

C-291-2020??

?

Foja: 1

FOJA: 42 .- .-

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

JUZGADO ????: Juzgado de Letras de Nueva Imperial

CAUSA ROL???: C-291-2020

CARATULADO??: SALGADO/JARA

Nueva Imperial, once de julio de dos mil veintidós.

VISTOS:

Que con fecha 17 de julio de 2020, compareció don **JUAN CARLOS SALGADO JARA (en adelante, indistintamente, “el demandante” o “el actor”)**, comerciante, RUN N° 16.234.794-2, domiciliado en Kilómetro 12, camino a Puerto Domínguez, comuna de Teodoro Schmidt, el que dedujo demanda de precario en contra de don **HIJINIO JARA ARAVENA (en adelante, indistintamente, “el demandado”)**, comerciante, RUN N° 4.491.688-6, domiciliado en calle Balmaceda N° 594, comuna de Teodoro Schmidt, la que fundó en los siguientes antecedentes: Respecto de los presupuestos de la acción de precario, expuso que los elementos que la caracterizan están constituidos por la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño siendo: **A)** El actor debe ser dueño de la cosa cuya restitución demanda; **B)** El demandado debe detentar la cosa en su poder; **C)** La detentación de la cosa carecerá de título que la justifique, o sea, no debe existir en pro del detentador título de dominio ni de mera tenencia; y, **D)** La simple tenencia del demandado se explicará por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Respecto del primer presupuesto mencionado, expresa que según consta de copia de escritura pública, suscrita ante el señor notario público de Temuco don Héctor Efraín Basualto Bustamante, con fecha 26 de enero de 2015, Repertorio N° 585 del año 2015, y de la copia de inscripción que acompaña, es dueño y poseedor inscrito del inmueble urbano, ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 594, comuna de Teodoro Schmidt, que tiene una superficie aproximada de 648,50 metros cuadrados, singularizado en el plano número nueve mil ciento diecisiete guion once mil setecientos ochenta y ocho, del Ministerio de Bienes Nacionales, que deslinda en especial: Noreste, comercial Patagonia Limitada, en veinticinco coma cuarenta y un metros, separado por cerco; Sureste: Humberto Sáez Muñoz, en veinticinco coma sesenta y dos metros, separado por cerco; Suroeste: Humberto Sáez Muñoz, en veinticuatro coma setenta metros, separado por cerco; y, Noreste, calle José Manuel Balmaceda, en veintiséis coma cero ocho metros. El derecho real de dominio rola inscrito a su nombre a fojas 149 N° 182, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, correspondiente al año 2015. Sostiene que es del caso que el demandado, por mera tolerancia de su parte, está ocupando la totalidad del inmueble ya individualizado, junto a sus dependientes y/o familiares, y respecto del cual vive y tiene su morada.

En cuanto al segundo presupuesto de la acción, explica que el dominio que como demandante debe tener sobre el inmueble se encuentra constatado en el número anterior, en el sentido que se encuentra amparado por la presunción de dominio que establece el artículo 700 inciso 2° del Código Civil, explicándose la simple tenencia del demandado por la mera tolerancia de su parte.

Sobre el tercer presupuesto, argumenta que el demandado cuenta con la simple tenencia de la totalidad del inmueble individualizado, pues jamás han celebrado contrato alguno, por lo que solicita la inmediata restitución del inmueble dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia que se pronuncie en esta causa.

En torno al último requisito de la acción, esto es, que el demandado tenga la cosa en su poder por mera tolerancia del dueño, arguye que ello supone conocimiento del ejercicio de un derecho por parte de un tercero y la existencia de hechos que demuestren el ánimo de tolerar ese ejercicio. En este caso, el demandado se encuentra en poder de la totalidad del inmueble que le pertenece, por mera tolerancia, pese a que le ha requerido en varias oportunidades para que le haga entrega del lugar donde actualmente vive y tiene su morada



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

Código: SWCBXXYNPLH

Foja: 1

junto a sus dependientes y/o familiares, el cual le pertenece por ser dueño, según copia autorizada de escritura pública de adquisición e inscripción del bien a su nombre que acompaña, habiéndose negado rotundamente el demandado a entregarle dicho inmueble, sin tener motivo plausible ni legal para ello.

