

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 15° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-12158-2020
CARATULADO : CARVALLO/MEZA

Santiago, veinticuatro de Junio de dos mil veintidós

Vistos:

Comparece don Cristián Rodríguez Kurrer, abogado, en representación convencional de don Alberto Bautista Carvallo Aguilar, con domicilio en Pasaje La Corteza N°10553, comuna de La Florida y deduce demanda de precario en contra de doña Lía Trinidad Meza Rojas, ignora profesión, domiciliada en departamento N°21, del segundo piso, del Edificio o Torre 9, del Conjunto Habitacional denominado "Altos de La Florida", ubicado en Avenida Diego Portales N°1408, comuna de La Florida, y solicita sea condenada a la devolución del inmueble que ocupa, dentro de tercero día desde ejecutoriada la sentencia, con costas.

Señala que su representado es actual dueño de la propiedad ubicada en dueño del departamento número veintiuno y de la bodega número veintiuno ambos del segundo piso, del Edificio o Torre Nueve, del Conjunto Habitacional denominado "Altos de La Florida", ubicado en Avenida Diego Portales número mil cuatrocientos ocho, Comuna de La Florida, Región Metropolitana, de acuerdo al plano archivado bajo el número 3700 y sus láminas respectivas; y dueño además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno, que corresponde al lote B del predio de mayor extensión de calle Avenida Diego Portales mil cuatrocientos ocho, cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas 84913 N°123694 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Indica que de buena fe y con el ánimo de ayudar a la demandada le permitió ocupar el inmueble solamente durante el mes de septiembre de 2019, mientras conseguía un nuevo arriendo para que pudiera vivir, sin embargo hasta la fecha de presentación de la demanda sigue ocupando el inmueble sin título alguno y por mera tolerancia del demandante.



Foja: 1

Agrega que no se ha logrado establecer diálogo alguno con la demandada que permita lograr que abandone el inmueble, ejerciendo la presente acción, sin perjuicio de acciones de carácter penal que le puedan asistir.

Refiere que en la actualidad la demandada no paga arriendo, contribuciones ni gastos comunes, debiendo todo ser solventado por el demandante, sin la posibilidad de gozar del departamento, generándole graves perjuicios por los montos que habría podido percibir y además los gastos de mantención que ha debido solventar.

Señala que ha pedido en constantes ocasiones que la demandada haga abandono del inmueble pero esta se niega, aludiendo que el demandante tiene mejor situación económica y por tanto no necesita del pago de la renta ni uso del inmueble.

Posteriormente hace referencia al artículo 2195 del Código Civil para señalar que en la especie se cumplen los presupuestos de la figura del precario, solicita tener por interpuesta demanda de precario en contra de Lía Meza Rojas según lo solicitado.

Con fecha 27 de agosto de 2020 se dio curso a la demanda y se citó a audiencia de contestación y conciliación, la que se celebró el 22 de marzo de 2021, en la que se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada y atendida dicha circunstancia se tuvo por frustrada la conciliación.

Con fecha 8 de abril de 2021 se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos: Si el demandante es dueño del departamento N°21 y de la bodega N°21, ambos del segundo piso del conjunto habitacional denominado "Altos de La Florida", ubicado en Avenida Diego Portales N°1408, de la comuna de La Florida; en la afirmativa, la efectividad que la demandada ocupa la propiedad por actos de mera tolerancia o ignorancia de la demandante; y si la demandada posee algún título para ocupar la propiedad.

Dicha resolución fue notificada por resolución a la parte demandante con fecha 20 de abril de 2021 y por cédula a la parte demanda con fecha 5 de julio de 2021.

Que, mediante resolución de 6 de diciembre de 2021, se dispuso que se reanuda el término probatorio a contar de la fecha de la última notificación a las partes de la misma. Dicha resolución se notificó por cédula a la demandada con fecha 23 de diciembre de 2021 y por resolución a la demandante con fecha 29 de diciembre de 2021, rindiéndose la prueba que consta en autos.



Foja: 1

Que, con fecha 18 de abril de 2022 de conformidad al mérito de autos, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LAS TACHAS

PRIMERO: Que, la parte demandada tachó al testigo de la demandante, don Ignacio Segovia Yévenes, en virtud de la causal del artículo 358 N°1 del Código de Procedimiento Civil, basado en que el testigo sería el hijo de la demandante.

