

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Pucón
CAUSA ROL : C-186-2022
CARATULADO : FIGUEROA/LANDEROS

Pucon, ocho de Septiembre de dos mil veintidós

Vistos:

1.- A folio 1 comparece don **ADOLFO ARMANET BERNALES**, abogado por las demandantes doña **ENELDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ**, dueña de casa, domiciliada en Sector Carhuello, de la Comuna de Pucón y doña **ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL**, dueña de casa, domiciliada para estos efectos en Pucón, Variante Internacional 459 interior, quien interpone demanda de precario en juicio sumario, en contra de doña **IRMA LAUREANA LANDEROS MUÑOZ**, ignora profesión u oficio, domiciliada en sector Carhuello de la Comuna de Pucón, solicitando se condene a la demandada a restituir la del inmueble que ocupa, con costas, en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho que expone.

2.- A folio 6, comparece **IRMA LAUREANA LANDEROS MUÑOZ**, chilena, viuda, microempresaria, cedula de identidad 11.801.254-2, domiciliada en Camino Pucón Caburga, Sector Carhuello km 17, quien contesta por escrito la demanda de precario interpuesta por don **ADOLFO ARMANET BERNALES**, abogado, en representación de doña **ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL** y de doña **ENEDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ**, todos domiciliados, para estos efectos, en calle Variante internacional N°459 Pucón, la que solicita sea rechazada en todas sus partes con costas y el escrito que la contiene sea incorporado al comparendo fijado, en base a las consideraciones de hecho y fundamentos de derecho que expone.

3.- A folio 10, rola audiencia de contestación y conciliación. En ella se tuvo por contestada la demanda y se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

4.- A folio 13, se recibió la causa a prueba.

5.- A folio 21 y 24, rola prueba documental de la demandada.

6.- A folio 1, rola prueba documental del demandante.

7.- A folio 22 y 23, rola audiencia de prueba testimonial.

8.- A folio 26, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1, con fecha 19 de abril de 2022, comparece el abogado **ADOLFO ARMANET BERNALES**, abogado, domiciliado en Variante Internacional 459 interior de la Comuna y ciudad de Pucón, en representación según se acredita de doña **ENELDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ**, dueña de casa, domiciliada en Sector Carhuello, de la Comuna de Pucón y de doña **ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL**, dueña de casa, domiciliada para estos efectos en Pucón, Variante Internacional 459 interior, quien interpone demanda de precario en juicio sumario, en contra de doña **IRMA LAUREANA LANDEROS MUÑOZ**,



«RIT»

Foja: 1

ignoro profesión u oficio, domiciliada en sector Carhuello de la Comuna de Pucón, en virtud de los antecedentes de hecho y de Derecho que a continuación expone:

Expone que sus representadas, doña Eneldina del Carmen Sandoval Gutiérrez y doña Romy del Carmen Figueroa Sandoval son dueñas, de un inmueble denominado Lote C Uno A de una superficie de aproximada de tres coma cincuenta y un hectáreas, ubicada en el sector Carhuello de la Comuna de Pucón, y que tiene los siguientes deslindes: NORTE: 213 metros con camino público, ORIENTE, en 111 metros con camino publico, 25 metros con Lote C2 y 80 metros con Lote 2, SUR, 40 metros con Lote C2, 85 metros con Lote C3, 82,5 metros con Lote 2, y 47,5 metros con Amanda Sáez Ibáñez; PONIENTE, 100 metros con Lote 2, 11 metros y 105,27 metros con Lote D.

Sostiene que el título de dominio a nombre de sus representadas, rola inscrito fojas 574 número 1137, la nuda propiedad a nombre de doña Romy del Carmen Figueroa Sandoval y a fojas 253 N° 489, el usufructo a nombre de doña Eneldina Sandoval Gutiérrez, ambas del Registro de Propiedad y de Gravámenes, respectivamente, del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Pucón.-

Es decir, asevera que sus representadas son dueñas del dominio pleno del Lote C uno A.

