

C-939-2019??

?

Foja: 1

FOJA: 78 .- .-

NOMENCLATURA??: 1. [40]Sentencia??

JUZGADO ???: 1° Juzgado de Letras de Linares

CAUSA ROL???: C-939-2019

CARATULADO??: AGUILERA/PÉREZ

Linares, treinta de Junio de dos mil veinte

VISTOS:

PRIMERO: Que a folio 1 comparece **JORGE ANTONIO AGUILERA MOYA**, chileno, microempresario, cédula de identidad N°7.218.905-1, domiciliado en calle Miraflores 1327 de Linares, quien deduce demanda de precario en procedimiento sumario en contra de **LILIANA MARIZEL PEREZ PEREZ**, chilena, cédula de identidad N°13.789.154-9, domiciliada en Población Maitencillo, Parcela N°45 de la Comuna de Yervas Buenas fundado en lo siguiente:

Consta de la inscripción de dominio de fs.3638 N°6015 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Linares, que es dueño del Lote Dos, de los en que se subdividió el resto de la parcela número 45 y sitio N° 8 del Proyecto de Parcelación Maitencillo, comuna de Yervas Buenas, de una superficie de 5000 metros cuadrados y deslinda: norte, en 84,40 metros con Lote Tres, sur, en 84,40 metros con lote uno del plano; oriente, en 60,4 metros con Lote A, y poniente, en 60,60 metros con camino público. Rol de avalúo N° 165-486 de la comuna de Yervas Buenas.

?El referido inmueble lo adquirió mediante adjudicación en remate efectuado con fecha 10 de octubre de 2018 ante el Juzgado de Letras de Familia de la comuna de San Javier, por la suma de \$14.300.000.-, lo que consta de la causa ejecutiva RIT Z-35-2017, caratulados GUTIERREZ/GUTIERREZ, de conocimiento del referido órgano jurisdiccional.

?Al día siguiente de efectuado el remate (11 de octubre de 2018), quiso conocer personalmente la propiedad adquirida, pero esta vez por dentro, pero no pudo pues se encontraba habitada por quien no conocía en ese momento, doña Liliana Marizel Pérez Pérez. Es así que hace los llamados correspondientes en el frontis del inmueble, siendo atendido en ese instante por la demandada previamente aludida. Tras identificarse como el nuevo dueño del inmueble y ella como tal, le explicó que debe desocupar la propiedad ante



C-939-2019??

?

Foja: 1

lo cual le indica que conocía plenamente que su marido (don Luis Andrés Gutiérrez Garrido) estaba en “proceso” de remate por temas de deudas de pensión de alimentos de su hija mayor (doña Moira Javiera Gutiérrez Valdés), pero que no estaba dispuesta a irse hasta que un Tribunal lo ordenara.

Posteriormente, una vez que se materializa su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, con fecha 19 de noviembre de 2018, el mismo día, se dirigió a la propiedad a fin de conversar con la demandada. Con el conocimiento que su marido lamentablemente había fallecido con fecha 25 de octubre de 2018 en un fatal accidente automovilístico, este último dato lo supo por terceros (causa de muerte). Hecho concreto del que tomo conocimiento a través de la oficina Judicial Virtual del Poder Judicial por la misma señora Liliana Pérez, quien en la causa ejecutiva que dio origen al remate, a través de un escrito presentado manuscrito de su puño y letra, informando la muerte de su marido.

Una vez constituido en el inmueble, el día señalado, entabla conversación con la demandada, a quien le exhibió respetuosamente su inscripción dominical, dándole cuenta que ahora se había materializado su adjudicación mediante la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Linares. Ella, por su parte, le indicó que estaba al tanto de todo, que estaba siendo asesorada jurídicamente y en conocimiento absoluto de la causa que dio origen al remate de la propiedad de su marido, que de hecho estaba o ya había comenzado con los trámites de posesión efectiva de su cónyuge, afirmando que ella sabía que debía excluir del inventario de bienes del causante, el inmueble que estaba “ocupando” en razón de existir un nuevo propietario, o sea, quien suscribe. Una vez concluida la conversación con la demandada, no hablaron de plazos de entrega del bien raíz, simplemente se retiró, esperando y tolerando el momento que se le entregara de su propiedad en un tiempo prudente. Tomando en especial consideración el deceso de su marido. Lo anterior con el objeto que compusiera su ánimo y fuerzas para seguir con su vida de forma normal.