Evacuando el traslado, la parte demandante solicitó el rechazo, con expresa condena en costas de la tacha opuesta, toda vez que indica que el artículo 358 N°1, señala que se trata de los parientes legítimos hasta el cuarto grado de consanguinidad, es decir, hermanos, abuelos y nietos, y consecutivamente se refiere a los parientes por afinidad hasta el segundo grado de la parte que presenta, es decir, padres políticos, cónyuges de hija o hijo. Por tanto, el testigo no quedaría comprendido dentro de la causal de tacha.

SEGUNDO: Que de acuerdo a las respuestas dadas por el testigo frente a las preguntas de tacha, en que sólo ha señalado ser padre de la nieta del demandante, y no como señala la demandada, ser hijo del demandante, sin probarse la existencia de algún vínculo de parentesco por afinidad, se rechazará la tacha deducida en contra de dicho testigo, como se dispondrá en lo resolutivo del presente fallo.

TERCERO: Que del mismo modo la demandada dedujo tacha en contra de la testigo doña Elizabeth del Carmen Gutiérrez González, por la causal del N°7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Funda su tacha en que de la declaración del testigo se desprende la existencia de una relación de más de 25 años con la demandante y en virtud de ello no posee la imparcialidad necesaria para declarar en autos.

Evacuando el traslado conferido, la parte demandante solicita el rechazo toda vez que indica que no se configuraría, ya que la amistad deberá ser manifestada por hechos graves que el Tribunal calificará según las circunstancias al ser un precario resultaría lógico y racional que las personas que puedan declarar respecto de la circunstancia de la ocupación del inmueble sean vecinos o amigos.

CUARTO: Que tal como se desprende de la literalidad del artículo recién citado, aquella exige que se presenten los siguientes elementos copulativos: (i)



Foja: 1

que el testigo tenga íntima amistad con la persona que lo presenta a declarar o enemistad respecto de la persona contra quien declare; y, (ii) que la amistad o enemistad sean manifestadas por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias.

QUINTO: Que, al respecto, es preciso indicar que para que la causal intentada prospere no basta solamente con ser indicada, sino además especificar de manera clara y detallada la forma en que esta se manifiesta, con ello es preciso destacar que la causal aplica a relaciones de amistad íntima, por lo que una simple amistad no acompañada de conductas que devalen la intimidad denunciada no merecen el reproche contemplado por la norma. En ese orden de ideas, la tacha será desestimada.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

SEXTO: Que, comparece don Cristián Rodríguez Kurrer, en representación convencional de don Alberto Bautista Carvallo Aguilar, quién deduce demanda de precario en contra de doña Lía Trinidad Meza Rojas, ya individualizada y solicita sea condenada a la devolución del inmueble que ocupa, dentro de tercero día desde ejecutoriada la sentencia, con costas.

Funda su acción en los hechos y derecho que ya fueran reseñados en la parte expositiva de la presente sentencia;

SÉPTIMO: Que, la acción intentada en autos es la establecida en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, norma que señala que: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño."

De lo señalado anteriormente se desprende que para que dicha situación de hecho se configure han de jugar tres elementos, en un primer lugar una parte que sea dueño de la cosa, en segundo lugar, que otra persona la ocupe, y finalmente, que dicha ocupación se efectúe sin un título que la justifique o legitime.

OCTAVO: Que, corresponde al actor, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del citado cuerpo legal, el acreditar su dominio sobre el inmueble y el hecho de la ocupación, siendo de cargo de los demandados el acreditar que dicha ocupación se justifica en un título y no en la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

NOVENO: Que para acreditar su pretensión acompañó como prueba documental: Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Fojas 84913, número 123694 del registro de propiedad del año 2019, del Conservador