Previa cita de las normas legales que invocó, solicitó tener por interpuesta demanda de precario, en juicio sumario, en contra de don **HIJINIO JARA ARAVENA**, ya individualizado, admitirla a tramitación y en definitiva declarar: **A)** La existencia de precario entre las partes; **B)** Que se pone término al precario que existe entre las partes y que, en definitiva, don Hijinio Jara Aravena sea obligado a restituirle el inmueble urbano, previamente individualizado; **C)** Que el demandado debe restituirle todos los frutos naturales y civiles que ha podido obtener con mediana inteligencia y actividad, desde el día que se trabe la litis, debiéndose considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; **D)** Que el demandado debe indemnizarle por todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa, reservándose el derecho de pedir la determinación de los frutos indicados en el número anterior y los deterioros, en la época de cumplimiento del fallo; y, **E)** Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

Que con fecha 05 de agosto de 2020, consta estampe que da cuenta de la notificación personal del demandado don Hijinio Jara Aravena.

Con fecha 11 de agosto de 2020, se llevó a efecto audiencia de contestación y conciliación, en ausencia del actor don **JUAN CARLOS SALGADO JARA**, representado por su abogado don **Gerson López Paredes**, y con la inasistencia del demandado don **HIJINIO JARA ARAVENA**, representado por su abogado don **Víctor Hugo Sagredo Sagredo**, contestando este último la demanda deducida en contra de su mandante mediante minuta escrita, que se tuvo como parte integrante del comparendo, pidiendo el rechazo de la demanda con costas, conforme a los siguientes antecedentes: Señala que son absolutamente falsas las aseveraciones del actor en cuanto a detentar el dominio de los bienes que pretende supuestamente recuperar mediante la presente acción.

Argumenta que es de conocimiento de este tribunal la demanda ordinaria de nulidad de contrato, seguida bajo el Rol N° C-212-2020, de este mismo juzgado, en cuya virtud su representado demandó al actor de nulidad absoluta por simulación de los contratos de compraventa, suscritos por su mandante, ficto vendedor, y don Juan Carlos Salgado Jara, ficto comprador.

Explica que tal como se relata en la causa citada, con fecha 06 de mayo de 2015, su representado y el demandado concurrieron a la supuesta celebración del contrato de compraventa, suscrito ante notario público de Nueva Imperial don Luis Alfonso Mendoza Camus respecto de las siguientes propiedades: **A)** Lote H guion dos de 13,25 hectáreas de la subdivisión del lote H, ubicado en el sector Los Troncos de la comuna de Teodoro Schmidt, cuyos deslindes especiales indica. La propiedad señalada previo a la ficta compraventa señalada, se encontraba inscrita a nombre de su representado a fojas 864 vuelta N° 984 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2013; y, **B)** El sitio N° 8 de 167,42 metros cuadrados, ubicado en el pasaje Marcela Paz N° 0102, comuna de Teodoro Schmidt, cuyos deslindes especiales detalla. La propiedad previa a la ficta compraventa señalada, se encontraba inscrita a nombre de su representado a fojas 482 vuelta N° 560 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2014.-

Argumenta que en dicha convención se estipulaba que el precio de la supuesta compraventa respecto de la propiedad singularizada con la letra A) precedente era la suma de \$ 23.000.000 y la propiedad singularizada con la letra B) precedente tenía supuestamente un valor de \$ 4.000.000, lo que totalizaba como precio de ambas propiedades la suma de \$ 27.000.000.-

Señala que el contrato estipuló que el precio se pagaría con la suma de \$ 8.000.000 en dinero efectivo, supuestamente pagados a su representado y el saldo de \$ 19.000.000, mediante la entrega de 19 letras de cambio iguales y sucesivas de \$ 1.000.000, con vencimiento la primera de ellas para el día 19 de junio de 2015. Sobre dichas letras de cambio sostiene que jamás fueron entregadas a su parte, en tanto ellas constituían parte de



Foja: 1

la astucia del actor, en cuanto a acreditar de este modo el supuesto pago de la ficta deuda contraída.

