

**TRIBUNAL** : **TERCER JUZGADO CIVIL ANTOFAGASTA.**  
**ROL** : **C-629-2021**  
**DEMANDANTE** : **ANA MARÍA PERALTA MORENO Y OTROS.**  
**DEMANDADO** : **ALEJANDRO RONALD PERALTA MORENO.**  
**MATERIA** : **CESE DE USO GRATUITO DE BIEN COMÚN.**  
**PROCEDIMIENTO** : **SUMARIO.**

Antofagasta, veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno.

**VISTO Y CONSIDERANDO.**

**PRIMERO:** Que, con fecha 08 de marzo de 2021, comparece don Alejandro Eduardo Alano Palavecino, abogado, en representación de doña **Ana María Peralta Moreno**, chilena, dueña de casa, viuda, con domicilio calle Juvenal Calderón N°1336, La Serena, de don **Waldo Julio Peralta Moreno**, chileno, pensionado, divorciado, con domicilio en Lote N°22 condominio la Campina Altovalsol, La Serena, de don **Miguel Ángel Peralta Moreno**, chileno, pensionado, viudo, con domicilio en calle Los Almendros N°8452, Las Rocas, Antofagasta, de doña **Lorena Cecilia Peralta Beretta**, chilena, biólogo químico, soltera, con domicilio en calle Riquelme N°1479, Antofagasta y de doña **Tamara Andrea Peralta Beretta**, chilena, docente, casada, con domicilio en Pasaje Sakin N°1946, villa Las Praderas, Linares y entabla demanda en juicio sumario de cese de uso gratuito de bien común en contra de don **Alejandro Ronald Peralta Moreno**, chileno, ignora profesión u oficio, con domicilio en pasaje Las Rocas N°8730, Departamento 33, tercer piso del Bloque número 2, Antofagasta.

Funda su demanda indicando que, sus representados y el demandado, son dueños de derechos en el inmueble ubicado pasaje Las Rocas N°8730, Departamento 33, tercer piso del Bloque número 2, Antofagasta. Dichos derechos los adquirieron



por sucesión por causa de muerte intestada quedada al fallecimiento de su padre, don Waldo Emilio Peralta Reygada.

Desde noviembre del año 2019, el demandado, se apoderó violentamente del inmueble, negando la entrada al mismo, al resto de los herederos, que lo utilizaban como vivienda y/o destino de vacaciones.

El demandado, se encuentra desde la fecha referida, usando y gozando el inmueble objeto de la sucesión, en desmedro de los otros herederos, de manera gratuita.

Cita el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil.

Solicitan se acoja la acción, se ordene el cese del goce gratuito del bien común; se decrete lanzamiento; y se avalúe prudencialmente el valor del perjuicio económico causados.

**SEGUNDO:** Que, con fecha 12 de mayo de 2021, se lleva a efecto el comparendo de contestación y conciliación, decretado en la causa, con asistencia de los demandantes, representados por su abogado don Alejandro Alano Palavecino, doña Sonia Carrizo Arancibia, abogada, en representación del demandado.

La parte demandante ratifica su demanda. La parte demandada contesta la demanda mediante minuta escrita.

En la misma indica que, es efectivo, que su representado junto a los demandantes conforman una comunidad hereditaria respecto del bien inmueble objeto de autos.

Su representado adquirió sus derechos por herencia intestada quedada al fallecimiento de sus padres. La inscripción especial de herencia de su padre, don Waldo Peralta Reygada, rola a fojas 89, N° 143 del año 2019 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. Respecto de su madre, aún no se practica inscripción alguna.

En el año 2001, tras el quiebre conyugal, su representado comienza a vivir en el departamento, junto con



su madre. Durante unos 5 años vivió solo con ella y posteriormente llega a vivir con ellos, su hermano Miguel Peralta Moreno. Durante el tiempo que ocupaban el departamento, don Miguel se encargaba del pago de las cuentas de servicios y su representado de la alimentación. Su hermano se va del inmueble en febrero del año 2018 y su madre fallece en julio del mismo año, por lo que, a contar del fallecimiento de su madre, su representado quedó solo en el departamento.