Desde el momento relatado han transcurrido casi seis meses no habiendo un buen entendimiento con la demandada tras comunicaciones vía telefónica, frustrándose cualquier camino autocompasivo para la entrega material de su inmueble. Es más, ha tomado una actitud procesal en la causa de remate, reñida con la buena fé, pretendiendo de forma ingenua y mendaz dejar sin efecto el remate que ha sido tramitado en forma totalmente legal. Su primeriza actitud ha cambiado por un asesoramiento que la tiene presumiblemente ilusionada con un resultado francamente inalcanzable. Ha sido en todo momento una persona empática con toda la situación emocional que está viviendo, pero no se puede dar pie al abuso de su confianza y tolerancia. Como consignó previamente ha transcurrido un tiempo más que prudente para que la demandada desocupe su finca con todos sus



C-939-2019??

?

Foja: 1

ocupantes, sin embargo no lo ha hecho. Ahora debe sumarse la duración del presente procedimiento sumario para por fin tener la posesión material de su propiedad, debiendo incurrir en gastos económicos y anímicos que no tenía presupuestados.

¿Señala que por su mera tolerancia y sin que haya mediado contrato de ninguna especie con la demandada, el inmueble antes singularizado se encuentra ocupado actualmente por doña Liliana Marizel Pérez Pérez.

¿Finaliza señalando que, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2195 y siguientes del Código Civil y artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas aplicables a la especie, tener por interpuesta demanda de Precario en juicio sumario, en contra de doña Liliana Marizel Pérez Pérez, ya individualizada y condenarla a la restitución del inmueble indicado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que SS se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario, con todos los demás ocupantes y al pago de los servicios básicos de agua y luz eléctrica hasta el momento de la materialización de la restitución del inmueble.

¿SEGUNDO: Que a folio 15 comparece doña LILIANA MARIZEL PEREZ PEREZ, ya individualizada, en la audiencia de estilo, quien mediante minuta escrita opone excepción dilatoria y, en subsidio, viene en contestar derechamente la demanda de Comodato Precario formulada por don JORGE AGUILERA MOYA, solicitando que esta sea rechazada en todas sus partes.

En cuanto a excepción de Litis Pendencia opuesta:

1).- Indica que en el año 2017 se inició acción de alimentos en el Juzgado de Familia de San Javier, caratulados **“GUTIERREZ con GUTIERREZ”**, RIT N° Z-35-2017, siendo demandado su cónyuge don **LUIS ANDRES GUTIERREZ GARRIDO**, cédula de identidad N°12.789.889-8, quien falleció con fecha 25 de octubre del año 2018, en un accidente de tránsito, quien detentaba la calidad de demandado de autos por concepto de pensión alimenticia a una hija suya no matrimonial.

2).- Indica que a fines del mes de diciembre del año 2018, se hizo presente en su domicilio un señor, desconocido a la fecha, quien me manifestó que esa propiedad era de él, ya que se la había adjudicado en un remate, y que debía desocuparla en los próximos días, ante lo cual, le solicite que me mostrara algún documento que acreditara sus afirmaciones; y el solo manifestó que el remate se había efectuado en una causa de alimentos en el Tribunal de San Javier.

3).- En virtud de ello concurrió al Tribunal de Familia a manifestar que el demandado -su cónyuge- había fallecido, acompañando los respectivos documentos que lo acreditan, y solicitando que se suspenda el procedimiento en virtud del artículo 5 del



C-939-2019??

?

Foja: 1

Código de Procedimiento Civil, otorgando patrocinio y poder al abogado Franco Díaz Guerra, quien la representa.

4).- Con fecha 4 de enero del presente año, el tribunal de San Javier accedió a la suspensión del procedimiento, ordenando que se debe poner en conocimiento de los herederos el estado del proceso para hacer valer sus derechos.

5).- Cabe señalar que por una deuda de su cónyuge (fallecido) de pensión de alimentos con una hija nacida de otra relación (mayor de edad), con fecha 7 de junio del año 2018, se solicitó la ampliación del embargo, respecto del “inmueble de propiedad del ejecutado denominado LOTE DOS, de lo que subdividió la parcela número 45 y del sitio número 8, del proyecto de parcelación Maitencillo, de la comuna de Yerbas Buenas, de una superficie de 5000 metros cuadrados y que figuraba inscrito a favor del ejecutado a fojas 868 vuelta, número 1499 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Linares correspondiente al año 2007”, que es el mismo bien en el que se fundamenta la demanda de autos.