Refiere que lo cierto es que su parte, atendida las circunstancias económicas que vivía el año 2015, fue convencido por el demandante para celebrar dichos contratos, con el único fin de evitar eventuales ejecuciones en su patrimonio, lo que claramente también era un engaño por parte de éste, pues en su fuero interno pretendía apropiarse de los inmuebles de manera dolosa.

Destaca que durante todo el tiempo su parte ha detentado el dominio de sus propiedades, pues su sobrino le daba la tranquilidad de que los bienes eran suyos.

Relata que el punto de quiebre, se produce cuando su parte insiste en que se anulen los contratos simulados celebrados, situación a la cual el actor había accedido, para luego iniciar la presente acción, afirmando que la confianza brindada por su parte al actor se debe a que son familia, razón por la cual su representado, una persona anciana, confiaba plenamente en su sobrino, confianza que a la luz de los hechos ha sido claramente defraudada.

Adiciona que en la cláusula 5ª del contrato se describe cómo es que supuestamente el ficto comprador recibía materialmente los inmuebles.

Explica que por escritura de compraventa de fecha 26 de enero de 2015, su representado y el demandado concurrieron a la supuesta celebración del contrato de compraventa, suscrito ante notario público de Temuco don Héctor Basualto Bustamante respecto del inmueble urbano de una superficie aproximada de 648,50 metros cuadrados, ubicado en la calle José Manuel Balmaceda N° 594, comuna de Teodoro Schmidt, cuyos deslindes especiales son los siguientes: Noreste: comercial Patagonia Limitada, en 25,41 metros separado por cerco; Sureste: Humberto Sáez Muñoz, en 25,62 metros separado por cerco; Suroeste: Humberto Sáez Muñoz, en 24,77 metros separado por cerco; y, Noroeste, calle José Manuel Balmaceda, en 26,08 metros. La propiedad señalada previo a la ficta compraventa aludida se encontraba inscrita a nombre de su representado a fojas 138 N° 171 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2014.-

Describe que en dicha convención se estipulaba que el precio de la supuesta compraventa respecto de la propiedad singularizada precedentemente era la suma de \$25.000.000, que se pagaría con la suma de \$ 8.000.000 en dinero efectivo, supuestamente pagados a su representado y el saldo de \$ 17.000.000, mediante la entrega de 17 letras de cambio iguales y sucesivas de \$ 1.000.000, con vencimiento la primera de ellas para el día 26 de febrero de 2015.-

Agrega que en efecto, jamás se ha pagado suma alguna de dinero, jamás le fue entregada letra de cambio alguna, las que fueron emitidas por el actor, aceptadas por él y en el mismo acto retenidas por el mismo, de lo que se colige, nuevamente, que dichas letras formaban parte de la puesta en escena del demandante para configurar un ficto cumplimiento de la obligación de pagar el precio de la venta. Del mismo modo, jamás se ha hecho entrega de las propiedades al ficto comprador y la razón radica en el hecho de ser totalmente inexistente o nulo el contrato celebrado entre las partes.

A mayor abundamiento, refiere que hasta el día de hoy y luego de haber transcurrido bastante tiempo desde la celebración de las supuestas enajenaciones, su parte continúa percibiendo los frutos de las propiedades y usando y gozando de los inmuebles que posee, bajo el prisma del dominio que detenta en los hechos respecto de los inmuebles, simulación que provoca la inexistencia jurídica o la nulidad absoluta ilícita.

Manifiesta que el acto jurídico celebrado por su representado y el demandado, es absolutamente simulado e ilícito, pues para que exista compraventa es necesario que haya consentimiento, vale decir, acuerdo de voluntades respecto al precio y a la cosa, y además, que las partes tengan la intención de producir los efectos jurídicos propios de un contrato de compraventa, o sea, obligación de pagar realmente el precio pactado y la otra parte a entregar la cosa, objeto de la compraventa, es decir, los bienes raíces indicados.

