamiento, declaró que conoce a la persona que vive en la propiedad, se llama Omar Guajardo, no sabe más de dicho contrato. Que en cuanto al aviso de termino de contrato entre señor Maturana y señor Guajardo, depuso que en primera instancia fue verbal y luego en forma escrita, lo sabe porque no tuvo ningún impedimento para ingresar a la propiedad e instalar el letrero de venta en el año 2019. Que sabe que el actor conocía la propiedad, su ubicación y que estaba ocupada, y que el antiguo propietario tenía problemas con la persona que vivía allí porque no le cancelaba las rentas mensuales.

En cuanto a la ocupación depuso que el demandado ocupa la propiedad sin el consentimiento del actual dueño ya que una vez inscrita la propiedad al señor Cabrera acudieron personalmente a hablar con el demandado y decirle que era el nuevo



**Foja: 1**

propietario por lo cual debía hacer abandono del inmueble, que sabe que entre las partes del juicio no existe ninguna relación contractual ya que el señor Guajardo le propuso hacer contrato de arrendamiento por tiempo determinado a lo cual el señor Cabrera no accedió ya que necesitaba la propiedad para su uso personal, que sabe que el señor Gajardo usa la propiedad para almacenamiento de leña, un almacén de abarrotos y además posee varias piezas hechas por él las cuales arrienda, lo que sabe porque ha visto leña acumulada, gente comprando y tránsito de personas a las piezas construidas. Que no le consta el contrato de arrendamiento.

Declaración de **Luis Eduardo Maturana Pérez**, cédula de identidad N° 7.302.189-8, quien previamente juramentado y examinado legalmente depuso que sabe que el señor Cabrera es el actual dueño de la propiedad y le consta que está vendida a él desde el mes de julio de 2021, lo que le consta porque su hermano es le vendedor y cuando la vendió se lo comentó, que la vendió porque el arrendatario no pagaba las rentas mensuales desde más de un año e incluso fue el personalmente a cobrarle. Que sabe que a propiedad se encuentra en Santa Isabel al frente del camino Fundo de Los Ureta, que el vendedor de la propiedad es José Maturana Perez, quien tiene 86 años. Que respecto a la ocupación depuso que el señor Gajardo ocupa la propiedad sin ningún título o contrato de parte de señor José Cabrera, actual propietario y que lo único que desea es que el señor Gajardo se vaya del domicilio, que le consta que el señor Gajardo no tiene ningún contrato o título que lo habilite para ocupar el domicilio y que sabe que tenía un contrato antiguo con su hermano, que el señor Guajardo ocupa la propiedad para aparcar camiones, leña, tiene un negocio de almacén y tiene construidas unas piezas como medias aguas de madera que arrienda, sabe que su hermano le fue a conversar personalmente con el señor Gajardo e informó que la propiedad fue vendida a don José Cabrera.

**DÉCIMO TERCERO:** Que por su parte la demandada incorporó a fin de acreditar sus defensas prueba documental consistente en: contrato de arriendo de fecha 04 de agosto de 2006 entre don José Aurelio Maturana y don Claudio Omar Guajardo Valenzuela renovable cada año sobre el inmueble ubicado en Santa Isabel S/N, Rosario, comuna de Rengo.

Además incorporó prueba testimonial, a folio 40, consistente en la declaración de doña **Teresa del Carmen Peña Peña**, cédula de Identidad N° 11.950.888-6, quien previamente juramentada y examinada legalmente declaró que desde los 17 años conoce al demandado, que ha vivido ahí con contrato de arriendo que lo tiene con don Aurelio Maturana, lo sabe porque la cónyuge de del demandado doña Pamela Oyarce tiene negocio en su casa y va a comprar con frecuencia, que hace como dos meses atrás y como había desde hace tiempo un letrero donde indicaba que la propiedad ocupada por su vecina estaba en venta, lo conversó con él y le manifestó que sabía de la venta pero que él ocupaba la propiedad porque la tenía arrendada, le exhibió el contrato, entiendo que dicho contrato está vigente ya que de no ser así su vecino se habría ido de la





**Foja: 1**

propiedad, que nadie le ha avisado del término del contrato, ni le dio aviso de que ello pudiera ocurrir, solo supo que estaba en venta por el aviso que se puso frente a la propiedad. Que sabe que hace 17 años más o menos que el demandado su esposa y sus tres hijos están ocupado la propiedad, que no sabe la superficie pero que es grande ya que esta la casa, el negocio y un ranchito en el cual guardan leña, la que vende, ya que ella también le ha comprado. Que sabe que la propiedad está dividida por un canal de regadío que corre de norte a sur el lado oriente tiene arrendado a don Jorge Rojas, imagina que al mismo dueño y este a su vez subarrienda a una familia boliviana.