Una vez que don Miguel se fue del departamento, su representado descubrió que las cuentas de agua, luz y gas se encontraban impagas, adeudando un total aproximado de \$1.000.000, deuda que su representado asumió y pagó.

No es efectivo que su representado haya ingresado violentamente al inmueble, toda vez, que vive en ese departamento desde hace unos 20 años.

Su representado jamás ha impedido el ingreso a sus hermanos, es más, ellos intentaron sacarlo del departamento, clausurando la puerta de entrada y las ventanas del departamento. En dicha oportunidad, fue auxiliado por Carabineros, quienes le señalaron que, aunque sean varios los herederos del departamento no podían impedirle vivir ahí, si es que ese departamento era su domicilio.

Su representado se ha dedicado a mantener el inmueble en óptimas condiciones, ha invertido en mejoras y reparaciones del mismo, con la ayuda de un hijo y de un sobrino, mantención que tras el fallecimiento de su madre, les corresponde a todos los comuneros.

Cita el artículo 2305 del Código Civil.

Solicita tener por contestada la demanda y rechazarla en todas sus partes, con expresa condena en costas.

**TERCERO:** Que, en auxilio a su pretensión, la parte demandante incorpora la siguiente prueba:



**I.- DOCUMENTAL.**

1.- Recibo de pago de gastos comunes atrasados de fecha 30 de octubre 2021, por la suma de \$40.000.-, pagados por doña Ana María Peralta.

2.- Recibo de pago de gastos comunes atrasados de fecha 30 de octubre 2021, por la suma de \$80.000.-, pagados por don Waldo Peralta.

3.- Certificado de deudas de gastos comunes de 2017 a 2020.

4.- Tabla de pagos gastos comunes 2020 block 8730.

5.- Recibo de pago de gastos comunes atrasados de fecha 26 de julio 2021, por la suma de \$60.000.-, pagados por don Waldo Peralta.

6.- Boleta de Luz de 4 noviembre 2021.

7.- Detalle de facturación cargos tarifarios decreto VAD 11T/2016.

8.- E-BOOK Causa RIT O-5609-2018, del Juzgado de Garantía de Antofagasta.

9.- E-BOOK Causa RIT F-407-2020, Del Juzgado de Familia de Antofagasta.

10.- Medida de Protección solicitada por don Waldo Peralta el 19 de noviembre de 2019.

11.- Copia de certificado dominio vigente inmueble ubicado en Pasaje Las Rocas N°8730, Departamento 33, tercer piso del Bloque número 2, Antofagasta.

**II.- TESTIMONIAL.**

1.- **ROBERTO ORLANDO DE LA CERDA PICON**, quien respecto al punto de prueba número dos, indica que Miguel Peralta tuvo que ir al hospital por una trombosis. Luego al volver a su casa no pudo entrar porque le habían cambiado la cerradura a la puerta, por lo que desde esa vez no pudo entrar más, el demandado se había tomado el departamento y la mamá se quedó con él. Al tiempo después falleció la mamá.



El demandado se tomó el departamento desde hace al menos 4 años y no permite que ingresen sus hermanos.

**CUARTO:** Que, en auxilio de su defensa, la parte demandada incorpora la siguiente prueba:

**I.- TESTIMONIAL.**

**1.- JOSÉ LUIS CAMPOS CAMPOS,** quien respecto al punto de prueba número uno indica que, en ese departamento vivía el demandado con su mamá y su hermano Miguel y que por problemas entre Miguel y su mamá, él se fue del departamento.

Respecto al punto de prueba número dos indica que, el demandado es quien ocupa el departamento y su hermano ocupa el estacionamiento.

Respecto al punto de prueba número tres, indica que el demandado usa de forma exclusiva el inmueble, porque vivió toda la vida con su mamá ahí y que él realizó mejoras de forma personal en el inmueble conforme a un préstamo que él le dio al demandado.

