

FOJA: 62 .- sesenta y dos .-

**NOMENCLATURA** : 1. [40] Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras y Gar. de Chanco  
**CAUSA ROL** : C-11-2018  
**CARATULADO** : ROMERO/GONZÁLEZ

---

**Chanco, veintidós de septiembre de dos mil veinte**

**Vistos:**

1º) Que, a folio 1 consta la demanda ejercida en estos autos por la actora, la cual rectificadas con fecha 17 de junio del año 2019 (folio 16) indica que comparece doña **MÓNICA DEL CARMEN ROMERO IBARRA**, cédula nacional de identidad número 10.326.735-8, domiciliada en Pasaje Los Vera 145, Población Archipiélago de Chiloé, Punta Arenas, interponiendo demanda en Juicio Sumario de Precario en contra de don ██████████ chileno, comerciante, cédula nacional de identidad número 9.688.802-3, domiciliado en Las Brisas, comuna de Pelluhue (costado sur piedra rota), señalando al respecto lo que sigue.

En primer término, manifiesta que es dueña de una propiedad ubicada en ██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████

Refiere así que regularizó dicha propiedad, la cual, había sido comprada por su madre en el año 1946, solo firmando una promesa de compraventa en el año 1978, sin que se regularizara ni se inscribiera dicha propiedad. Menciona que en el año 1986 falleció su madre doña Eva del Carmen Ibarra Encina, sin que lograra regularizar por medio de la inscripción conservatoria la propiedad que hoy es de su dominio. Así las cosas, pasados los años y sin lograr inscribir la propiedad, se mantuvo en posesión de la misma, luego del fallecimiento de su madre, posesión que siempre ha sido reconocida por los habitantes y vecinos del lugar, logrando en definitiva su inscripción conservatoria en el año 2016, por medio de resolución exenta N° E-16767 del 10 de noviembre de 2016 dictada por el Seremi de Bienes Nacionales de la Región del Maule.

Expresa que con todo el inmueble nunca se arrendó y se mantuvo siempre en su posesión y de su familia, hasta la fecha de su inscripción. Así las cosas, y por temas laborales, tuvo que irse a trabajar a la ciudad de Punta Arenas, por lo que entre el año 2016 y 2017, mientras se regularizaba el título de la propiedad de autos, quedó durante la temporada de verano el demandado de don ██████████ por mera tolerancia de esta parte, habitando durante la temporada estival en dicha propiedad,



sin existir inconveniente para ella y su familia, permitiendo así que este ocupara la propiedad por un tiempo.

Mismamente por mera tolerancia suya y sin que haya habido previo contrato formal entre las partes, se siguió ocupando la propiedad desde aquel tiempo y a la fecha el Señor González Sánchez no ha manifestado intención alguna de devolverlo.

Señala que es del caso que el demandado incluso desarmó una cabaña que existía en el lugar e instaló en la misma propiedad una nueva estructura sin la autorización suya, por lo que, el presente verano, tanto ella misma como su familia, procedieron a solicitar al demandado sacara dicha estructura de la propiedad e hiciera devolución del inmueble, negándose rotundamente argumentando que a él le correspondía estar en dicha propiedad.

Señala que los hechos referidos ocurrieron el día 13 de febrero de 2018, cuando se le solicitó al demandado la entrega de la propiedad, cuestión que don [REDACTED] se negó a realizar, señalando que doña la demandante no era la dueña y que sus documentos eran falsos por lo que no entregaría la propiedad.

Indica que actualmente surge por parte suya y su familia, la necesidad de ocupar el inmueble y darle la debida mantención, para que no pierda su plusvalía, por lo que es su deseo que el ocupante restituya la propiedad, la deje libre de todo gravamen, ocupantes y deudas, por lo que, en atención a la negativa injustificada del actor a realizar la devolución de la propiedad raíz ubicada en Sector Las Brisas, comuna de Pelluhue (costado sur piedra rota), viene en interponer la presente demanda, ya que a la fecha el demandado se ha negado a hacer devolución del inmueble, no ha hecho pago de ningún tipo por el aprovechamiento del bien raíz y surge la necesidad para ella de ocuparlo para hacer mantención y mejoras en el mismo.

Señala en argumento de sus peticiones que de acuerdo con lo prescrito por el artículo 2195 inciso 2° del código civil, el que expresa que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Manifiesta que consiguientemente y como consecuencia del legítimo derecho de dominio del cual se encuentra investida y de la ilegítima ocupación de que está siendo objeto el inmueble que le pertenece, es su voluntad que el ocupante, el demandado en estos autos, sea condenado a la restitución de la mencionada propiedad, razón por la cual se recurre a través de la presente acción de precario.