En la especie, afirma que jamás existió intención de vender por una parte ni intención de comprar por la otra, habiéndose celebrado una apariencia de contrato de compraventa. No hay, en consecuencia, fuente de responsabilidad contractual, no existe



C-291-2020??

?

Foja: 1

consentimiento. No existe, entonces, concurso real de voluntades, que exige perentoriamente el artículo 1437 del Código Civil y esta ausencia de consentimiento acarrea la nulidad absoluta del acto simulado, conforme lo dispone el artículo 1681 y siguiente del Código Civil.

Por otra parte, a mayor abundamiento, relata que este contrato de compraventa también adolece de causa ilícita, entendida como el motivo psicológico que induce a contratar. Añade que en nuestra legislación civil, subjetiva por excelencia, la causa es el móvil o motivo, como expresa el Código Civil en su artículo 1467 que induce a las partes a contratar. Y este carácter subjetivo del motivo, que emplea nuestro legislador en el artículo 1467, sino también por el carácter subjetivo que inspiró al legislador del Código Civil. Corroboró esta manera de pensar, el propio artículo 1467, que para confirmar aún más el concepto psicológico de causa, manifiesta que la mera liberalidad es causa suficiente.

A este respecto señala que el contrato absolutamente simulado adolece de causa ilícita; en consecuencia, debe ser declarado nulo conforme con el artículo 1681 y siguiente del Código Civil.

Así, refiere que como se puede apreciar el título por el cual su parte detenta la posesión de los inmuebles, no obedece a la mera tolerancia de quien dice ser dueño de las propiedades, sino en la certeza de ser el propietario de dichos bienes. De manera que, en su concepto, no nos encontramos en los supuestos de un comodato precario, en tanto la discusión de fondo, ya está radicada en la causa sobre demanda ordinaria de nulidad de contrato, seguida bajo el Rol N° C-212-2020, de este mismo tribunal.

Así las cosas, su parte sostiene que el actor no es dueño de los bienes que pretende recuperar y que su parte tiene justo título para detentar los bienes, en tanto le pertenecen. Siendo falso de falsedad absoluta que el actor simplemente haya tolerado hasta hoy la tenencia de los bienes, en tanto la presente demanda no es más la que una burda respuesta a la demanda de nulidad de contrato interpuesta con anterioridad a este juicio en contra del actor, respecto de quien su parte se reserva el derecho de iniciar las acciones penales pertinentes.

Que en el mismo comparendo se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo por falta de acuerdo.

Con fecha 10 de mayo de 2022, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que rola en autos.

Con fecha 28 de junio de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

1º) Controversia: Que por el presente juicio, el actor pretende que el demandado le restituya el bien raíz que singulariza en su demanda, esto es, el ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 594, ubicado en la comuna de Teodoro Schmidt, cuyo dominio señala asistirle, fundado en que lo ocupa sin previo contrato y por mera tolerancia suya, lo que niega la demandada justificando que la ocupación que realiza se origina en que en realidad es dueño de la propiedad y que fue objeto de una venta simulada con el actor, todo ello conforme a las alegaciones y defensas expuestas latamente en lo expositivo.

2º) Hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos: Que recibida la causa a prueba, se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos: **A)** Efectividad de ser el demandante dueño del inmueble en cuestión; **B)** Efectividad de encontrarse ocupando la demandada el inmueble de propiedad de la demandante individualizado en la demanda; y, **C)** Efectividad que la ocupación se hace por mera tolerancia o ignorancia de su dueño y sin previo contrato. Hechos y circunstancias en que se fundan estos puntos.