Refiere que desde hace algún tiempo doña IRMA DEL CARMEN LANDEROS MUÑOZ, ignora profesión u oficio, domiciliada en el sector Carhuello de la Comuna de Pucón, ocupa en exceso parte del inmueble precedentemente individualizado, sin tener título alguno que la autorice o habilite para ello, habiendo su parte por mera tolerancia haber aceptado tal situación, y como ha hecho caso omiso al emplazamiento extrajudicial para que abandone la parte que ocupa de la propiedad, se ven en la obligación en la representación que comparece a solicitar que judicialmente haga abandono total de la parte que ocupa de la propiedad, haciendo con ello primar el imperio del Derecho.-

Hace presente al Tribunal, que la demandada ya individualizada ocupa además un predio de una superficie de 1000 metros cuadrados que se encontraba como parte de la misma propiedad de sus representadas y que fuera adquirido por su cónyuge, hoy fallecido, es decir, el exceso de aquella superficie es lo que ocupa actualmente en forma irregular y por mera tolerancia y equivale aproximadamente a 1 hectárea de terreno, situación que sostiene, se afinara en el presente procedimiento, con la concurrencia de peritos, de ser necesario.

Explica que los deslindes del predio que legalmente ocupa la demandada y que hoy no pertenece a ninguna de sus representadas son: NORTE: 40 metros con Lote C1; ORIENTE, 25 metros con camino Publico a Caburgua; 40 metros con lote C1 y PONIENTE en 25 metros con Lote C1. Hace presente que hoy el Lote C 1 corresponde a la propiedad de sus representadas, en consecuencia, como se ha dicho, toda la ocupación del exceso que se hace por mera tolerancia es lo que se solicita devolver o entregar a sus dueños

EL DERECHO:

En lo referente a las normas legales que rigen la materia, cita el artículo 2.195 inciso 2º del Código Civil, que establece que constituye precario la tenencia de una cosa ajena por mera tolerancia del dueño.

Asimismo, cita los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, que establecen que las causas de precario deben tramitarse conforme a las reglas del procedimiento sumario.

POR TANTO, y en virtud de lo expuesto y normas legales citadas, **SOLICITA** tener por interpuesta demanda de precario en procedimiento sumario, en contra de doña **IRMA LAUREANA LANDEROS MUÑOZ**, ya individualizada, admitirla a tramitación y previos los trámites de rigor, condenar al demandado a restituir



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

Código: ETSQXBQRQG

«RIT»

Foja: 1

a sus representadas la parte del inmueble referido en lo principal que ocupa, dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo que se dicte en este juicio o en el plazo que el Tribunal determine, bajo apercibimiento de ser lanzados con todos los demás ocupantes del inmueble con el auxilio de la fuerza pública, con costas.

SEGUNDO: Que, a folio 6, con fecha 03 de mayo de 2022, comparece doña **IRMA LAUREANA LANDEROS MUÑOZ**, chilena, viuda, microempresaria, cedula de identidad 11.801.254-2, domiciliada en Camino Pucón Caburga, Sector Carhuello km 17, quien contesta por escrito la demanda de precario interpuesta por don **ADOLFO ARMANET BERNALES**, abogado, RUT 5.814.205-0, en representación de doña **ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL** y de doña **ENEDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ**, todos domiciliados, para estos efectos, en calle Variante internacional N°459 Pucón, la que solicita sea rechazada en todas sus partes con costas y el escrito que la contiene sea incorporado al comparendo fijado en autos, en base a las consideraciones de hecho y fundamentos de derecho que expone:

I.- LA DEMANDA DE AUTOS.

1.- Expone que, consta de la demanda de autos, contenida en lo principal de su escrito, que las demandantes interponen demanda **“...de precario en juicio sumario...”** en contra de doña **IRMA LAUREANA LANDEROS MUÑOZ**, a objeto de que sea condenada a la **“...devolución de la propiedad individualizada, dentro de tercero día, de ejecutoriado el fallo que se dicte... bajo apercibimiento de ser lanzarlos con todos los demás ocupantes del inmueble con el auxilio de la fuerza pública, con costas.”**.