6).- En la causa de pensión de alimentos se llevó a efecto el remate del bien, adjudicándosele don JORGE ANTONIO AGUILERA MOYA, quien reclama mediante la acción de autos su entrega, sosteniendo que ella lo detenta por mera tolerancia por parte de él, lo que es absolutamente falso.

7).- En la referida causa de alimentos indica que a través de su abogado se formuló incidente de NULIDAD PROCESAL DE TODAS LAS ACTUACIONES DE FECHA 03 DE JULIO DEL AÑO 2018 EN ADELANTE, lo que incluye el embargo del bien, el posterior remate y adjudicación, la escritura de remate y la inscripción de dominio a que dio lugar esta. Señala que la razón de ello es que el bien objeto del embargo y remate **ERA DE CARÁCTER INEMBARGABLE**, atendido el monto de su avalúo, conforme lo dispone el art. Artículo 445 N°8 del Código de Procedimiento Civil; y además dicho bien **inmueble tiene el carácter de social**, ya que en su calidad de cónyuge del demandando, accedió a un subsidio para una vivienda social, adjudicándomelo y construyendo tal vivienda en la propiedad, estableciéndose una prohibición en favor del SERVIU.

8).- Agrega que hasta la fecha, la incidencia de nulidad formulada en la causa de alimentos no ha sido resuelta por el Tribunal de Familia de San Javier, de lo que está en conocimiento la parte demandante de autos, quien nunca ha solicitado al referido Tribunal la entrega del bien inmueble, como era debido; por el contrario, pretende, a través de esta acción de comodato precario, engañar al Tribunal, haciéndolo creer que detenta el dominio del inmueble, no obstante que este está en total discusión a raíz del incidente de nulidad del acta de remate y adjudicación que se llevó a efecto ante el Juzgado de Familia de San Javier.

9).- El proceso incoado ante el Juzgado de familia de san Javier, no se encuentra terminado, faltando por resolver el incidente de nulidad antes mencionado, del cual, es



C-939-2019??

?

Foja: 1

parte el demandante de autos, por ende, existe un juicio pendiente donde se discute el dominio del bien inmueble que el demandante de autos se arroja para sí .

10). – En lo jurídico basa la acción de nulidad en el proceso de alimentos tramitado ante el Juzgado de Familia de San Javier, en lo dispuesto en el artículo 445 N°8 del Código de Procedimiento Civil que señala lo siguiente: No son embargables:... 8°. “El bien raíz que el deudor ocupa con su familia, siempre que no tenga un avalúo fiscal superior a cincuenta unidades tributarias mensuales o se trate de una vivienda de emergencia, y sus ampliaciones, a que se refiere el artículo 5° del decreto ley N°2552, de 1979; los muebles de dormitorio, de comedor y de cocina de uso familiar y la ropa necesaria para el abrigo del deudor, su cónyuge y los hijos que viven a sus expensas.”

11).- Agrega que la demandante en la causa de alimentos de San Javier y su defensa no acompañaron el avalúo fiscal de la propiedad al momento solicitar la ampliación de embargo, ni señalaron que el demandado (hoy fallecido), vivía en esa casa con ella y sus hijos, induciendo a un error garrafal al Tribunal de San Javier al decretar un embargo respecto de un bien inembargable, y que además tenía las características de una vivienda social conforme a la Ley. Por otra parte, también se alegó que se alteró la forma de proceder en cuanto a las notificaciones, realizándose por cédula, cuando debió ser de manera personal, conforme lo establece el art 40 o en subsidio del art.44 del Código de Procedimiento Civil.

Finalmente cita normas legales y solicita tener por interpuesta la excepción dilatoria de Litis Pendencia y dar lugar a ella, inhibiéndose de seguir conociendo el presente litigio, con expresa condonación en costas en caso de oposición.

?En cuanto a la contestación de la demanda:

?Para el caso de rechazo de la excepción opuesta precedentemente señala que la pretensión del demandante carece de uno de los elementos que tanto la Ley, como la jurisprudencia catalogan de indispensable para que la acción de precario pueda prosperar, por cuanto, en la especie, la ocupación del inmueble por su parte no se apoya en la mera tolerancia del actor, sino que tiene su fundamento en un legítimo derecho de dominio que está en discusión ante el Tribunal de familia, en donde hasta el día de hoy se está discutiendo el supuesto dominio que reclama el demandante de autos, solicitando el rechazo de la misma con costas.