**2.- MARCELO HUMBERTO DÍAZ GARCIA,** quien respecto al primer tercer de prueba indica que, en el año 2018, él realizó una remodelación en el departamento y que constató que no había luz eléctrica, debido a que existía una gran deuda por concepto dicho concepto, por lo que tuvo que realizar un nuevo empalme para generar electricidad.

Además en el departamento, respecto del living comedor, baño, cocina, dormitorios, se cambió el piso de flexit por cerámica, se cambiaron puertas, muebles de cocina, cañerías en mal estado, se realizó remodelación a un baño, se colocaron barandas en un baño para su mamá, lo que ascendió en total a la suma de \$5.900.000.-, y que respecto del empalme el monto ascendió a la suma de \$1.200.000. Al momento de realizar todo lo anterior, el demandado se encontraba viviendo en el inmueble con su mamá.



**QUINTO: OBJETO DE LA CONTROVERSIA.** Que, de los libelos rectores, se desprende que la sustancia del diferendo, radica en elucidar concurrencia de los presupuestos para decretar cese del goce de uso gratuito de una cosa común, ordenando la restitución del goce o parte de él a los pretensores.

Nótese que no asiste controversia en cuanto a que todos los litigantes son comuneros respecto a un bien de naturaleza inmueble, que la demandada ocupa en forma exclusiva a la época de notificación de la demanda, de modo que esta sentencia se construirá sobre aquellos basamentos, sin agotar esfuerzo en los hechos reconocidos.

Por descarte, la correcta solución de nuestro pleito radica en discernir si asiste al demandado, algún título especial, que habilite el goce absoluto y exclusivo que posee.

**SEXTO: EN CUANTO A LAS TACHAS.** Que, se dedujo tacha respecto del testigo de la demandante don Roberto Orlando De La Cerda Picón, en virtud de lo dispuesto en el artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que el testigo mantiene íntima amistad con uno de los demandantes, don Miguel Peralta, tal cual este reconoce en su relato.

Evacuando el traslado conferido, se solicitó el rechazo de la tacha, toda vez que el testigo no señaló ser amigo, dijo amigo, luego lo rectificó a conocido y además que tenga una relación comercial o que vea tres a la semana no significa que tenga una íntima amistad con él, así que, a su juicio, no se dan los requisitos formulados por el artículo señalado.

**SÉPTIMO:** Que, se dedujo tacha respecto de los testigos de la parte demandada don José Luis Campos Campos y don Marcelo Humberto Díaz García, en virtud de lo dispuesto en el artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que, afirman ser amigos del demandado.



Al evacuar el traslado conferido, se solicitó rechazo de la tacha, toda vez que en el caso del primer testigo la relación de amistad no es íntima y en el caso del segundo solo existe un grado de amistad en la actualidad, pero que a la fecha de los hechos era netamente de carácter profesional.

**OCTAVO:** Que, cabe sino desestimar todos los artículos promovidos, puesto que no existen antecedentes suficientes y graves para calificar que asiste el presupuesto basal de la tacha, a saber íntima amistad, de hecho el mero relato de los deponentes es del todo insuficiente, ya que los mismos impiden reconocer si concurre un vínculo afectivo naciente de la amistad, de tal entidad, que permita dudar razonablemente de la imparcialidad del declarante, razón desde luego suficiente para rechazar las tachas.

**NOVENO: EN CUANTO AL FONDO.** Que, el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil, dispone que para poner término al goce gratuito de alguno o algunos de los comuneros sobre la cosa común, bastará la reclamación de cualquiera de los interesados; salvo que este goce se funde en algún título especial.

Si bien, esta norma está anclada al título IX del Código de Procedimiento Civil, sobre los juicios de partición de bienes, que es materia de arbitraje forzoso (artículo 227 N°2 del Código Orgánico de Tribunales), no debemos olvidar que la partición corresponde al conjunto complejo de actos encaminados a poner fin al estado de indivisión, mediante liquidación y distribución, entre los copartícipes, del caudal poseído proindiviso en partes o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos.

