

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de San Bernardo
CAUSA ROL : C-4022-2020
CARATULADO : INMOBILIARIA BVP S.A./██████████

San Bernardo, quince de Febrero de dos mil veintidós.

VISTOS

A folio 1, comparece Pedro Waldemar Bravo Valdivieso, C.I. 2.212.626-9, chileno, ingeniero comercial, en representación de inmobiliaria BVP S.A., R.U.T. 76.464.754-8, sociedad del giro de su denominación, ambos domiciliados Avenida del Valle Norte 945, Oficina 4615, comuna de Huechuraba. Expresa que la sociedad que representa es dueña de la propiedad ubicada en calle Raúl Brañez N° 2029, conjunto habitacional las palmeras III, comuna de san Bernardo, región metropolitana, según consta en documento que acompaña, y por mera tolerancia de su parte y sin que medie contrato de ninguna especie, ocupa dicho inmueble doña ██████████ ██████████. Manifiesta que desea que dicha ocupante le restituya el mencionado inmueble, por lo que interpone la presente acción en conformidad a lo dispuesto en los arts. 2195 del Código Civil y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Pide se tenga por interpuesta la demanda de precario en contra de la Sra. ██████████ y, en definitiva, sea condenada a la devolución del inmueble señalado, dentro de tercero día de que la sentencia cause ejecutoria o en el plazo que la magistratura estime fijar, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública, y lanzar así a todos los ocupantes, con costas.

A folio 12, el 10 de noviembre de 2020, se llevó a efecto el comparendo de estilo con la asistencia del abogado de la demandante y apoderado y abogado de la demandada, vía plataforma digital ZOOM, se instó a las partes a conciliación, la que no se produjo, y se tuvo por contestada la demanda, por escrito, solicitando la demandada su rechazo, con costas. Señala que no son efectivos los hechos en los que se funda, no desconoce que su representada habita la propiedad de calle Raúl Brañez 2029, del Conjunto habitacional Las Palmeras III de la Comuna de San Bernardo, desde el año 2009, pero no lo hace por mera tolerancia de la demandante sino en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, que celebró con fecha 9 de abril de 2009, con la empresa Banderarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., por escritura pública celebrada ante don Jorge Arias Garrido,



abogado, Notario Público de Santiago, reemplazante del titular de la Trigésima Octava Notaria don Gonzalo de la Cuadra Fabres. Refiere que el contrato de arrendamiento con opción de compra consta de la inscripción de dominio de fojas 1169 número 1985 del año 2009, del Registro de dominio del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo de ese año y, a la vez, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de la mencionada vivienda, aparece inscrito a fs. 645 vta. número 734 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del referido Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, del año 2009, no siendo efectivo que su representada habita la propiedad de Raúl Brañez 2029, por mera tolerancia del actual dueño, sino en virtud de un contrato que él debió conocer al momento de adquirir la propiedad, correspondiéndole, además, respetar el contrato de arrendamiento por el tiempo pactado entre el anterior dueño de la propiedad y su representada.

A folio 13, el 12 de noviembre de 2020, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la prueba que obra en autos.

A folio 40, el 9 de febrero de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

Primero: Que, don Pedro Waldemar Bravo Valdivieso, abogado, en representación convencional de INMOBILIARIA BVP S.A., dedujo demanda de precario contra doña [REDACTED] en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho referidos en la expositiva de esta sentencia, lo que por razones de economía procesal se tiene por reproducido.

Segundo: A folio 12, se tuvo por contestada la demanda en los términos ya indicados en el fallo.

Tercero: Que, la parte demandante rindió, para acreditar los fundamentos de su pretensión, la siguiente prueba.

A).Documental, consistente en:

- 1.- Sentencia Juicio Arbitral “Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario con [REDACTED] Menichetti Patricia”, de fecha 12 de octubre de 2018, que resolvió el contrato de arrendamiento con promesa de venta, suscrito entre las partes por el inmueble de autos.
- 2.- Certificado de ejecutoria de fecha 07 de noviembre de 2018, correspondiente a la sentencia signada en el punto 1.-.
- 3.- Copia de inscripción con vigencia del inmueble objeto de autos, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, de 06 de abril de 2020, indicando que Inmobiliario BVP S.A., es dueña del inmueble ubicado en calle Raúl Brañez N° 2029, conjunto habitacional las palmeras III, comuna de san Bernardo.
- 4.- Copia autorizada de inscripción de foja 645 vuelta Número 734 del Registro de Hipotecas del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, del contrato de arrendamiento con opción de compra sobre el inmueble objeto del juicio de autos, suscrito entre la demandada y Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., en



que consta subinscripción anotada al margen que indica la cancelación de dicha inscripción, señalando que dicho contrato fue terminado por sentencia de un tribunal de derecho, ejecutoriada, de fecha 08 de noviembre de 2018 al haberse resuelto el contrato de arrendamiento con promesa de compra.