TERCERO: Que a folio 17 la parte demandante evacuado un traslado, respecto de la excepción dilatoria de “Litis Pendencia”, solicita su rechazo con expresa condena en costas, por las consideraciones siguientes:

Que su contraria con un afán obstaculizador, ha opuesto la excepción dilatoria del número 3° del artículo 303 del Código de Enjuiciamiento Civil, “Litis Pendencia”, arguyendo que entre ambos existiría un “Juicio Pendiente” en la causa RIT N° Z-35- 2017, seguida en el Juzgado de Familia de San Javier.



C-939-2019??

?

Foja: 1

Es efectivo que existe una solicitud de nulidad del remate y de todas las actuaciones de fecha 03 de julio del año 2018 en adelante, presentación que data del 28 de Enero del corriente en la causa RIT N° Z -35- 2017 de conocimiento del referido Juzgado. En la referida causa el demandado, cónyuge de doña **LILIANA MARIZEL PEREZ PEREZ**, antes de fallecer, fue emplazado en forma legal en todas y cada una de las gestiones que obran en la referida causa cuando le era pertinente, manteniendo aquel, una actitud procesal totalmente displicente al juicio y a las consecuencias de éste. Ahora, la demandada de autos, pretende desentender lo hecho en la causa por su fallecido marido, siendo que la señora Pérez estaba y está en conocimiento, incluso de antes del lamentable deceso de don Luís Andrés Gutiérrez Garrido (marido) **de todo lo obrado en dicha causa**, cuestión que no es pertinente que se discuta y resuelva en el presente juicio.

Expuesto y aclarado necesariamente lo anterior, resulta de todo improcedente e impertinente la excepción dilatoria de “Litis Pendencia”, dado que esta es una figura procesal cuya interpretación teleológica coincide plenamente con la cosa juzgada, las que van dirigidas a impedir simultánea tramitación de dos procesos (juicios pendientes); es una institución presuntiva y tutelar de la cosa juzgada o de la univocidad procesal y del legítimo derecho de quien la esgrime a no quedar sometido a un doble litigio, y en tal sentido se exige que la identidad de ambos procesos se produzca en cuanto a **los sujetos**, a la **cosas en litigio** y a la **causa de pedir**, tal como exige claramente la Ley, siendo reiterado por la jurisprudencia de manera uniforme, que deben concurrir todos los mentados presupuestos.

Indica que la nulidad pretensiosa incoada incidentalmente en el juicio antes señalado, no se sigue precisamente entre las mismas partes, dado que participa también la ejecutante (alimentaria de entonces), que es sino la otra hija del ejecutado fallecido, cuya defunción de éste, dicho sea de paso, fue con fecha muy posterior a la adjudicación del predio en cuestión en favor de mi representado. De manera que no existe identidad de personas, constituyéndose una confusión de orden procesal en aquel procedimiento, que no corresponde debatir y zanjar en el presente juicio como señalé.

Por otro lado, tampoco existe mismo objeto y causa pedir, pues la misma contraria ha señalado que **inició un incidente de nulidad**, sobre el cual no ha habido pronunciamiento por parte de un órgano jurisdiccional, **resultando tener una mera expectativa y no un derecho adquirido en favor de la actual demandada**. Como se advierte de las mismas consignaciones efectuadas por doña Liliana Marizel Pérez Pérez se denota que las cuestiones a resolver por los dos Tribunales son dimensionalmente diferentes, en tanto en el presente juicio es actualmente dueño del predio *sublite*, estando dotado de un derecho. Conforme a lo anterior, el demandante de autos no ha promovido previamente en éste ni otro Tribunal la restitución del inmueble de su propiedad, de forma que está completamente descartada la posibilidad que existan fallos contradictorios o incompatibles entre sí, **siendo el presente el único y exclusivo que persigue dicho fin**.



C-939-2019??

?

Foja: 1

Ahora en el escenario hipotético que mi representado solicitare, estando pendiente el actual, en el juicio de conocimiento del Juzgado de Letras y Familia de San Javier la restitución del bien raíz, si se configuraría litispendencia planteada la cual deberá ser opuesta y resuelta en dicha causa, pero no es el caso.