En contexto del juicio particional, existe distinción entre elementos que se derivan del estado de indivisión pero no son materia de partición en sí, cuales están regulados por el legislador como incidentes especiales del proceso, y que



pueden ser resueltos por la justicia civil, para el caso que no se haya designado partidor. Así ocurre con la designación de un administrador pro indiviso, conforme a los artículos 653 y 654 del Código de Procedimiento Civil.

En este derrotero, la jurisprudencia, citando a notables tratadistas, ha resuelto<sup>1</sup>, que el cese de uso y goce gratuito de la cosa común por parte de uno de los comuneros, es una materia propia de la indivisión y no de la partición en sí, pero que, por motivos de conveniencia, ha sido reglada dentro de la partición, puesto que lo más común es que sea tratada dentro del juicio respectivo; sin embargo, corresponde a una de las cuestiones accesorias que pueden ser resueltas por el juez civil ante la ausencia de un partidor designado y por ende, no debe ser resuelta necesariamente por éste.

**DÉCIMO:** Que, mientras no se encuentre establecido el Juez Partidor, cualquier comunero puede acudir ante la justicia ordinaria, a fin, de solicitar la designación de administrador pro indiviso o el cese del uso y goce gratuito de la cosa común, materias que corresponden a la reglamentación del estado de indivisión, sin que el artículo 655 del Código de Procedimiento Civil exija que se haga ante el árbitro.

**UNDÉCIMO:** Que, en esa línea, la ocupación a título gratuito, corresponde a aquella en que no existe retribución alguna a los demás comuneros, por lo tanto, la mera existencia de gastos o mejoras en el bien, en caso alguno alteran la naturaleza graciosa del uso y goce. Esto se ve refrendado por el artículo 2307 del Código Civil, que expresamente regula la situación de las deudas contraídas en pro de la comunidad, sin que de ello se pueda colegir que su simple existencia, haga mutar la naturaleza de la ocupación, por lo tanto, el solo pago de mejoras o gastos en la cosa

---

<sup>1</sup> Excma., Corte Suprema. Causa Rol N°17.058.





común, no altera la circunstancia de tratarse de una ocupación a título gratuito, por lo que toca entender que el demandado está en esta circunstancia, siendo, por ende, plenamente procedente la acción incoada, al concurrir los demás elementos para ello.

**DUODÉCIMO:** Que, en síntesis, no existiendo en la especie, un título especial que ampare al demandado para usar y gozar gratuitamente del bien común, cabe acceder a la demanda, decretando fin a tal aprovechamiento gracioso y ordenando la restitución del uso y goce del bien común a los demandantes, sobre base de la cuota o proporción que les ocupa sobre la universalidad indivisa. Con todo, la forma de hacer efectiva la restitución, deberá zanjarse en la etapa de ejecución de la sentencia, puesto que la ley admite la administración del bien común por uno de los comuneros si así alcanzan concierto.

**DÉCIMO TERCERO: EN CUANTO A LAS COSTAS.** Que, atendido que el demandado resulta totalmente vencido, se le condena a pagar costas de la causa.

En consecuencia, con el mérito de lo precedentemente expuesto y visto, además, lo dispuesto en los artículos 170, 254, 342, 345, 380 y 655 del Código de Procedimiento Civil y artículo 2.305 y 2307 del Código Civil, se resuelve que:

**I.-** Se rechazan los artículos de tacha impetrados en la causa.

**II.-** Se acoge la demanda impetrada, declarando cese del uso y goce gratuito que realiza el demandado sobre el inmueble común, ubicado en pasaje Las Rocas N°8730, Departamento 33, tercer piso del Bloque número 2, Antofagasta y se ordena restitución del goce sobre el inmueble, a los demandantes, en la cuota o proporción que les corresponde sobre la cosa común, dentro de quinto día desde la ejecutoria de la presente sentencia.



C-629-2021

II.- Se condena en costas al demandado, fijando las personales en el equivalente a 3 ingresos mínimos remuneracionales.

**ROL C-629-2021**

Sentencia pronunciada por don Jordan Campillay, Juez Titular.

En Antofagasta, a veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno, se notifica por el estado diario, la sentencia precedente.