2.- Señala que para fundar dicha temeraria acción la demandante sólo señala, que:

a.-Que sus representadas, doña **ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL** y de doña **ENEDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ**, son dueñas del inmueble denominado Lote C Uno A de una superficie aproximada de 3,51 has.

b.- Que, **“desde hace algún tiempo doña Irma Laureana Landeros Muñoz... ocupa en exceso parte del inmueble precedentemente individualizado, sin tener título alguno que la autorice o habilite para ello”**

c.- Que **“Por mera tolerancia se ha aceptado tal situación, y como ha hecho caso omiso al emplazamiento extrajudicial para abandonar la parte que ocupa de la propiedad se ven obligados a solicitar judicialmente el abandono.**

Refiere que de lo anterior resulta que la demandante funda su demanda en:

Que, la tenencia de la propiedad por parte de doña Irma Laureana Landeros Muñoz, se realiza por mera tolerancia de las demandantes, y

Que, la tenencia de la propiedad por parte de doña Irma Laureana Landeros Muñoz, se realiza sin que haya habido contrato de ninguna especie con las demandantes, ni con los anteriores propietarios.

II.- ANTECEDENTES PREVIOS.

1.- Sostiene que, de la escueta demanda de autos pareciera que, sorprendentemente, no existiera relación alguna entre la demandante y la demandada, colocando a esta última, como un tercero totalmente ajeno a las demandantes, casi como un grupo de **“ocupas”** de la propiedad cuya restitución se solicita, lo cual es totalmente grave y falso, de falsedad absoluta.

2.- Señala que, se refieren que la demandada ocupa en exceso parte del inmueble hace algún tiempo, omitiendo señalar cosas relevantes como que: la Sra. Irma Laureana Landeros Muñoz es la cónyuge sobreviviente de don Jose Alex Figueroa Sandoval, hijo y hermano de las demandantes, fallecido trágicamente el 29 de julio del año 2021, en decir hace menos de un año.

3.- Expone que, señalan que **“desde hace algún tiempo”** doña Irma ocupa en exceso parte del inmueble, omitiendo señalar que la familia de la Sra Irma, es decir su



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

cónyuge y sus dos hijos Jose Ignacio y Sofía Belen, ambos Figueroa Sandoval, de actuales 12 y 15 años de edad, viven en ese lugar desde hace más de 14 años, construyendo allí su hogar familiar.

4.- Expresa que, solicitan expresamente en su demanda lo siguiente: ... *“que sea condenada a la ...devolución de la propiedad individualizada, dentro de tercero día, de ejecutoriado el fallo que se dicte... bajo apercibimiento de ser lanzarlos con todos los demás ocupantes del inmueble con el auxilio de la fuerza pública, con costas.”*, sorprendentemente, no señalan al Tribunal que “los demás ocupantes del inmueble” a los cuales hace referencia son en estos momentos los dos hijos menos de la Sra Irma; Jose Ignacio y Sofía Belen, ambos Figueroa Sandoval, de actuales 12 y 15 años de edad, nietos y sobrinos de las demandantes, omitiendo adrede la relación de parentesco, reforzando la idea de ser todos terceros ajenos y extraños.

5.- Agrega que también se omitió señalar en la demanda el origen de la propiedad en cuestión. Se debe señalar que el originario Lote C, conforme se demostrará pertenecía a don Jose Jaime Figueroa Garrido, suegro de la demandada, padre y esposo de las demandantes.

6.- Menciona que, en el año 2008, se liquidó la sociedad conyugal habida entre la demandante Enedina Sandoval y don Jose Jaime Figueroa Garrido. Adjudicándole a la demandante el Lote C, produciéndose el deceso de don Jose Jaime Figueroa Garrido el 08 de abril del año 2009.

7.- Arguye que, con fecha 12 de marzo del año 2021, la demandante, Doña Enedina Rosa Sandoval Gutiérrez, vendió la nuda propiedad del Lote C Uno A, a doña Romy Del Carmen Figueroa Sandoval, reservando el usufructo de la propiedad conforme inscripción de fojas 253, número 489 del Registro de Hipotecas del Conservador de Pucón del año 2021.