3º) Prueba rendida por el demandante: Que a fin de justificar los fundamentos de su pretensión, el actor rindió la siguiente probanza: **A) Documental, no objetada:** a) Copia autorizada de escritura pública de compraventa, otorgada ante el señor notario público don Héctor Efraín Basualto Bustamante de la ciudad de Temuco, de fecha 26 de enero del año 2015, Repertorio N° 585/2015; y, b) Copia de inscripción de fojas 149 N° 182, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, del año 2015. **B) Testimonial:** Consistente en los dichos de don **Yoni Leodan Carrera Miranda**, doña **Roxana Emilia Leal Vidal** y don **Miguel Ángel Silva Jofré**, quienes con fecha 20 de mayo de 2022, depusieron al tenor de los puntos de prueba fijados en autos, expresando al



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

Código: SWCBXXYNPLH

Foja: 1

punto dos, que es efectivo que el demandado ocupa el inmueble desde enero del año 2015, lo que saben porque el actor les contó y porque han visto al demandado ocupar la propiedad que se encuentra ubicada en calle Balmaceda N° 594, comuna de Teodoro Schmidt, la que no quiere entregar porque valdría más ahora y quiere más dinero por ella. Al punto tres, el primer testigo indicó que el demandado está por mera tolerancia del actor y que las partes no han firmado ningún tipo de contrato para ocupar la propiedad ubicada en calle Balmaceda. El segundo testigo señaló que la propiedad la ocupa el demandado porque don Juan Carlos lo autorizó a que viviera en ella; y, **C) Confesional:** Consistente en la declaración del absolvente, demandado don **HIJINIO JARA ARAVENA**, quien con fecha 23 de junio de 2022, depuso al tenor del pliego de posiciones acompañado por el demandante, expresando que es efectivo que celebró un contrato de compraventa con don Juan Carlos Salgado, ante el señor Notario Público de Temuco, don Héctor Efraín Basualto Bustamante con fecha 26 de enero del año 2015 y que recayó sobre el inmueble ubicado en calle Balmaceda N° 594 comuna de Teodoro Schmidt, pero que fue engañado porque le dijo que en dos años le iba a devolver las propiedades, porque en plata no le ha pagado ningún peso de ninguna de las propiedades; que no es efectivo que desde el año 2015, a la fecha ha estado en posesión material del inmueble ya individualizado por mera tolerancia de don Juan Carlos Salgado, porque él vive ahí hace más de 15 años y todo el pueblo lo sabe; y, que no ha celebrado ningún tipo de contrato desde el año 2015 a la fecha con don Juan Carlos Salgado sobre el inmueble de marras.

4º) Prueba rendida por la demandada: Que para sustentar su defensa la demandada rindió la siguiente prueba **documental, no objetada:** **a)** Copia de sentencia definitiva dictada en causa Rol N° C-212-2020 del Juzgado de Letras de Nueva Imperia; **b)** Copia de resolución de fecha 21 de abril de 2022, en causa Rol N° C-212-2020 del Juzgado de Letras de Nueva Imperial; **c)** Copia de resolución de fecha 24 de mayo de 2022, dictada por Ilustrísima Corte Apelaciones De Temuco, que conoce de recurso de apelación de sentencia dictada en causa Rol N° C-212-2020; y, **d)** Copia de prueba testimonial de fecha 24 de enero de 2022, en causa Rol N° C-212-2020 del Juzgado de Letras de Nueva Imperial.

5º) Concepto y presupuestos del precario: Que conforme al artículo 2195 inciso 2º del Código Civil hay precario cuando se tiene una cosa ajena, sin previo contrato o por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

En consecuencia, son presupuestos de esta acción: **A)** Que el actor sea dueño de la cosa cuya restitución se persigue; **B)** Que contra quien se acciona detente u ocupe dicho bien; y, **C)** Que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