Así, y en mérito de ello solicita que el demandado sea condenado a la restitución del inmueble sub-lite dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que, se fije por este Tribunal, libre de todo ocupado y deuda, y bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con costas.

**2°)** Que, con fecha 30 de diciembre de 2019 (folio 32), se lleva a efecto la audiencia de contestación y conciliación.

Señala el demandado en cuanto a su contestación que solicita el rechazo de la demanda por no ser efectivos los hechos en que se funda con costas.

Así indica que en efecto, suponiendo que la actora deduce demanda de precario en contra del demandado aduciendo ser dueña de la propiedad donde efectivamente vive el mismo desde hace ya más de veinte años, y le impetra una demanda de precario



debido a que él estaría ocupando dicha propiedad por mera tolerancia de ella y sin contrato previo, ello no es efectivo en atención a que el mismo se encuentra ocupando dicha propiedad por mera tolerancia de ella y sin contrato previo, ello no es efectivo en atención a que el mismo se encuentra arrendando dicha propiedad desde hace por lo menos 20 años a la fecha. En efecto indica que, en el año 1997 arrendó dicha propiedad a los dueños del inmueble, quienes le hicieron entrega de la misa y con los cuales firmó un contrato de arriendo, ellos le informaron constituir una sucesión que quedó dueña de dicho inmueble, lo que pudo corroborar al revisar el certificado de dominio vigente que acreditaba que la sucesión de don Recaredo Sepúlveda Rodríguez y de doña Juana de Dios Aravena Pérez eran los dueños del inmueble sub-lite.

Menciona que no se cumple ninguno de los requisitos que la ley establece para que se configure la acción de precario puesto que él tiene un título de mera tenencia: un contrato de arrendamiento que le habilita a ocupar la propiedad desde hace aproximadamente 20 años a la fecha.

Hace hincapié así que tiene un título de mera tenencia que lo habilita para estar en el inmueble. No hay mera tolerancia ni ignorancia del dueño, ya que él vive allí por un título que lo habilita: el contrato de arrendamiento, por ende, como arrendatario tiene una serie de derechos que lo protegen de ser despojado de la propiedad.

Menciona que respecto de la alegación que habría desarmado una supuesta cabaña existente en la propiedad en cuestión, ello es absolutamente falso en atención a que lo que allí existía fue ordenado demoler por la I. Municipalidad de Pelluhue con fecha 12 de noviembre de 1998. Y luego de ello él construyó una cabaña que es donde vive actualmente junto a su mujer y su pequeño hijo.

En conclusión, alega que él se encuentra arrendando la propiedad hace aproximadamente 20 años y por ende no se encuentra viviendo allí por mera tolerancia de la sucesión dueña del inmueble, sino que le une el vínculo jurídico por un contrato de arriendo.

Además, no se cumple ninguno de los requisitos que exige la acción de precario ni de comodato, ya que para que exista precario es necesaria la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: 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. Los dos últimos requisitos no se cumplen, puesto que su parte tiene derechos irrenunciables como arrendatario según lo establece la ley 18.101 en su artículo 19.

De otro lado, no existe ocupación clandestina ya que no existe ni mera tolerancia ni ignorancia por el mismo, ya que lleva casi 20 años arrendando el inmueble.

Por último, refiere que este tipo de acciones debe ser ventilada en un juicio de lato conocimiento, no en un juicio sumario a través de una acción equivocada, ya que si la demandante se pretende dueña debe iniciar la correspondiente acción reivindicatoria o de dominio en un juicio ordinario y no mediante acciones concentradas como las sumarias, ya que se trata de otro tipo de acciones que son de lato conocimiento.

Así, solicita el rechazo de la demanda de autos por no ser efectivos los hechos en que se funda, ya sea en todas sus partes o en la parte que corresponda a Derecho, con cotas.

Por su lado, y en cuanto al trámite de la conciliación, éste resultó de carácter frustrado.



**3°)** Que, con fecha 21 de enero de 2020, se dictó la interlocutoria de prueba que estableció los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

- I. Efectividad que la demandante es dueña del inmueble ubicado en Las Brisas, comuna de Pelluhue, provincia de Cauquenes, singularizado en la demanda.
- II. Efectividad que el demandado ocupa el inmueble por mera tolerancia de la demandante.
- III. Título que justifique tenencia o posesión de parte de la demandada.