Declaración de doña **Laura Pamela Roldán Herrera**, cédula de Identidad N° 12.726.052-4 contadora general, previamente juramentada y examinada legalmente declaró que en su calidad de contadora del demandado, tuvo acceso al contrato de arrendamiento que firmó el Señor Maturana, dueño de la propiedad materia del presente juicio con el señor Guajardo en el año 2006, por lo tanto no hay ignorancia del demandante o mera tenencia, ya que el demandado está en ocupación de la propiedad desde aquella fecha y hasta hoy, depuso que nadie le avisó al demandado del término del contrato, ni se le avisó de que ello pudiera ocurrir, que él tomó conocimiento de la venta de la propiedad solo unos días antes de que se le notificara de este juicio, que sabe que desde el año 2006 el demandado junto a su esposa y sus tres hijos están viviendo en la propiedad, que sabe que son alrededor de 5.000 metros cuadrados, de los cual don Claudio ocupa solo una parte, ya que la otra la arrendó el antiguo dueño a otro señor y ese señor, a su vez por lo que sabe la subarrendó.

Declaración de doña **Gladys Liliana Ortubia Parraguez**, cédula de identidad N° 11.529.223-4, temporera, previamente juramentada y examinada legalmente depuso que desde el año 2006 el demandado Claudio Guajardo ha vivido ahí, en el terreno con su familia, esto es, su esposa Pamlea Oyarce y sus tres hijos, con contrato de arriendo que lo suscribió con don Aurelio Maturana, el antiguo dueño de la propiedad, que la misma es grande y que está dividida en dos paño, siendo el más grande el que ocupa don Claudio con su familia, pues el otro está al lado oriente de un canal de regadío lo tiene arrendado don José Rojas al mismo dueño. Que el señor Rojas a su vez lo tiene subarrendado a una gente que llegó del extranjero, una familia boliviana, que sabe que él demandado ha vivido en la propiedad desde el año 2006 y no se ha cambiado de lugar, ya que ahí tienen su centro de trabajo, la leña y el campo, que a él nadie le ha notificado que el contrato se terminó, por lo tanto está vigente.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, la controversia en el caso de autos, radica en que por una parte el actor sostiene que la ocupación realizada por el demandado se debe a su mera tolerancia, mientras que este último debía acreditar algún título que justificara su ocupación.

**DÉCIMO SEXTO:** Que atendido a la prueba antes individualizada se tiene por acreditados los siguientes hechos:



**Foja: 1**

a.- Que el demandante es dueño del Lote 2 del plano de loteo de la propiedad denominada parte de la Parcela Primera Santa Isabel, comuna de Rengo Provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, inscrito a fojas 1846 N° 1750 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo de una superficie de cinco mil ochocientos cincuenta y uno coma cincuenta metros cuadrado. Rol de Avalúo Número 234-291.

b.- Que dicho dominio lo adquirió por escritura pública de compraventa de fecha 12 de Julio de 2021 entre José Aurelio Maturana Pérez como vendedor y el demandante José Gabriel Cabrera Barea como comprador del Lote Dos del Plano de Loteo de parte de la Parcela Primera Santa Isabel, Rengo, objeto del presente juicio. Ambos hechos acreditados conforme documental incorporada por la actora.

c).- El demandado ocupa la propiedad referida en la letra que precede;

d).- El 04 de agosto de 2006, se celebró un contrato de arrendamiento entre don José Aurelio Maturana Perez y el demandado Claudio Guajardo Valenzuela en relación con el inmueble ubicado en Santa Isabel S/N rosario de la ciudad de Rengo bien inscrito a fojas 138 N° 207 del registro de propiedades del año 1976 del Conservado de Bienes Raíces de Rengo Rol de Avalúo Número 234-291, con vencimiento el 28 de febrero de 2007, prorrogable si ninguna de las partes expresa su voluntad de ponerle término con la anticipación que se refiere. Respecto del cual no se ha aportado probanza alguna para concluir ha sido resuelto de forma judicial.