III.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Sostiene que resulta pertinente señalarle al Tribunal. que conforme la ley, textual:

“...constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”

Refiere que, de su tenor es claro que la acción que se consagra es aquella que permite al propietario de la cosa tenida por una tercera persona recuperarla en cualquier momento, se refiere a una situación de hecho, que se verifica con la concurrencia de los requisitos copulativos, exigidos por el artículo 2195 inciso 2º del Código Civil, y que se han confirmado en sentencias de los tribunales superiores de justicia, requisitos que no se cumplen en el caso materia de autos, según explica a continuación:

- a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita;
- b) que el demandado ocupe ese bien; y
- c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Sostiene que, conforme se señaló al relatar los antecedentes previos, al ser el predio originalmente de propiedad del padre, era reconocido por todos en la familia su origen como “herencia paterna”.

Afirma que, estando la familia Figueroa Sandoval de acuerdo en la forma de repartir la herencia paterna, en el año 2009 la demandante ENEDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ, a través de un acuerdo con su hijo Jose Alex Figueroa Sandoval, solicita a la Corporación Nacional Forestal la autorización para la tala de árboles nativos, a través de un plan de manejo, con el objetivo que este último pudiera construir en ella su casa, entregándole a este 7.000 mts² en el Lote C, conforme se demostrara.

Señala que, con la autorización expresa de su madre y habiendo llegado a un acuerdo la familia Figueroa Landeros se instala en las tierras que le fueron entregadas por la madre del pater familia.



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

Código: ETSQXBQRQG

«RIT»

Foja: 1

Refiere que, con el objetivo de dar un mejor pasar económico a la familia, en el año 2013, don Jose Alex Figueroa Sandoval, inicia la tramitación de un hospedaje en los terrenos que le habían sido entregados por su madre, por lo tanto, postula a proyectos con el objetivo de mejorar el terreno y de urbanizar, en la medida de lo posible, para obtener los permisos respectivos. Es así como en octubre de ese año presenta un proyecto de instalaciones de Alcantarillado para vivienda y hospedaje de turismo rural.

Expone que, en los metros entregados por la señora Enedina, la familia no solo se construyó su casa, que fueron ampliando para transfórmala en un hospedaje, sino que el difunto esposo de la demanda instalo su taller.

Asevera que, con las constantes mejoras introducidas en la propiedad, con las ampliaciones realizadas a través de proyectos del gobierno, finalmente en el año 2016 se les autoriza el funcionamiento del citado hospedaje.

Añade que, conforme se señala la situación fáctica, que demostrará durante el proceso, no se encuadra propiamente dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica tanto en la relación de parentesco como en la autorización para ocupar la propiedad.

Menciona que, volviendo al caso que nos ocupa, es un hecho que probarán en esta causa que las demandantes son la suegra y cuñada de la demandada de autos, y abuela y tía paterna de los niños que pretenden lanzar, y que toda la familia Figueroa Landeros reside en el inmueble aun desde antes que la actora lo adquiriera, mediando una autorización para permanecer en la propiedad.

Estima que, se puede concluir que la demandada vive efectivamente la propiedad señalada, pero no por ignorancia o mera tolerancia, sino que por una autorización expresa de la señora Enedina Sandoval Gutiérrez, por lo que el estándar de la media tolerancia es superado con creces por la venia de la propietaria, o ex propietaria, para que su hijo Jose Alex Figueroa Sandoval y su familia vivieran en el inmueble, siendo dicha autorización de carácter gratuito, y sin fijar un plazo de restitución fundado en la historia familiar, pues al momento de hacerse la liquidación de la sociedad conyugal la idea siempre repartir el campo entre los hijos matrimoniales, lo cual se vio reforzado al producirse la defunción del padre Jose Alex Figueroa Sandoval, es decir el suegro de la demandada.

Asegura que, la tesis de la mera tolerancia cae inmediatamente también al preguntarse, ¿por qué, si la familia de don Jose Alex Figueroa Sandoval ha vivido en la propiedad desde hace tantos años, no se acciono con anterioridad?, porque existe un acuerdo entre los intervinientes, pues quien construyó su hogar en ese predio era su hijo, para vivir con su esposa e hijos.

Agrega que, del solo relato de su parte se aprecia que los hechos se contraponen a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada del dueño, en esta presentación se aprecia que los hechos no se encuadran propiamente dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica tanto en la relación de parentesco como en la autorización para ocupar la propiedad, circunstancia esta última que es conocida por ambas demandantes, aun antes de que se transfiriera el dominio de la propiedad por doña Enedina Rosa Sandoval Gutiérrez a su hija Romy Del Carmen Figueroa Sandoval.

