

Talca, ocho de junio de dos mil veintidós

**Vistos:**

Comparece, a folio 01, don **LUIS LEANDRO TORO MIRANDA**, empresario, cédula de identidad número 10.983.204-9, que representa legalmente a la sociedad **FINANCIAL WORD CONSULTING GROUP SpA**, del giro servicios de ingeniería, RUT 76.831.844-1, ambos domiciliados en Álvaro Casanova, número 294, comuna de Peñalolén, interponiendo demanda de precario, en contra de don **RAUL ENRIQUE HERRERA VARAS**, cédula nacional de identidad número 10.325.362-4, agricultor, domiciliado en Camarico, sector Las Paredes, Parcela 34, Río Claro, en atención a los siguientes fundamentos:

Manifiesta que su mandante es dueña de la parcela número 34; de la 69 ava parte del Bien Común General Local y Bodega; de la 12 ava parte del Bien Común Especial A Tres; de la 61 ava parte del Bien Común A-30, del Proyecto de Parcelación Camarico, de la comuna de Río Claro, provincia de Talca, con una superficie de aproximada de 18,14 hectáreas, y la propiedad rola inscrita a fojas 4413 N° 4284 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 2021. Para los efectos del pago de las contribuciones la propiedad raíz figura con el Rol de Avalúo N° 8086-126 de la comuna de San Rafael.

Indica que por mera tolerancia, sin que exista con la contraria contrato alguno que lo habilite para ello, la citada propiedad ubicada en la comuna de Río Claro, actualmente se encuentra ocupada, a título de precario, por don RAUL ENRIQUE HERRERA VARAS.

Añade que su deseo es que dicho ocupante le restituya la propiedad antes singularizada y que tal restitución se efectúe libre de todo ocupante a cualquier título, y que la contraria reiteradamente le ha dicho que restituirá la propiedad en una época determinada, sin embargo, llegada la fecha convenida, el demandado olvida tal ofrecimiento y continua habitando él y su familia en un inmueble y casa de propiedad y dominio de la sociedad que representa.

Previas normas legales, solicita tener por interpuesta demanda de precario, en contra de don **RAUL ENRIQUE HERRERA VARAS**, ya individualizado, admitirla a tramitación y en definitiva acogerla en todas sus partes, condenándola a la restitución del inmueble ya singularizado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento de la demandada y de todo ocupante, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, con costas.

A folio 20 se realiza audiencia de contestación y conciliación, con la comparecencia de la parte demandante, sus abogados, y el abogado de la parte demandada.



La parte demandada contesta señalando que la parte demandante no ha indicado en el cuerpo de su demanda que dicha ocupación no es sobre todo el predio, sino que una franja de 5.627 metros, ubicada en la parte poniente del predio, donde ha construido su casa, por sus propios medios económicos, y amparado en PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA firmado con fecha 9 de julio del año 2013, ante el Notario de Talca don Ignacio Vidal Domínguez, anotada bajo el Rep. N°3647/2013 de instrumentos públicos, la que fue suscrita entre su persona y el señor Ramón Oscar Julio Mardones, quien era el dueño de la Parcela 34 del Proyecto de Parcelación Camarico, conforme inscripción que figura inscrita a fojas 12766 N°5878 del año 2008 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces de Talca, al momento en que firmó la promesa de compraventa indicada precedentemente.

Añade que dicho contrato indica que “El contrato de compraventa definitivo se celebrará a más tardar el día 31 de diciembre del año dos mil veintiuno y la escritura se suscribirá ante el Notario Público de Talca que las partes decidan”, es decir, ha estado ocupando este predio amparado en un vínculo contractual, que indica que incluso está dentro del plazo de la suscripción de la escritura definitiva de los 5.627 metros que se me prometieron vender en la Parcela 34 en el año 2013, por su legítimo dueño en esa fecha, y mientras éste plazo no se cumpla, estaría en presencia de una tenencia consentida, justificada y amparada por el derecho, más aun considerando que fue una promesa efectuada por el propietario del terreno.