6º) Titularidad del dominio de la cosa por el demandante: Que el actor demostró con plena prueba consistente en copia autorizada de inscripción de dominio rolante a fojas 149 N° 182 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2015, que adquirió por tradición efectuada en virtud de contrato de compraventa celebrado con el demandado por escritura pública, Repertorio 585-2015, otorgada el 26 de enero de 2015 ante don Héctor Efraín Basualto Bustamante, Notario Público con asiento en Temuco, por el precio de \$ 25.000.000, el inmueble urbano ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 594, comuna de Teodoro Schmidt, que tiene una superficie aproximada de 648,50 metros cuadrados, singularizado en el plano número nueve mil ciento diecisiete guion once mil setecientos ochenta y ocho del Ministerio de Bienes Nacionales, que deslinda en especial: Noreste, comercial Patagonia Limitada, en veinticinco coma cuarenta y un metros, separado por cerco; Sureste, Humberto Sáez Muñoz, en veinticinco coma sesenta y dos metros, separado por cerco; Suroeste, Humberto Sáez Muñoz, en veinticuatro coma setenta metros, separado por cerco; y, Noreste, calle José Manuel Balmaceda, en veintiséis coma cero ocho metros.

7º) Ocupación o detención de la cosa por la demandada: Que la detención u ocupación por el demandado de la totalidad del inmueble singularizado en el considerando precedente, cuya justificación tocaba a la demandante, se tendrá por establecida con el mérito de lo expuesto por el propio demandado al contestar la demanda, en que reconoce que ocupa dicho bien raíz, ubicado en calle José Manuel Balmaceda N° 594, comuna de Teodoro Schmidt, aun a pesar del contrato de compraventa celebrado con el actor el día 26



Foja: 1

de febrero de 2015, reconocimiento que constituye confesión judicial expresa al tenor de lo previsto en los artículos 399 inciso 1° del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil, no pudiendo estimarse que sea confesión judicial calificada desde que la probanza documental acompañada por el demandado para justificar su defensa no hace fe de la efectividad de sus dichos, por cuanto la sentencia definitiva de primer grado dictada con data 21 de marzo de 2022, en la causa de este tribunal Rol N° C-212-2021 sobre acción de inexistencia o nulidad absoluta fue rechazada por sentencia definitiva, deduciendo la parte demandante de dichos autos, demandado de marras, recurso de apelación que fue concedido por resolución de data 25 de abril de 2022, el que con fecha 24 de mayo del presente año sólo fue declarado admisible por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Temuco, resolución necesaria para admitir el recurso de apelación a trámite, pero no constituye sentencia definitiva de segundo grado que revoque la de primera instancia acogiendo la demanda de inexistencia o nulidad de contrato de compraventa al que se refiere el demandado en su contestación, de lo que se sigue que este último no ha demostrado con plena prueba las circunstancias de hecho que alterarían el hecho confesado, en cuanto al engaño que alega haber sufrido del demandado en la citada causa civil, actor en este juicio.

Lo anterior, es sin perjuicio de encontrarse igualmente probado este hecho con la prueba testimonial rendida por el actor consistente en los dichos de los deponentes Carrera Miranda y Leal Vidal, los que reúnen las exigencias previstas en el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto se encuentran contestes en los hechos y sus circunstancias esenciales, sin tacha, fueron legalmente examinados y dieron razón circunstanciada de sus dichos.

8°) Ausencia de prueba rendida por la demandada que justifique la ocupación del predio cuya restitución se pide por el actor. Desestimación de la defensa sostenida por el demandado: Que la figura del precario reglada en el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, es entendida en forma conteste por la doctrina y jurisprudencia nacional como una situación meramente fáctica o de hecho referida al caso concreto, por la cual una persona mantiene en su poder, sin título que lo ampare, una cosa ajena careciendo de la autorización de su dueño, sea porque éste último simplemente se resigna o porque lo ignora. Concordante con lo anterior, recae en el demandado acreditar alguna circunstancia jurídicamente relevante que justifique la ocupación de la cosa objeto del litigio, ya sea que esta lo vincule con el actual dueño o porque lo vincula directamente con la cosa supuestamente ajena y que, en definitiva, resulta contraria a la simple tolerancia o ignorancia de su titular.