Agrega que se debe poner especial atención a la pregunta que hace la parte demandada en su presentación del fecha 24 de Junio del año 2019, la cual paso a citar textualmente y que no es más que un reconocimiento expreso de la inexistencia de litis pendencia: “¿Si el demandante esta tan seguro del derecho que reclama porque no solicito la entrega del bien ante el Tribunal que se llevó a efecto el remate?; claramente porque ante dicho Tribunal se está discutiendo la existencia del dominio que él se arroja”.

Seguidamente señala que resulta evidente que la causa sobre la cual se pretende enlazar una litis pendencia con la presente, no se ha solicitado la restitución del bien raíz que se adjudicó y ACTUALMENTE SI SE SOLICITA, tal vez se configuraría litis pendencia, pero ello no ocurre en la especie.

Señala estar seguro del derecho que reclama ya que su dominio está inscrito actualmente, a fojas 3628 vuelta, número 6015 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Linares correspondiente al año 2018, según consta en autos y mientras lo siga estando, dicha inscripción será requisito, garantía y prueba de la posesión del inmueble requerido a restitución en autos, y solicita el rechazo de la excepción, con expresa condena en costas.

CUARTO: A folio 41, se recibe la causa a prueba y se fijan como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

- 1.- Efectividad que la demandante es dueña del inmueble ubicado en calle Arturo Prat número doce setenta y tres, comuna de Linares. Títulos que lo acrediten.
- 2.- Efectividad que el demandado ocupa materialmente dicha propiedad por mera tolerancia de su dueño. Hechos que lo acrediten.
- 3.- Títulos o derechos que autorizarían al demandado para mantener tal ocupación.

A folio 89 se cita a las partes a oír sentencia.

Con lo relacionado y **CONSIDERANDO:**

QUINTO: Que la parte demandante en apoyo a los fundamentos de su demanda presentó los siguientes medios de prueba:

Documental:

A folio 6 y 48,acompaña:

Copia de Inscripción de dominio inscrita a fs.3628 vta. N° 6015 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de linares, del año 2018.



C-939-2019??

?

Foja: 1

A folio 28 acompaña:

- Oficio N° 800-2019, con timbre de recepción del Juzgado de Letras y Familia de San Javier, de fecha 02 de Julio de 2019.

- Resolución de fecha 04 de Julio de 2019 emitida por el Juzgado de Letras y Familia de San Javier, que se pronuncia sobre el oficio N° 800-2019 enviado por vuestro Tribunal.

- Digitalización de correos electrónicos enviados por el Juzgado de Letras y Familia de San Javier con fecha 05 de Julio de 2019, donde consta las piezas de la causa RIT Z-35-2017.

-Oficio N° 893-2019, con timbre de recepción del Juzgado de Letras y Familia de San Javier, de fecha 19 de Julio de 2019.

- Resolución de fecha 22 de Julio de 2019 emitida por el Juzgado de Letras y Familia de San Javier, que se pronuncia sobre el oficio N° 893-2019 enviado por vuestro Tribunal.

A folio 48 y 49, acompaña:

- Certificado de avalúo fiscal del inmueble inscrito a favor del demandante, Rol de avalúo número 165-486 de la comuna de Yerbas Buenas.

- Duplicado de certificado de posesión efectiva del causante, don Luís Andrés Gutiérrez Garrido, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 25 de Septiembre de 2019 y cuya solicitante fue la demanda de la presente causa, doña Liliana Marizel Pérez Pérez.

Testimonial: Que la parte demandante citó a los siguientes testigos, quienes legalmente juramentados expusieron:

?Que a folio 68, comparece doña NANCY VERONICA SOLIS IBARGARAY, c.i. 11.630.178-4, contadora, domiciliada en calle Arturo Prat N° 332 de Linares, quien señala que es efectivo que don Jorge Antonio Aguilera Moya, es dueño del inmueble ubicado en Población Maitencillo, parcela 45 de la comuna de Yerbas Buenas, lo que sabe y le consta porque el demandante le mostró las escrituras y todo el papeleo cuando se la adjudicó en remate en el año 2018. Como dijo antes vio la documentación que el demandante le mostró del remate en la cual se adjudicó dicho inmueble y que era el documento que se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, documento que señalaban que don Jorge Aguilera era el único dueño de la propiedad.

?Es efectivo que la demandada está ocupando el terreno y la casa existente en el, ya que se apropió del inmueble desde el momento que hizo uso de él y no querer salir, como tampoco acepta que haya otro dueño de la propiedad. Lo anterior lo sabe y le consta ya que la visita



C-939-2019??

?