Señala también que el representante de la sociedad que compró el resto de la Parcela 34 del proyecto de Parcelación de Camarico, la cual tiene una superficie de 18,14 has. aproximadamente, visitó el predio, y le fue informado por su persona, así como por el anterior propietario, que él ocupaba 5.670 metros amparado en promesa de compraventa y que debía ser suscrita en diciembre del año 2021, por lo que no puede argumentar que su ocupación en dichos metros de terreno son la mera tolerancia o ignorancia del dueño, más aun considerando que su posesión en el terreno abarca 8 años, y la sociedad, actualmente propietaria, recién adquirió este predio con fecha marzo de este año, refiriéndose al año 2021.

Refiere que resulta obvio que su ocupación del inmueble no se ha fundado en la mera tolerancia del demandante, sino en título válido que le ampara, y que se debe entender la exigencia de un "contrato previo" como un título que explique la tenencia, más que a la existencia de una convención entre las partes.



Previas normas legales, pide tener por contestada la demanda, rechazándola en todas sus partes, con costas.

En la misma audiencia, se llama a las partes a conciliación, la que no se produce.

A folio 22 se recibió la causa a prueba.

A folio 50, se cita a las partes a oír sentencia

#### **Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que comparece don **LUIS LEANDRO TORO MIRANDA**, quien representa legalmente a la sociedad **FINANCIAL WORD CONSULTING GROUP SpA**, interponiendo demanda de precario, en contra de don **RAUL ENRIQUE HERRERA VARAS**, quien solicitó el rechazo de la demanda, por los fundamentos ya señalados en la parte expositiva.

**SEGUNDO:** Que se recibió la causa a prueba, fijando como hechos sustanciales pertinentes y controvertidos los siguientes:

1.- Efectividad que el demandante es dueño de la parcela número 34; de la 69 ava parte del Bien Común General Local y Bodega; de la 12 ava parte del Bien Común Especial A Tres; de la 61 ava parte del Bien Común A-30 del Proyecto de Parcelación Camarico, de la comuna de Río Claro, provincia de Talca. Hechos que lo acrediten.

2.- Efectividad que el demandado está ocupando todo o parte de la propiedad señalada en el punto N°1 por ignorancia o mera tolerancia del demandante. En su caso, porción que está ocupando y hechos que lo acrediten.

3.- Título por el cual el demandado ocupa todo o parte de la propiedad materia de autos. Hechos que lo acrediten.

**TERCERO:** La parte demandante, para probar sus dichos, rinde los siguientes medios de prueba:

Documental: (folio 35)

1.- Inscripción de dominio que rola a fojas **4413 N° 4284** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año **2021**.

2.- Copia autorizada de escritura pública de compraventa e hipoteca celebrada ante la Cuadragésima notaria de la ciudad de Santiago, entre el actor y don Ramón Julio Mardones, Repertorio N° 8761/2021, de fecha 23 de Marzo de 2021.



3.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, extendido por el Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Talca, de fecha 03 de mayo de 2021.

4.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar Aguas, extendido por el Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Talca, de fecha 03 de mayo de 2021.

5.- Inscripción de dominio de aguas que rola a fojas 422 N° 375 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 2021. (29.04.2021)

6.- Inscripción de hipoteca que rola a fojas 1788 N° 1300 del registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 2021.

7.- Copia autorizada de escritura pública de alzamiento de hipoteca y prohibición celebrada ante la Trigésima Tercera notaria de la ciudad de Santiago, por el Banco de Chile, Repertorio N° 8781/2021, de fecha 18 de Mayo de 2021.

Confesional: (folio 45)

Provocada por el demandante respecto del demandado don RAUL ENRIQUE HERRERA VARAS, quien responde al tenor del pliego de posiciones: Que es efectivo que vive en sector Las Paredes Parcela 34, de la comuna de Río Claro; que no es efectivo que la parcela 34 tiene una superficie de 18 hectáreas aproximadamente: que tiene entendido que el dueño todavía es don Ramón Julio; que no ha visto papeles que digan que la sociedad o don Luis Toro sea dueño de la parcela; que don Ramón se comprometió a hacer los papeles en el año 2021, y no lo hizo, porque ahí él terminaba de pagar la parcela en el Banco de Chile, y ahí haría los papeles a su nombre; que no ha firmado ningún contrato con don Luis Toro; que el día 9 de junio de 2013, firmó contrato de promesa con don Ramón Julio Mardones y pagó el valor del terreno en que está viviendo; que no es efectivo que esté ocupando el lugar por mera tolerancia; que no sabe la inscripción del terreno y que no es efectivo que la demanda tenga fundamentos plausibles.