IV.- JURISPRUDENCIA.

De lo anterior, concluye que, la acción de autos no cumple con los requisitos legales, lo que se encuentra ratificado por la Jurisprudencia establecida por la Excelentísima Corte Suprema quien ha señalado expresamente:

"Que sobre la materia esta Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar que el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa. De esta forma, cuando el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, debe entenderse que la expresión mera tolerancia está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, más no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes. En este supuesto resulta pertinente tener en especial consideración que el referido precepto señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato; por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma. (Corte Suprema, rol N° 11143-2020)."

Expone que en este mismo sentido se ha pronunciado en las siguientes sentencias:

a.- Sentencia de Casación dictada, por la Excma. Corte Suprema de Justicia con fecha 26 de julio de 2021, en la causa de casación Rol N° 104171-2020, caratulada "Infante Contreras Cristian Eduardo con Pizarro Herrera Jannett Andrea".

b.- Sentencia de Casación, dictada por la Excma. Corte Suprema de Justicia con fecha 20 de agosto de 2021, en la causa de casación Rol N° 94.766-20205, caratulada "Marcela Rosa Olivares Montero con Alicia Rosa Montero Ulloa".

c.- Sentencia de Casación, dictada por la Excma. Corte Suprema de Justicia con fecha 12 de julio de 2021, en la causa de casación Rol N° 85.158-2020, caratulada "Confederación de trabajadores del cobre, etc. con Federación de trabajadores de la minería y otro".

POR TANTO, En virtud de lo dispuesto en el artículo 682 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, y demás pertinentes,

SOLICITA tener por contestada por escrito la demanda de precario, y parte integrante del comparendo decretado en autos, interpuesta por don ADOLFO ARMANET BERNALES, abogado, RUT 5.814.205-0, en representación de doña ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL y de doña ENEDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ, y con su mérito, y por no ser aplicables a su representada los hechos en que se funda la demanda, y menos aún las peticiones de la actora, proceder rechazar la demanda de autos, en todas y cada de sus partes a su respecto, con una expresa y ejemplar condena en costas.

TERCERO: Que, a folio 13, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1°.- Efectividad de ser las demandantes titulares únicas y exclusivas en el dominio del inmueble que alude en la demanda.

2°.- Título que ampara la ocupación que hace la demandada del inmueble individualizado en la demanda.

3°.- Efectividad que la ocupación de la demandada del inmueble de autos es por mera tolerancia o ignorancia del actor.

CUARTO: Que, con el fin de acreditar su pretensión, el demandante se valió de la siguiente prueba:

I. PRUEBA DOCUMENTAL: A folio 1:

1.- Copia de la inscripción de dominio de la Nuda Propiedad y del Usufructo del inmueble sub-lite a nombre de las demandadas.

2.- Copia de plano croquis que ilustra lo expuesto en la demanda.



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

II. PRUEBA TESTIMONIAL: A folio 22 rola prueba testimonial, consistente en la declaración de los siguientes testigos:

1.- Don **JUAN CUSTODIO SAAVEDRA OLIVERA**, C.I. 7.285.314-8, jubilado, domiciliado en Camino al Volcán KM 6, de la comuna de Pucón, quien previa y legalmente juramentado expone:

AL PUNTO 1.- *“Si. Soy vecino de ellas desde el 95 más menos. He visto escrituras que señalan que ellas son las dueñas una de la nuda propiedad la señora Figueroa y el usufructo que ostenta la señora Sandoval.”*

AL PUNTO 2.- *“No tiene nada.”*

AL PUNTO 3.- *“Por mera tolerancia. Yo era amigo del marido de la señora Landeros y por ahí supe que ellos estaban ocupando ese terreno. Don Alex Figueroa, compro 1000 metros que son continuos del sitio y ellos se pasaron para el otro sitio. Ellas en reiteradas oportunidades le han pedido que restituyan su sitio que están ocupando, pero ella ha sido prepotente y violenta y se terminó todo tipo de relaciones. Los vecinos que somos más antiguos sabemos que ese sitio le pertenece a las señora Figueroa y Sandoval.”*