Foja: 1

de Bienes Raíces de Santiago; Contrato de compraventa y mutuo de hipotecaria tasa fija UF 2019. Mieres Gutiérrez Nancy Yasmin a Carvallo Aguilar Alberto Bautista y Banco del Estado de Chile. Alzamiento Hipotecaria La Construcción S.A. de fecha 12 de agosto de 2019 y notariado ante Notario Público Susana Belmonte Aguirre por Notario Suplente Viviana González Trabol; Boleta electrónica N° 171811968 de Aguas Andinas, por monto de \$ 13.130 y fecha de vencimiento el día 18 de agosto de 2020; Boleta electrónica N° 237620501 de Enel Distribución Chile S.A. a la Sra. Lía Irene Mieres Gutiérrez, de fecha 04 de agosto de 2020, por un monto de \$ 10.664; Boleta electrónica N° 14171279 de Empresa Lipigas S.A. a Nancy Jasmín Mieres Gutiérrez, de fecha 28 de julio de 2020, por un monto de \$ 29.940 .

DÉCIMO: Que, la prueba documental acompañada da cuenta de la titularidad del dominio del demandante sobre el inmueble cuya restitución pretende.

A su vez con el mérito de las declaraciones testimoniales de doña Elizabeth del Carmen Gutiérrez González y don Ignacio Alfredo Segovia Yévenes hechas valer en juicio en la audiencia celebrada el 25 de marzo de 2022, unido a la circunstancia que la demandada fue notificada personalmente en el inmueble sublite, permiten acreditar la ocupación por parte de la demandada de dicha propiedad.

UNDÉCIMO: Que con la prueba recién analizada se dan por establecidos los dos puntos de prueba que eran carga de la parte demandante.

DUODÉCIMO: Que, el tercer punto a establecer y que emana de lo ya señalado es el hecho de que la ocupación se haya generado en virtud o no un título.

DÉCIMO TERCERO: Que, en cuanto a la ocupación ha de señalarse que era responsabilidad de la parte demandada el probar la existencia de algún título que la justificara, ello en virtud del artículo 1968 del Código Civil, para lo cual acompañó documental de folio 37 y 49, consistente en certificado de nacimiento del hijo del demandante Franco Andrés Carvallo Martínez; certificado nacimiento de la nieta del demandante e hija de la demandada Amy Trinidad Carvallo Meza; Comprobante pago al día servicios básicos Enel Distribución. Cuenta Numero: 0017051159; Comprobante pago al día Servicios Básicos Aguas Andinas N° de Cuenta 1969592-1; Ebook causa VIF Rol F-3461-2019 Meza/Carvallo; y Ebook causa VIF Ordinaria.-3197-2020 Meza/Carvallo.

DÉCIMO CUARTO: Que, la documental enunciada en el considerando que precede no logra acreditar la existencia de un título de parte de la demandada que la habilite para permanecer en el inmueble, toda vez que sólo da cuenta del hecho que en la actualidad la nieta de la actora habita el inmueble, circunstancia esta que por sí sola



C-12158-2020

Foja: 1

no puede configurar de forma alguna título para habitar, más aún si de las propias declaraciones de la demandada plasmadas en su escrito de folio 49, señalan que el hijo del demandante ya no habita el inmueble, a lo cual cabe agregar que los vínculos consanguíneos no son fundamento legal para constituir algún título, puesto que nuestro ordenamiento consagra expresamente instituciones que permiten proteger los intereses de los niños, niñas o adolescentes, cuestiones que no constan en autos, y al no haber aportado prueba alguna que justifique su ocupación, solo es posible concluir que la ocupación del inmueble es por mera tolerancia de la parte demandante, debiendo en consecuencia acogerse la demanda, como se dispondrá en lo resolutivo del presente fallo.

Y atendido lo razonado y lo dispuesto en 1698, 2195 del Código Civil; 144, 160, 343, 346, 384, 680 del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

- I. Que se rechazan sin costas las tachas opuestas por la demandada.
- II. Que se acoge la demanda de folio 1.
- III.- Que la demandada debe restituir el inmueble sub lite dentro de tercero día de ejecutoriada que se encuentre la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento.
- IV.- Que no se condena en costas por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Anótese, regístrese y, en su oportunidad, archívese.

ROL C-12158-2020.

Pronunciada por doña Paulina Sánchez Campos, Juez Suplente del Décimo Quinto Juzgado Civil de Santiago

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



C-12158-2020

Foja: 1



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 03 de abril de 2022, 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>