**4°)** Que, finalmente con fecha 22 de junio de 2020 (folio 80) se citó a las partes a oír sentencia.

**Y considerado:**

*De los medios de prueba rendidos en juicio.*

**Primero:** *De la prueba de la parte demandante:* Que, a fin de acreditar sus asertos la parte demandante acompañó a folio 1 y 53 los siguientes documentos con citación:

1. Copia vigente de título de dominio a nombre de la demandante, respecto al inmueble de autos, inscrito a fojas 1059 vuelta N ° 1523 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chanco, correspondiente al año 2016.
2. Copia autorizada de plano catastral N ° 07203-10363 S.U, agregado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chanco bajo el N ° 714-2016.
3. Copia autorizada de resolución exenta N ° E-16767, de fecha 10 de noviembre del año 2016, del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región del Maule.
4. Certificado de Avalúo Fiscal del Rol N ° 114-78 de la comuna de Pelluhue, vigente al primer semestre del año 2020.
5. Copia autorizada de título de dominio de fojas 417 vuelta N ° 680 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chanco, correspondiente al año 2002.

**Segundo:** *De la prueba de la parte demandada:* Que, a su respecto la parte demandada acompañó a folio 52, los siguientes documentos:

1. Contrato de arrendamiento de fecha 04 de enero de 2010 entre don Jorge Humberto Sepúlveda Aravena y don Fernando González Sánchez respecto del inmueble ubicado en Avenida Costanera, Pelluhue.



2. Contrato de arrendamiento de fecha 11 de enero de 2016 entre don Jorge Humberto Sepúlveda Aravena y don Fernando González Sánchez respecto del inmueble ubicado en Las Brisas s/n, Pelluhue.
3. Set de 4 fotografías donde que muestran al demandado en construcción de su casa habitación.
4. Comprobante de pago de electricidad a nombre de don Jorge Sepúlveda Aravena de fecha 21 de abril de 2014 emitido por Emelectric Sur.
5. Contrato de arrendamiento de fecha 08 de enero de 2007 entre don Jorge Humberto Sepúlveda Aravena y don Fernando González Sánchez.

### **Testimonial:**

Compareció ante tribunal exhortado al efecto, don Eugenio Alberto Molina Mellado, individualizado en autos, quien interrogado al tenor de la interlocutoria de prueba indica:

Al punto número tres: Él es arrendatario hace muchos años, según lo que él me conversaba, desde el año 1997 que le arrendaba a don Jorge Sepúlveda.

Repreguntado para que diga el testigo, desde hace cuánto que conoce a don Fernando González.

Contesta: Desde el año 2000 a la fecha, hace veinte años ya.

Repreguntado para que diga el testigo cómo lo conoce:

Contesta: Llegué de vacaciones a la séptima región y de ahí me dirigí al balneario de Pelluhue, este caballero en la venta de baldes, palas, quitasoles y ahí entablamos conversación, inclusive esa primera vez el me ofreció su sitio para guardar mi vehículo, yo estaba alojado con mi familia en el Hotel Blanquita Estrella.

Repreguntado para que diga el testigo, cómo se enteró que don Fernando González arrendaba dicha propiedad y si sabe dónde está ubicada la propiedad.

Contesta: En conversación con él, me señaló que él la arrendaba a don Jorge Sepúlveda desde el año 1997 y está ubicada en la calle Las Brisas sin número, se encuentra ubicada frente a la playa prácticamente.

Repreguntado para que diga el testigo si en alguna oportunidad conoció al arrendador.

Contesta: Sí, lo conocí de simple vista, tuve el gusto de saludarlo no más, una persona alta, morena, calva, de algunos setenta años, no entablé mayor conversación.

Contrainterrogado para que diga el testigo, cuál es el nombre del dueño de la propiedad.

Contesta: Según lo que él me comentaba hay una señora de apellido Romero, que ella había regularizado a través de bienes nacionales la propiedad.

Contrainterrogado para que diga el testigo el nombre del arrendador de la propiedad.



Contesta: En estos momentos, lo que yo conozco desde un principio es don Jorge Sepúlveda.

Contrainterrogado para que diga el testigo, cómo le consta que el señor Jorge Sepúlveda es el arrendador de la propiedad.

Contesta: El antecedente que tengo es por lo que él me ha contado, que el señor Jorge Sepúlveda le arrendaba la propiedad, no tengo más información y tampoco es de mi incumbencia solicitar detalles al respecto.

Contrainterrogado para que diga el testigo, si tiene la certeza de la existencia de un contrato de arrendamiento.