2.- Don **PATRICIO ROMUALDO PINILLA SANDOVAL**, C.I. 11.971.640-3, Agricultor, domiciliado en Camino al Volcán KM 19, de la comuna de Pucón, quien previa y legalmente juramentado expone:

AL PUNTO 1.- *“No existen más, ellas son las sueñas, mi tía Enedina Sandoval y mi prima Romi Figueroa Sandoval. Lo se porque ella adquirió ese terreno en el 2014 mas menos a través de una liquidación de sociedad conyugal con su ex marido. Y luego ella le vendió la nuda propiedad a mi prima Romi y se reservó el usufructo de eso hay las respectivas escrituras.”*

AL PUNTO 2.- *“Ellos tienen 1000 metros que compraron, pero están ocupando más de eso, y construyeron una casa en el terreno de mi tía y ocupan como una hectárea del terreno de mi tía. No tiene título alguno, no han firmado contrato ni autorización sea verbal o por escrito.”*

AL PUNTO 3.- *“Es por mera tolerancia, pero la señora Landeros nunca ha hecho caso de dejar las cosas en orden. Ahora ella se puso violenta, cada vez que se le pide que devuelva el sitio y lo restituya. Todos los vecinos saben de esta situación, saben que ella está de mala manera ahí, que se ha excedido de sus mil metros. En su momento había un cerco divisorio y ella lo hecho abajo. Luego mi tía rehízo el cerco con mi prima y la señora Landeros lo rompió de nuevo y con ello se escapan los animales a la calle con el consiguiente riesgo.”*

3.- Doña **ORIETA DEL CARMEN VALDÉS MALDONADO**, C.I. 11.265.447-K, dueña de casa, domiciliada en Pasaje Los Aromos, Alto Mahuida, Caburgua, de la comuna de Pucón, quien previa y legalmente juramentada expone:

AL PUNTO 1.- *“Absolutamente. Lo sé porque ellos eran los dueños Enedina con su marido Jaime Garrido. Luego falleció Jaime y quedo ella como dueña de eso. Actualmente Romi y la señora Enedina son las dueñas de eso. Actualmente Romi y la señora Enedina son las dueñas de ese terreno. Romi de la nuda propiedad y la señora Enedina del usufructo. Yo vi las escrituras.”*

AL PUNTO 2.- *“No, ella no tiene documento alguno para ocupar más de lo que le corresponde. No hay contrato ni autorización verbal o escrita.”*

AL PUNTO 3.- *“Yo creo que, por tolerancia, no hay otra explicación lógica ya que no hay contrato de por medio. A la muerte de Alex (esposo de la demandada) se le explicó la situación y ella sabía todo. Ahí empezó la violencia, los escándalos. En reiteradas oportunidades se le ha pedido que desocupe el sitio y se ajuste a lo que le corresponde. Los vecinos saben que ella está en forma irregular en un sitio que no le pertenece.”*



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

QUINTO: Que, con el fin de acreditar su pretensión el demandado se valió de la siguiente prueba:

I.- PRUEBA DOCUMENTAL: A folio 21:

- 1.- Certificado de nacimiento de José Alex Figueroa Sandoval, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
- 2.- Certificado de matrimonio de José Alex Figueroa Sandoval, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
- 3.- Certificado de defunción de José Alex Figueroa Sandoval, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
- 4.- Certificado de nacimiento de Sofía Belén Figueroa Landeros, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
- 5.- Certificado de nacimiento de José Ignacio Figueroa Landeros, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.
- 6.- Copia certificada de inscripción de Adjudicación del Lote Numero Uno a don José Jaime Figueroa Garrido, a fojas 323, Número 236 del Año 1996, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, del cual nace el Lote C.
- 7.- Copia certificada de la inscripción de Adjudicación del Lote C a doña Enedina Sandoval, practicada a fojas 2549, Número 1628, del año 2008, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón.
- 8.- Solicitud y Aprobación relativa al DL 701, Plan de manejo simple, realizada a CONAF area Villarrica de fecha 22 de julio de 2009, donde se solicita autorización para la tala de 2 hectáreas de bosque nativo por doña Enedina Rosa Sandoval Gutiérrez para instalar la vivienda de su representada.
- 9.- Resolución Exenta N° 30.281 de fecha 27 de noviembre de 2015 del Departamento de Acción Sanitaria de la SEREMI Salud, Región de La Araucanía que autoriza el funcionamiento del sistema de alcantarillado particular para el rubro Hostería al propietario José Figueroa Sandoval.
- 10.- Solicitud de patente de microempresas familiares (Ley 19.749) de la Municipalidad de Pucón, de la Sra. Irma Laureana Landeros Muñoz.