Testimonial:

1.- Paola Macarena Zuñiga Ruiz, chilena, relacionadora pública, domiciliada en 34 Oriente, 1848, Talca, quien expuso que supo, por un amigo en común, que don Luis Toro quería comprar un terreno, y ella se ofreció de forma voluntaria a ayudar en los trámites notariales y del Conservador de Bienes Raíces, que en varias ocasiones acudió al terreno, y había una persona viviendo en el lugar, sin documento que acredite su dominio, lo que perjudica a don Luis, que no hace uso total de la



parcela, que son como 18 hectáreas. Indica que claramente lo está usando de manera ilegal, porque no tiene documentos.

Comenta que no sabía que alguien vivía ahí antes de concretar la venta de la parcela, y que no sabe si don Luis Toro fue a ver la parcela antes de comprarla.

Señala que el demandado no tiene título, y le consta porque escuchó una conversación en que él decía que no tenía título.

2.- María Elisa Monasterio Beltrán, chilena, ingeniera agrónoma y abogada., domiciliada en Carmen número 1037 de Curicó, quien expuso que conoce al demandante porque le solicitó un peritaje en la parcela 34. Indica que el señor Herrera, efectivamente, ocupa una parte de la parcela 34, específicamente la vivienda que existe en la propiedad, por mera tolerancia de la sociedad demandante. Es una ocupación ilegal, dado que en reiteradas ocasiones le han solicitado la entrega de la misma, comprometiéndose a entregarla, y no lo hace. Le consta porque visitó en 4 ó 5 oportunidades la propiedad, y vio personalmente al demandado que la ocupaba.

Contrainterrogada, indica que no estuvo presente cuando le pedían la entrega del terreno al demandado. Y que le consta que no tiene título porque revisó los títulos en el Conservador de Bienes Raíces de Talca, y lo mismo le comentó el demandante y un vecino colindante, añadiendo que no sabe si don Raúl sabía esto antes de la compraventa.

Comenta que lo que sabe es que el demandado tenía un contrato de promesa de compraventa, el cual no prosperó, ya que no aparece en los títulos. Y si efectivamente, dicho contrato se suscribió, no le afecta al actual propietario.

**CUARTO:** Que, a su vez, la parte demandada rinde los siguientes medios de prueba:

Documental: (folio 15)

1.- Promesa de compraventa suscrita entre Ramón Oscar Julio Mardones y Raúl Enrique Herrera Varas

2.- Copia de título de Ramón Oscar Julio Mardones que da cuenta de fecha de propiedad desde el año 2006.

3.- Copia de contrato de compraventa entre Financial World Consulting Group SpA. y Ramón Oscar Julio Mardones suscrito con fecha 23 de marzo de 2021.

4.- Copia de escritura de alzamiento de hipoteca entre Banco de Chile y Ramón Oscar Julio Mardones que da cuenta de trámites de saneamiento pendientes sobre la Parcela 34, de fecha 18.05.2021, posterior a la venta a la sociedad Financial World Consulting Group SpA.



**5.- Certificado de la Junta de Vecinos “Las Paredes” perteneciente a Camarico.**

Testimonial: (folio 41)

1.- Paola Antonieta Uribe Riquelme, artesana, domiciliada en parcela 3, lote 1 sector Las Paredes, de la comuna de San Rafael, quien expuso que sabe que don Raúl Herrera es dueño de cinco mil seiscientos metros pertenecientes a la parcela 34, eso lo sabe y le consta porque cuando se cambiaron, alrededor del año 2010, lo inscribieron como socio de la Junta de Vecinos. En ese entonces no eran dueños de la parcela, en el año 2013 a través de un documento se acreditó que era dueño para poder postular a beneficios.

Contrainterrogada, señala que le consta que la superficie de 5600 metros le pertenece a don Raúl, porque es lo que le vendió o cedió don Ramón en un documento notarial.

Indica que los requisitos para inscribirse como socio en la junta de vecinos, son ser arrendatario o propietario en el sector, pero para postular a ciertos beneficios deben ser propietarios.