Contesta: Certeza no tengo, porque ese es un contrato entre privados en la cual yo no estaba presente cuando lo realizaron.

Contrainterrogado para que diga el testigo, si ha visto algún documento firmado ante notario o entre las partes respecto a posible contrato de arrendamiento.

Contesta: Como dije anteriormente, este es un contrato privado, en la cual no son de mi incumbencia de poder conocer en detalle el trato que ellos hayan firmado ante notario o ante otra entidad pública en este caso, así que desconozco que tipo de contrato o acuerdo hay entre ellos.

De la objeción documental:

**Tercero: Objeción documental parte demandante:** Que, a folio 59 se objetó por la parte demandante los documentos acompañados por la contraparte en su presentación de fecha 05 de febrero de 2020 (folio 52), y consistentes en:

En cuanto al set de cuatro fotografías del demandado en construcción de su casa habitación, refiere que estas fotografías acompañadas por la demandada no pueden constituir un medio probatorio por carecer de todo tipo de certificación o legalización por lo que deben ser consideradas faltas de autenticidad.

De esta forma, no se puede tener certeza alguna del período o fecha en que esas fotografías fueron captadas y, es más, ni siquiera se puede aseverar que el terreno que aparece en las fotos sea el terreno objeto de estos autos ya que no poseen leyendas, avisos, georreferenciación, etcétera, por lo que no son íntegras y difícilmente se les podría atribuir la calidad de instrumento probatorio y menos aún otorgar certeza sobre cualquier tipo de afirmación útil para este juicio. Así, los hechos ya mencionados permiten constituir las causales de falta de autenticidad y falta de integridad contenidas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, siendo carga de la contraria probar que el documento si presenta tales características.

En cuanto a los dos contratos de arriendo, de fecha 04 de enero del año 2010 y 11 de enero del año 2016, respectivamente, menciona que estos contratos acompañados por la demandada no pueden constituir un medio probatorio por carecer de todo tipo de certificación o legalización que den fe de su fecha de otorgamiento, ni de que hayan sido otorgados por las personas que allí aparecen suscribiéndolo, por lo que deben ser considerados faltos de autenticidad. De esta forma, no se puede tener certeza alguna si dichos contratos fueron suscritos por las personas que allí aparecen suscribiendo los



mencionados instrumentos. Por lo que no son íntegros y difícilmente se les podría atribuir la calidad de instrumento probatorio y menos aún otorgar certeza sobre cualquier tipo de afirmación útil para este juicio. Además, esta parte considera que dichos contratos son falsos, según lo dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

Así, solicita que se tengan por objetados los señalados documentos por carecer de integridad, y en definitiva negarles todo valor probatorio.

**Cuarto: Traslado:** Que la parte demandada en su traslado indica que, no obstante que la objeción a los documentos planteadas por la contraria se funda en causa legal, de sus argumentos se advierte que su propósito es restar mérito probatorio a los instrumentos que cuestiona, labor que es privativa del juez de la instancia, por lo que debe desestimarse de plano las objeciones planteadas.

Finalmente, por resolución de fecha 19 de febrero de 2020 (folio 4, cuaderno objeción documental) quedó la resolución de la incidencia planteada para sentencia definitiva.

**Quinto: De la resolución de la incidencia:** Que corresponde analizar a este Sentenciador si las objeciones documentales deducidas por la parte demandante están contempladas en las hipótesis normativas del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, el que textualmente indica: “1°. *Cuando así lo ha declarado en el juicio la persona a cuyo nombre aparece otorgado el instrumento o la parte contra quien se hace valer;*

*2°. Cuando igual declaración se ha hecho en un instrumento público o en otro juicio diverso;*

*3°. Cuando, puestos en conocimiento de la parte contraria, no se alega su falsedad o falta de integridad dentro de los seis días siguientes a su presentación, debiendo el tribunal, para este efecto, apercibir a aquella parte con el reconocimiento tácito del instrumento si nada expone dentro de dicho plazo; y*

*4°. Cuando se declare la autenticidad del instrumento por resolución judicial.”*

Ahora bien, respecto a las fotografías, tal y como lo establece la parte demandada, no es posible a este Juzgador determinar que aquellas están dentro de las hipótesis normativas del artículo citado, por lo que las alegaciones más que atender a la integridad del documento o su falsedad, tienen como fin dar cuenta de la falta de valor probatorio que tienen.