Foja: 1

generalmente a un pariente que tiene el sector y ahí ha tenido la oportunidad de verla regando y haciendo uso de la casa junto a sus hijos. A la demandada la ha visto en reiteradas oportunidades, en general los fines de semana cuando viaja al sector y la última vez que la vio fue hace dos fines de semana atrás y sabe que la demandada vive con sus hijos en el inmueble. Igualmente señala que el demandado le ha solicitado verbalmente la entrega de la propiedad y cuando lo ha hecho la demandada ha tomado una actitud negativa y agresiva cerrándole la puerta incluso, e incluso nuevamente lo ha hecho.

?A folio 68, comparece don **IVAN ANDRES BASOALTO SOLIS**, c.i. 18.342.203-6, 27 años, profesor, domiciliado en Estero del Sur N° 9098 Villa Estero El Molino Linares, quien señala, que es efectivo que don Jorge Aguilera es dueño del inmueble que reclama, esto lo sabe y le consta porque una vez conversando con don Nicolás, hijo del demandante, a quien conoce, salieron y le hizo referencia cuando pasaron por el terreno que su padre habría comprado, cuando pasaron por fuera vieron a una persona entrando y ahí Nicolás (hijo del demandante), le contó la historia de lo que había pasado, señalando que también conoce a don Jorge el demandante y le comentó que habían visto a una persona en la casa. Que sabe que la propiedad materia del juicio era 45, pero no recuerda la parte exacta. Señala que ha visto documentación que acredita que don Jorge Aguilera Moya es dueño del inmueble ubicado en la comuna de Yervas Buenas, cuando conversaron, incluso dijo que lo había comprado en remate. Que el documento que se le exhibe es el mismo que le mostro el demandante. Que la demandada debería vivir en la casa, lo que le consta cuando pasaron por la casa, por la disposición de la casa por todo lo que había. Cree haber escuchado al demandante varias veces, más de una vez, que le había solicitado la restitución del inmueble. Que la actitud que ha tomado la demandada se podría decir que es agresiva, complicada.

Que a folio 68, comparece doña **XIMENA ANDREA TRONCOSO IBARGARAY**, C.i. 12.374.330-k, 46 años dueña de casa, domiciliada en Baquedano N° 355 de Linares, quien expone:

Que es efectivo y le consta que el demandante don Jorge Aguilera Moya, es dueño del inmueble ubicado en Población Maitencillo, parcela 45 de la comuna de Yervas Buenas, lo que le consta porque supo cuando él andaba haciendo esos trámites de adjudicación en remate, inmueble que fue adquirido en octubre de 2018. Que ha visto la inscripción de dominio y que es el mismo que se le exhibe en este momento, Que le consta que la demandada está ocupando la propiedad porque ha pasado por ésta y la ha visto que estaba ahí en la casa y se imagina que no ha querido salir, que no ha hecho caso de dejar la propiedad. Que sabe que don Jorge Aguilera le ha pedido la propiedad a la demandada, pero no ha habido caso que abandone la propiedad y las veces que el demandante ha



C-939-2019??

?

Foja: 1

hablado con ella la actitud es agresiva y no se puede conversar con ella y sabe que la última conversación que tuvieron con ella hace una señal a atrás más o menos y esto le consta porque va para allá ya que tiene un familiar que vive cerca.

Confesional:

Que la parte demandante citó absolver posiciones a la demandada doña Liliana Marizel Pérez Pérez.

Que a folio 80 comparece **LILIANA MARIZEL PEREZ PEREZ**, 40 años, viuda, c.i. 13.789.154-9, temporera, domiciliada en Maitencillo parcela 45 de Yervas Buenas, quien absuelve posiciones al tenor del pliego acompañado, legalmente juramentada, expone:

Que no es efectivo que el demandante es dueño de la propiedad denominada Lote Dos, proveniente de la subdivisión de la parcela 45 ubicada en Población Maitencillo, comuna de Yervas Buenas, es propiedad de ella porque son herederos. Que los dueños de la propiedad señala en el punto anterior son ellos porque son herederos de su esposo y la casa está a nombre suyo en Serviu. Que efectivamente vive en la propiedad junto a sus hijos.

En cuanto a la pregunta cinco, señala que no hay contrato, no le puede pedir permiso porque son dueños de la casa porque son herederos. Que conoce a don Jorge Aguilera, solo de vista, porque fue a ver la casa con el abogado de la hija de su esposo y cuando fue presentarle los papeles, cuando fue con el abogado de la hija de su esposo, eso fue en noviembre del 2018.