**DÉCIMO SEXTO:** Que el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil dispone: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño". Se dice que 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 ese bien; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

**DÉCIMO SEPTIMO:** Que la carga de la prueba de las dos primeras exigencias recién señaladas corresponde al actor, pero una vez acreditado que es el dueño del bien cuya restitución pretende y que es ocupado por el demandado, es a éste a quien toca demostrar que esa ocupación está justificada por un título o contrato y que, por ende, no obedece a ignorancia o mera tolerancia del propietario.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que nuestra Excelentísima Corte Suprema en fallo Rol N° 36.246-2017, en su considerando séptimo señala *Que es un problema clásico en la historia de la acción de precario resolver de quién debe provenir el título que legitima la tenencia del bien por parte del demandado. Para algunos, un contrato celebrado con el precedente titular del dominio no es título que justifique la ocupación del bien y que sirva para oponerlo a la acción de precario. Otros, por el contrario, admiten que el demandado pueda fundar su tenencia en un contrato o título celebrado con un propietario anterior, porque para ellos basta que esa tenencia tenga su origen en un título y no provenga de la mera tolerancia del demandante. El profesor don Ramón*



**Foja: 1**

*Domínguez Águila, en un artículo publicado en la Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N° 195, páginas 161 y siguientes, referido al precario, cita doctrina y fallos en uno y otro sentido... Octavo: Que, sin perjuicio de lo precedentemente anotado, lo que no se discute, es lo que acontece en lo relativo al contrato de arriendo, cuando el arrendador enajena el bien. En este supuesto, sea que el contrato le sea oponible al comprador, en virtud del artículo 1962 del Código Civil, sea al revés, de todas formas no podrá demandar de precario al arrendatario, pues en este caso deberá recurrir a la acción respectiva, que en la situación de los bienes raíces urbanos le otorga la ley N° 18.101, vale decir, la de restitución del inmueble por haber expirado el derecho del arrendador (René Ramos Pazos, "Del Precario", Revista de Derecho Universidad de Concepción, N° 180, páginas 7 y siguientes).*

**DÉCIMO NOVENO:** Que, en consecuencia, habiéndose establecido que el demandado ocupa el inmueble materia de la Litis con un título que justifica su tenencia, esto es, habiéndose acreditado la existencia de un vínculo contractual de arriendo respecto de la propiedad del actor, en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el antecesor de éste, el actor para lograr su restitución debe recurrir a la acción que estatuye el artículo 7° de la Ley N° 18.101, por haber expirado el derecho del arrendador, y no la intentada en autos, es por ello, que se rechazará la acción como se dirá en la parte resolutive de la presente sentencia.

**VIGESIMO:** Que, la demás prueba rendida en especial, testimonial a folio 39 y 40, no se analizarán, por no variar en nada lo que se resolverá, toda vez que todos los testigos, de ambas partes, estuvieron contestes en los puntos establecidos en el presente fallo, en el considerando décimo sexto, sin que sea relevante las demás alegaciones efectuadas por las partes.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 2195 y 160, 170, 254, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil **se declara:**

**A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS DE FOLIO 35**

**I.-** Que **se rechaza** la objeción de documento opuesta por la demandante a folio 35, por falta de fundamento, sin costas por no haberse solicitado.

**A LA TACHA DE FOLIO 40**

**II.-** Que **se rechaza** la tacha de la testigo doña Laura Roldán Herrera, opuesta a folio 40, por la demandante, por no haberse acreditado los requisitos del artículo 358 números 4 y 6 del Código de Procedimiento Civil, sin costas por no haberse solicitado.

**AL FONDO**

**III.-** Que **se rechaza** la demanda de precario interpuesta por el abogado don Leonardo Flores Ruz, abogado, en representación de don **José Gabriel Cabrera Barea**, en contra de don **Claudio Omar Guajardo Valenzuela**, ambos ya individualizados, por no haberse establecidos los requisitos de procedencia de la acción del 2195 inciso 2 del Código Civil.



C-1353-2021

Foja: 1

IV.- Que no se condena en costas a la demandante por estimarse que tuvo motivo plausible para litigar.

**Rol N° 1353-2021**

Anótese, regístrese, notifíquese personalmente o por cédula y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña **SANDRA HERRERA MENARES**, Juez Titular del Primer Juzgado de Letras de Rengo.

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



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

Código: YFLXXCBGYT