Cuarto: Que, la parte demandada rindió la siguiente prueba:

A). Documental, consistente en:

1.- Copia del contrato de arrendamiento con opción de compra de la vivienda de calle Raúl Brañez N° 2029 del Conjunto Habitacional Las Palmas III, comuna de San Bernardo, celebrado por escritura pública con fecha 9 de abril de 2009, ante el Notario Gonzalo de la Cuadra Fabres, reemplazante del titular de la trigésima octava notaría de Santiago, en cuyo Título Segundo se pacta el contrato de arrendamiento con opción de compra de la referida vivienda, entre la empresa Bandesarrollo Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. y doña [REDACTED]

2.- Certificado del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, de 11 de junio de 2009, que da cuenta que el contrato de arrendamiento fue inscrito en el Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, a fs. 645 vta. número 734 del año a nombre de la demandada.

Quinto: Que, el artículo 2195, inciso segundo, del Código Civil, estipula: “Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño” (sic). Así las cosas, para que se configure la institución del precario deben concurrir los siguientes presupuesto; a) Tenencia de una cosa ajena, b) Título que justifique la ocupación y c) La mera tolerancia o ignorancia de su dueño.

Sexto: Que, la demanda en su contestación alega que la ocupación del inmueble no es por mera tolerancia sino en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, que celebró, el 9 de abril de 2009, con la empresa BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A. Sin embargo, en la secuela del juicio no desconoce el hecho de haberse ventilado un juicio arbitral, mediante el cual se dictó sentencia definitiva, el 12 de octubre de 2018, la que resolvió el contrato de arrendamiento con promesa de compra, celebrado con BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO el 9 de abril de 2009, respecto del inmueble de marras, fallo que se encuentra firme y ejecutoriado. Pero, cuestiona tanto la sentencia como el atestado del ministro de fe, arguyendo que le son inoponibles, carecen de integridad y falsedad del atestado del ministro de fe, reclamando en síntesis vicios en el procedimiento que se llevó a cabo por un tribunal arbitral.

Séptimo: Que, lo que invoca la demandada no tiene el mérito suficiente para restarle fuerza probatoria a esos documentos, la sentencia – dictada en juicio arbitral - constituye un documento público, mediante el cual se aprecia íntegra y claramente que el juez de fondo resolvió el contrato de arrendamiento con promesa de compra entre el anterior dueño y la demandada, adquiriendo ésta el carácter de cosa juzgada, lo que



consta en el atestado del ministro de fe, documento amparado por lo dispuesto en el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil. Estimando la sentenciadora que ésta no es la instancia para efectuar esa alegación.

Noveno: Que, así las cosas con la prueba documental ofrecida por las partes queda establecido que entre la demandada y BANDESARROLLO SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIA se celebró un contrato de arrendamiento con promesa de compra, mediante escritura pública el 9 de abril de 2009, el que posteriormente en virtud de sentencia firme y ejecutoriada, dictada el 12 de octubre de 2018, dictada por juez árbitro, aquel acto fue resuelto, cancelándose la inscripción del contrato, mediante anotación al margen. Siendo, actualmente, INMOBILIARIA BVP S.A propietaria del inmueble ubicado en calle Raúl Brañez N° 2029 del Conjunto Habitacional Las Palmas III, comuna de San Bernardo, con los deslindes que indica el título, inscrito a fojas 1204 número 1714, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2004, permitiendo establecer con ello, el primer requisito de esta acción.

Séptimo: Que, asimismo, conforme al mérito del proceso, no es un hecho discutido que, así incluso lo refiere la contestación, la demandada ocupa actualmente el inmueble cuya restitución se reclama, lo que configura el segundo presupuestos de la acción intentada en la demanda.

Octavo: Que, en cuanto al tercer requisito, esto es, que la ocupación la detente el demandado por mera tolerancia o ignorancia de su dueño y sin existir contrato que ligue a las partes, no existiendo prueba que desvirtúe la allegada por la demandante, a quien, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1698 del Código Civil, que establece la carga probatoria, recayendo, en este aspecto a la demandante, necesario será acoger la demanda en los términos solicitados, habida cuenta de verificarse los requisitos de procedencia de la acción interpuesta.

Por estas consideraciones, y visto lo dispuesto en los artículos 680 y siguientes, 144, 160, 170 todos del Código de Procedimiento Civil, 1698 y 2195 del Código Civil; Se resuelve:

I.- Que se ACOGE la demanda de precario deducida por Pedro Waldemar Bravo Valdivieso, abogado, en representación de INMOBILIARIA BVP S.A., en contra de doña [REDACTED] ordenando a esta última a restituir el inmueble ubicado en calle Raúl Brañez N° 2029, conjunto habitacional las palmeras III, comuna de san Bernardo, región metropolitana, libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde que el fallo se encuentre firme y ejecutoriado, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de contravención.

II.- Que se condena en costas a la demandada.

Regístrese, notifíquese y archívense los antecedentes en su oportunidad, si no se apelare.

Dictada por María Carolina Torrealba Sandoval, Jueza Suplente.



Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Bernardo, quince de Febrero de dos mil veintidós.**