En cuanto a la pregunta 8, que la casa está a su nombre en Serviu.

En cuanto a la pregunta 9: No le ha dicho eso al caballero, le dijo que eran los dueños de la casa.

No es efectivo que el demandante le haya solicitado la entrega del inmueble, porque como la casa está en juicio en San Javier no se podía rematar. No es efectivo que le haya impedido en varias ocasiones al demandante el ingreso al inmueble, ya que él fue una vez y no entró a la propiedad, estuvo en la calle con el abogado.

En cuanto a la pregunta 13, no es efectivo.

Es efectivo que su esposo falleció en un accidente de tránsito en el mes de octubre de 2018.

En cuanto a la pregunta 15; es efectivo, ahí le dijo que era el dueño de la casa y le dijo que la dueña era la absolvente. Es efectivo que tramitó la posesión efectiva de don Luis Gutiérrez Garrido.



C-939-2019??

?

Foja: 1

En cuanto a la pregunta 18; es efectivo que tramitó la posesión efectiva de su marido como se señala en el documento que se le exhibe.

En cuanto a la pregunta 19: Es efectivo, porque la propiedad está en juicio en San Javier.

En cuanto a la pregunta 20, señala que es efectivo que no puso la propiedad porque está en juicio en San Javier.

Inspección personal del Tribunal:

Que la parte demandante solicitó inspección personal del Tribunal la que se agregó a la causa a folio 76, y que es del siguiente tenor:

El día 17 de febrero de 2020, el Tribunal se constituyó en la comuna de Yervas Buenas, camino público del sector de Maitencillo parcela N°45. Dejando constancia, que se ingresa a la propiedad autorizados por doña Liliana Pérez Pérez, quien señala ser la demandada y la dueña del inmueble.

¿Dentro de la propiedad de aproximadamente 2500 metros cuadrados y se observa una casa de construcción sólida de un piso, la cual parecer ser de larga data en atención a su pintura y estructura. Al revisar los alrededores del inmueble se aprecia que se encuentra cercada respecto de las propiedades aledañas. Se aprecia en la parte posterior de la casa el terreno se encuentra cercado y existe un tramo del sitio al parecer sin uso. Se puso término a la diligencia a las 13,05 horas.

SEXTO: Que la parte demandada en apoyo a los fundamentos de su defensa presentó los siguientes medios de prueba:

Documental:

A folio 36 se recibe causa solicitada traer a la vista, RIT-N° Z-35-2017, del Juzgado de Familia de San Javier.

En cuanto a la excepción de Litis Pendencia:

SEPTIMO: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 303 N°3 del Código de Procedimiento Civil, y conforme a la doctrina y jurisprudencia asentada, para que proceda la Litis pendencia se requiere que entre dos procesos en actual curso se produzca identidad de partes, cosa u objeto pedido y causa de pedir. Al efecto es pertinente señalar que en la causa ejecutiva a que alude la incidentista no existen las mismas partes desde que formalmente hablando al menos el demandante y demandado de la causa RIT Z-35-2017 no son los mismos que en la presente causa; en segundo término el cobro ejecutivo de



C-939-2019??

?

Foja: 1

obligaciones alimentarias y por vía incidental la nulidad de la adjudicación en remate no son los mismos objetos pedidos en la presente causa, ya que en el proceso de autos es la restitución de un inmueble a título de precario; finalmente las causas de pedir son distintas, en la causa de familia citada se trata de cobro de obligaciones basadas en el derecho de alimentos en lo principal e incidentalmente la legalidad de proceso ejecutivo, y en estos autos se trata del ejercicio del derecho de dominio sobre una cosa inmueble. Por todas estas razones se procederá a rechazar la excepción opuesta como se dirá en lo resolutivo del fallo.

En cuanto al fondo:

OCTAVO: Queda claro, de la demanda presentada en autos a folio 1, que don JORGE ANTONIO AGUILERA MOYA, acciona de simple precario fundado en que la demandada, doña LILIANA MARIZEL PEREZ PEREZ, detenta un inmueble de propiedad de aquel, únicamente por mera tolerancia del demandante. Esto implica, a la luz de lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, que es necesario establecer en primer lugar, si la demandada detenta el inmueble sin título alguno o si el título al que lo detenta le es o no oponible al actor y en segundo término es necesario descartar la existencia de vínculo contractual entre las partes de este juicio.