En este orden de ideas, el demandado argumentó que efectivamente ocupa completamente la propiedad porque es el verdadero dueño, pues aun cuando reconoce haber celebrado un contrato de compraventa con el actor respecto del inmueble de marras, aduce que dicho contrato adolece de nulidad absoluta, por tratarse de uno simulado, en tanto el actor nunca le pagó el precio acordado. Del mismo modo, dice que jamás se ha hecho entrega de la propiedad al ficto comprador, contrato que además adolece de causa ilícita, por lo anterior dedujo demanda ordinaria de nulidad de contrato, seguida bajo el Rol C-212-2020, de este mismo tribunal, debiendo analizarse si estos argumentos de defensa se encuentran probados y si adicionalmente tienen la aptitud jurídica para justificar la ocupación del predio reclamado.

En este sentido, como se viene expresando al analizar la prueba, según se desprende de la documental acompañada por el demandado, consistente en las actuaciones de la causa Rol N° C-212-2020 de este mismo Tribunal, éste dedujo demanda de inexistencia o nulidad absoluta de contrato de compraventa en contra de don Juan Carlos Salgado Jara, actual demandante en estos autos, respecto de una serie de contratos de compraventa celebrados entre las partes, en particular y, en lo que interesa, respecto del contrato de compraventa celebrado con fecha 06 de mayo de 2015 ante el notario público de Temuco don Héctor Basualto Bustamante que versó sobre el predio urbano sublite, por cuanto en concepto del actor de dicha causa (demandado en este juicio) no existió consentimiento en cuanto a las obligaciones principales de pagar el precio pactado, ya que este nunca se habría pagado por el ficto comprador, ni respecto de la obligación de entregar el inmueble por parte del ficto



Foja: 1

vendedor, pues jamás hizo entrega de la propiedad, habiéndose celebrado una apariencia de contrato de compraventa.

Ahora bien, del examen de la documental acompañada, consta que dicha causa fue fallada, según ya se dijo, por sentencia definitiva de primer grado con fecha 21 de marzo de 2022, en la que se resolvió rechazar la demanda de inexistencia o nulidad absoluta de contrato deducida por don Hijinio Jara Aravena en contra de don Juan Carlos Salgado Jara, toda vez que se demostró que el demandante concurrió con su voluntad a celebrar diversos contratos de compraventa con el demandado; que la transferencia de dominio se materializó en la inscripción de los inmueble objeto de la venta a nombre del comprador demandado; lo anterior unido a la limitación de recurrir a la prueba testimonial que rige en la especie, antecedentes que llevaron a la sentenciadora de la instancia para decidir que el demandante no logró satisfacer la carga de la prueba que pesaba sobre él para acreditar la existencia de simulación, y con ella, del vicio de ausencia de voluntad, motivo por el cual la causal de inexistencia o nulidad absoluta fue rechazada. Adicionalmente, en cuanto al vicio de nulidad absoluta por causa ilícita que afectaría al contrato, consistente en que no existió la voluntad de fijar un precio de venta y tampoco éste habría sido pagado por el comprador, fue igualmente desechado por cuanto la sentenciadora estimó que de acuerdo a la prueba rendida, el contrato aparentemente se cumplió en los términos estipulados en cuanto a la existencia de un precio en el contrato de venta y al pago del mismo. En consecuencia, el argumento esgrimido por el demandado como justificativo de la tenencia del inmueble reclamado en el caso *sub judice* ha quedado desvirtuado, pues se ha defendido argumentado que ejerció una acción tendiente a anular el contrato de compraventa por el cual el actor adquirió la propiedad que ahora reclama, acción que, en definitiva, fue rechazada en la causa Rol N° C-212-2020 de este mismo tribunal, cuyo recurso de apelación se encontraría pendiente de resolución, no habiéndose dictado sentencia que deje sin efecto lo resuelto por el fallo apelado y acogiere la demanda, de lo que resulta que el demandado no logró acreditar ningún título, vínculo o circunstancia jurídicamente relevante que justifique la ocupación del inmueble, habiendo mediado entonces la condescendencia del propietario del predio en lo relativo a su ocupación por parte del demandado, por lo cual la demanda de precario será acogida, como se dirá en lo resolutivo.