Finalmente, en relación con los contratos de arriendo, al igual que en la primera hipótesis, no es posible con lo indicado en la causa dar por establecido que los documentos son falsos y no íntegros, sin perjuicio de tener las alegaciones como observaciones respecto a su valor probatorio al momento de ser analizados, toda vez que este proceso no contempla una oportunidad para realizar observaciones a la prueba. Por estas razones, la incidencia será rechazada sin costas.

*En cuanto al fondo de la controversia.*



**Sexto:** Marco normativo: Que, para resolver esta controversia hay que analizar las disposiciones legales que se refieren a la institución jurídica invocada por la demandante. En este sentido el artículo 2195 del Código Civil, el que textualmente señala lo siguiente: “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución.

*Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”*

De la norma trascrita se puede extraer dos hipótesis fácticas, la primera de ellas se refiere al comodato precario, que es el préstamo de la cosa sin fin particular ni tiempo de restitución y el inciso segundo se refiere al precario propiamente tal.

Así las cosas, los requisitos para configurar el precario son los siguientes: a) que el demandante es el dueño de la bien del cual pretende la restitución; b) que la tenencia de dicho bien esté en un tercero, y c) que dicha tenencia se deba a la mera tolerancia o ignorancia del dueño.

De la configuración de los requisitos antes indicados:

**Séptimo:** Del dominio: Que en cuanto al primero de los requisitos, analizados los documentos acompañados por las partes, de la inscripción conservatoria que rola a fojas 1059 vta., número 1526 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Chanco, en conjunto con la copia autorizada de la resolución exenta N ° E-16767 emitida por el Ministerio de Bienes Nacionales con fecha 10 de noviembre de 2016, se puede tener por acreditado que la demandante es dueña del predio ubicado en el sector las Brizas, de la comuna de Pelluhue, el que ya fue singularizado, concurriendo de esta forma el requisito.

**Octavo:** En cuanto a la tenencia por un tercero: Que la notificación de la demanda fue realizada en el sector Las Brizas, donde se ubica el inmueble y tomando en especial consideración lo expuesto por la parte demandada en su contestación, en que reconoce que ocupa el bien inmueble que en que recae la acción de precario que da origen a esta sentencia, se puede colegir que efectivamente el demandado actualmente se encuentra ocupando dicho predio por lo que concurre el segundo de los requisitos.





**Noveno: Que dicha tenencia se deba a la mera tolerancia o ignorancia del dueño:**

En este sentido y habiéndose dados por acreditados los dos elementos anteriores, corresponde a la parte demandada probar que existe algún vínculo jurídico entre el dueño del predio y él que descarte la mera tolerancia o ignorancia por parte del primero de ellos.

De esta forma, los medios de prueba que se aportan son un testigo, puede servir de base de presunción judicial, según la regla primera contenida en el artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, ahora bien, ello sumado a los contratos de arriendo acompañados por la parte demandada, se puede tener por acreditado que dicho litigante ha celebrado contratos de arrendamiento respecto del predio que ocupa, pero sin perjuicio de aquello, la obligación de garantizar que el contrato se lleve a cabo de la forma prevista por el legislador, en este caso que la cosa esté a para el uso del arrendatario, corresponde a quien firmó el contrato y no, al dueño de la cosa arrendada.

En el caso de marras, sin perjuicio que se pueda tener por acreditada la existencia del contrato de arrendamiento este no es oponible al dueño del predio, y mucho menos excluye la mera tolerancia del uso del predio, cuestión por la cual se configura el tercer requisito de la acción

Por las consideraciones antes expuestas, y visto a demás lo dispuesto en el artículo 700 y 2195 del Código Civil, **se declara:**

- I. **Que se rechaza** la objeción documental interpuesta por la parte demandante, sin costas;
- II. **Que se acoge** la demanda de precario interpuesta a folio 1 por doña **Mónica Del Carmen Romero Ibarra**, en contra de don **Fernando González Sánchez**, ya individualizados; y en consecuencia se ordena **la restitución del inmueble ocupado objeto de la demanda dentro de tercero día de que el fallo se encuentre firme**, bajo apercibimiento de lanzamiento de la fuerza pública, y
- III. **Que no se condena en costas** al demandante por haber tenido motivos plausibles para litigar

**Anótese, regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.**



Errázuriz s/n°, Chanco  
VII Región del Maule  
Fono (73) 2551002  
Correo electrónico: [jlyg\\_chanco@pjud.cl](mailto:jlyg_chanco@pjud.cl)  
**C-11-2018**



Dictada por don **NICOLÁS LEPPE ABARZÚA**, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Chanco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Chanco, veintidós de Septiembre 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 06 de septiembre de 2020, 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>