Respecto del primer aspecto anunciado, quedó establecido en autos de la documental acompañada, en especial de la confesional de folio 80, y de la inspección personal del tribunal de folio 76, que la demandada ostenta la tenencia del inmueble junto a su grupo familiar, desde hace bastante tiempo, antes, como cónyuge del propietario don LUIS ANDRES GUTIERREZ GARRIDO y en la actualidad como cónyuge sobreviviente y heredera de aquel, según consta del certificado de posesión efectiva que rola a folio 49 y 59 de autos, de modo tal que, descartado que la demandada detente el inmueble sin título alguno, se hace necesario establecer si esta situación le es o no oponible al demandante, lo que implica necesariamente pasar al análisis del segundo aspecto anunciado precedentemente.

Quedó asentado en la causa, de la inscripción de fojas 3628 vta. N°6015 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Linares del año 2018, que rola a folio 6, que el demandante adquirió el inmueble señalado como Lote Dos de los que se subdividió resto de la Parcela N°45 y del sitio N°8 del Proyecto de Parcelación Maitencillo, de la Comuna de Yervas Buenas, el cual según la inspección personal practicada en la causa a folio 76, se encuentra ocupado por la demandada, por adjudicación en remate ocurrido en la causa ejecutiva RIT Z-35-2017 del Juzgado de Familia de San Javier. Así las cosas el demandante de autos adquirió el señalado inmueble en una venta forzada del mismo, en el contexto de un procedimiento ejecutivo en donde el Juez, o Jueza en este caso, pasó



C-939-2019??

?

Foja: 1

legalmente a ocupar la posición jurídica del vendedor, que en este caso particular no es otro que el cónyuge -hoy fallecido- de la demandada. De este modo, la demandada como cónyuge sobreviviente y/o heredera del “vendedor” ejecutado en dichos autos de la jurisdicción de familia, pasa, en conjunto con la comunidad hereditaria de la que forma parte, a ocupar el lugar jurídico que le corresponde al ejecutado respecto de la venta forzada del antedicho inmueble. Así se desprende de las normas sobre sucesión por causa de muerte contenidas en los artículos 951, 955, 983 y 1354 del Código Civil y para mayor claridad del argumento el artículo 497 del Código de Procedimiento Civil señala expresamente que para efectos del contrato de compraventa, en este caso forzado, el Juez actúa como representante legal del vendedor.

Como conclusión de todo lo antedicho, resulta ser que en estos autos existe una especial relación entre demandante y demandada, ya que al existir una venta forzada del inmueble objeto del litigio, es evidente que resulta absolutamente improcedente solicitar la restitución material a título de precario de un bien cuya entrega se encuentra pendiente a título de venta forzada en un proceso ejecutivo judicial seguido ante otra jurisdicción. Consecuencialmente la detentación del inmueble por parte de la demandada claramente no lo es por mera tolerancia del demandante, sino que por haber operado respecto de ella la adquisición del derecho real de herencia, según da cuenta el certificado de posesión efectiva que rola a folio 49, razón por la cual no es posible para este sentenciador acceder a la pretensión de la parte demandante, según se dirá.

NOVENO: Que el resto de la prueba rendida en autos, especialmente la testimonial, y la causa traída a la vista, en nada altera lo razonado precedentemente, sin perjuicio de haber sido valorada probatoriamente conforme a derecho, ya que reafirma lo sostenido en orden a tener por acreditada la forma en que adquirió el inmueble el demandante y la circunstancia de estar actualmente ocupando la propiedad la demandada junto a su grupo familiar.

Y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 303 N°3, 341 y siguientes, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 951, 955, 983, 1354 y 2195 del Código Civil, se declara:

I.- Que **SE RECHAZA**, la excepción de Litis pendencia impetrada en autos por la parte demandada, sin costas por concurrir a su respecto motivo plausible para litigar.

II.- Que **SE RECHAZA**, la demanda deducida a folio 1 por don JORGE ANTONIO AGUILERA MOYA.

III.- Que se condena en costas a la parte demandante por haber sido vencida en juicio.



C-939-2019??

?

Foja: 1

Notifíquese, regístrese, dese copia autorizada a la parte que lo solicite y archívese en su oportunidad.

Rol C-939-2019.-

Dictó don **ALEJANDRO ANTONIO SUMONTE VERDEJO**, Juez Titular.?????????

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Linares, treinta de Junio de dos mil veinte**



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 abril de 2020, 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>