9º) En cuanto a la reserva de acciones solicitada por el actor para discutir las indemnizaciones derivadas de los deterioros y frutos naturales y civiles percibidos por el demandado: Que el actor solicitó conjuntamente con la demanda de precario que se le reservara su derecho para pedir la determinación de los frutos naturales y civiles que habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, considerándose al demandado como poseedor de mala fe, además de la determinación de los deterioros que por su hecho o culpa haya sufrido la cosa, todo para la etapa de cumplimiento del fallo.

Sobre el particular resulta atingente destacar lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil en tanto dispone que: “Cuando una de las partes haya de ser condenada a la devolución de frutos o a la indemnización de perjuicios, y se ha litigado sobre su especie y monto, la sentencia determinará la cantidad líquida que por esta causa deba abonarse, o declarará sin lugar el pago, si no resultan probados la especie y el monto de lo que se cobra, o, por lo menos, las bases que deban servir para su liquidación al ejecutarse la sentencia.

En el caso de que no se haya litigado sobre la especie y el monto de los frutos o perjuicios, el tribunal reservará a las partes el derecho de discutir esta cuestión en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso.”

Que tal como se evidencia de la norma citada, ésta plantea dos hipótesis distintas, dependiendo de si en el juicio de que se trate se litigó o no sobre la especie y monto de los frutos o perjuicios. En el primer caso -regulado en el inciso 1º- el actor los probará conforme a las reglas generales o, a lo menos, acreditará las bases para su liquidación. En cambio, en el segundo caso -tratado en el inciso 2º- que corresponde al de autos, tiene lugar la reserva del derecho a discutir la especie y monto en una etapa posterior al juicio.

Ahora bien, la reserva de derechos ha dictaminado que la contemplada en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil alcanza sólo a la especie y monto de los frutos y perjuicios, de forma tal que aun en ese evento, la actora está obligada a demostrar, durante



C-291-2020??

?

Foja: 1

la substanciación de juicio, la existencia o efectividad de unos y otros siendo posible siempre que en el juicio respectivo haya quedado acreditado que hubo daños, a quién son imputables y la causa que los produjo. Así las cosas, resulta que el actor ni siquiera ha explicado en qué consistieron los supuestos deterioros ocasionados por el demandado en el inmueble, ni mucho menos probó su existencia, al igual que en lo referente a los frutos naturales y civiles, materias sobre las cuales no se pronunciaron los testigos que depusieron por aquél ni se consultó al absolvente demandado, de suerte que este apartado de la demanda será desechado.

10º) Consideración final: Que atendido lo reflexionado en las motivaciones anteriores, resulta innecesario pronunciarse sobre otras alegaciones o probanzas rendidas, ya que en nada alterarían lo concluido.

Por estas consideraciones y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 1698 y siguientes y 2195 inciso 2º del Código Civil; y, artículos 144, 160, 170, 253, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

I.- Que **se acoge** la demanda de precario deducida en lo principal de la presentación de fecha 17 de julio de 2020, sólo en cuanto se declara respecto inmueble urbano de una superficie aproximada de 648,50 metros cuadrados, ubicado en la calle José Manuel Balmaceda N° 594, comuna de Teodoro Schmidt, cuyos deslindes especiales se han señalado precedentemente, que el demandado don **HIJINIO JARA ARAVENA**, ya individualizado, deberá restituirlo en el plazo de diez días hábiles contados desde que la presente sentencia quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzado, junto con sus dependientes, familiares, empleados o cualquier otra persona que ocupe la propiedad en su nombre o representación, con auxilio de la fuerza pública.

II.- Que se rechaza en todo lo demás la demanda.

III.- Que no se condena en costas al demandado por no haber sido completamente vencido.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Rol N° C-291-2020.-

Dictada por don Luis Emilio Soto Méndez, Juez Titular del Tribunal de Letras y Familia de Nueva Imperial.

En Nueva Imperial, a once de julio de dos mil veintidós, se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil.



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

Código: SWCBXXYNPLH

C-291-2020??

?

Foja: 1



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

Código: SWCBXXYNPLH