Señala que no está ocupando todo, su casa son 600 metros, y los cinco mil extras son para los animales, eso le consta ya que lo ve cuando pasa por el camino y ha entrado, manifestando que ocupa el terreno porque celebró un contrato de compraventa notarial, en que don Ramón Julio le vendía cinco mil seiscientos metros a don Raúl Herrera, de la parcela 34, le consta porque vio el documento.

2.- Bernarda María Brunilda Bravo Castro, dueña de casa, domiciliada en Las Paredes, parcela 28, de la comuna de San Rafael, quien expuso que el demandado está ocupando lo que le compró a don Julio Mardones. Este negocio se hizo el año 2013, don Raúl comenzó a trabajar en el año 2010 e hizo el negocio en el año 2013 y que cuando compró, el construyó su casa ahí, lo que le mostró fue un documento ante notario, que se hizo cuando él le pagó al caballero. Le consta, además, ya que el vecino le comentó que había comprado y que la escritura la haría el 2021, ya que la parcela no estaba pagada, en noviembre o diciembre de 2021 terminaría de pagarla, según le decían ellos.

Contrainterrogada indica que no sabe la superficie de la parcela 34, que no sabe si el retazo de terreno fue objeto de subdivisión.

**QUINTO:** Que el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil dispone “Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”. En consecuencia, la procedencia de la acción enderezada en autos, exige la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) Que el demandante sea dueño de la cosa



cuya restitución impetra; b) Que el demandado tenga en bien en su poder y c) Que la tenencia referida lo sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

**SEXTO:** Que con la prueba instrumental rendida por la demandante se acredita la circunstancia descrita en la letra a) de la reflexión que antecede, esto es, que el actor es dueño del inmueble cuya restitución solicita. Asimismo con la prueba testimonial que rindió, consistente en los dichos de doña Paola Macarena Zuñiga Ruiz y doña María Elisa Monasterio Beltrán, quienes son contestes con los testigos de la demandada, a saber, doña Paola Antonieta Uribe Riquelme y doña Bernarda María Brunilda Bravo Castro, en cuanto a afirmar que, efectivamente el demandado tiene el bien en su poder, lo que refrendó en sus mismos dichos el absolvente; se tendrá por acreditado el punto dos de la resolución que recibió la causa a prueba.

En consecuencia, una vez acreditado que el actor es el dueño del bien cuya restitución pretende y que es ocupado por el demandado, es precisamente a éste último a quien le corresponde acreditar que dicha tenencia se encuentra justificada en un título o contrato y que, por ende, no obedece a ignorancia o mera tolerancia del propietario.

**SEPTIMO:** Que, según nuestra jurisprudencia, un elemento inherente del precario constituye una mera situación de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble reclamado. Así las cosas, apreciadas las pruebas allegadas al proceso en conformidad a la ley, permiten tener por legalmente establecido que la demandada, ocupa el inmueble, en virtud de un contrato de promesa de compraventa, celebrado con el anterior dueño del predio, mas no con el dueño actual, y que dicho contrato, tenía su fecha de término el 31 de diciembre de 2021, fecha en que se debía celebrar el contrato de compraventa definitivo, lo que no ocurrió.

**OCTAVO:** De lo anteriormente señalado, se desprende claramente que el demandado no tiene vínculo alguno con el dueño de la propiedad que le permita habitar en ella, por lo que necesariamente, la demanda de precario debe acogerse.

Por las anteriores consideraciones, normas legales citadas y lo dispuesto, además, en los artículos 64, 144, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 1698, 1700, 2195 inciso 2ª del Código Civil, se declara:

I.- Que HA LUGAR a la demanda de precario deducida a folio 01, por el abogado LUIS ALBERTO REYES GUZMAN, en representación de don **LUIS LEANDRO TORO MIRANDA**, quien representa legalmente a la sociedad **FINANCIAL WORD CONSULTING GROUP SpA**, en contra de don **RAUL ENRIQUE HERRERA VARAS**, todos ya individualizados.



II.- Que el demandado deberá restituir la propiedad que ocupa, en el plazo de treinta días desde que esta sentencia se encuentre firme y ejecutoriada.

III.- Que no se condena al demandado al pago de las costas de la causa, por tener motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

### **Rol C-1206-2021**

Dictada por doña Marisol Macarena Ponce Toloza, Jueza Titular, quien suscribe mediante firma electrónica avanzada.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

En Talca, a ocho de junio de dos mil veintidós, notifiqué por el estado diario lo que precede.