A folio 24:

- 11.- Boleta de servicios básicos de la Compañía general de electricidad a nombre de don José Alex Figueroa Sandoval de fecha 10 de abril de 2022.
- 12.- Boleta de servicios básicos de los meses de Abril y Junio de 2022 del comité de agua potable Carhuello a nombre de Irma Landeros.

II. PRUEBA TESTIMONIAL: A folio 23 rola prueba testimonial, consistente en la declaración de los siguientes testigos:

- 1.- Don **AGENOR RAUL CASTILLO CAMPOS**, C.I. 5.459.681-2, Pensionado, domiciliado en Carhuello de Pucón, quien previa y legalmente juramentado expone:

AL PUNTO 1.- NO SE LLAMA AL TESTIGO.

AL PUNTO 2.- *“La posesión que tiene ella, de una casa. Entre don Alex y la señora Irma la construyeron de a poco, con proyectos de Indap y Sercotec, tienen un negocio en esa casa. La ocupan hace unos 14 años, la construyeron de a poco.”*

REPREGUNTADO. Para que diga el testigo si sabe porque ellos ocupaban o hacían posesión de esa casa. Responde: *“porque estaban autorizados por los suegros de la señora Irma que son el señor Jaime Figueroa y la señora Enedina Sandoval, eso ha de ser cuando empezaron a ocupar el terreno. Ellos tenían un aserradero ahí, me consta porque les trabajé con el tractor.”*

Para que diga si sabe quién es el dueño de la propiedad. Responde: *“Están autorizados ahí no más, no sé si tendrán título de dominio, pero le corresponde por el esposo que era don Alex que era el esposo de la señora Irma.”*

CONTRAIINTERROGADO.



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

Para que diga cómo le consta que existía esa autorización. Responde: *“Ellos sacaron la firma y proyectos de Indap y Sectotec y para eso deben tener autorización para tener construcciones.”*

Para que diga si sabe que el dueño de la propiedad donde se emplaza el proyecto es quien debe autorizar, entonces hay no autorización del dueño de la propiedad. Responde: *“supongo que sí.”*

Para que diga si tiene autorización municipal de construcción esa edificación. Responde: *“No me consta en lo rural poco exigen esas cosas.”*

Para que diga si conoce un quiosco que hizo la señora Landeros con su marido en ese lugar y en qué parte está emplazado el quiosco. Responde: *“sí y está al lado sur de la construcción de la casa, como a la 40 metros de la casa.”*

Para que diga si esa propiedad donde está el quiosco pertenece a la propiedad en litigio o es de un tercero. Responde: *“supongo que es el mismo terreno que está en litigio, porque eso lo ocupaba el Alex con su señora.”*

AL PUNTO 3.- *“Yo creo que por tolerancia, por autorización de la señora Enedina.”*

REPREGUNTADO. Para que diga cómo le consta que la señora Landeros ocupa la propiedad con autorización de la señora Enedina. Responde: *“siempre tuvimos contacto con la señora Landeros, nos juntamos en reuniones, fue secretaria de la junta de vecinos y eso se conversa entre vecinos.”*

Para que diga si conoce el dueño original del terreno en disputa. Responde: *“Don Jaime Figueroa Garrido él compró.”*

Para que diga si sabe cómo paso la propiedad a dominio de la señora Enedina y la señora Figueroa. Responde: *“Como eran casados, supongo que por eso. Don Jaime Figueroa con la señora Enedina Sandoval, eran casados.”*

2.- Don **EDGARDO ALFREDO ESPARZA MENDEZ**, C.I. 11.246.678-9, Independiente, domiciliado en Carhuello de Pucón, quien previa y legalmente juramentado expone:

AI PUNTO 1.- NO SE LLAMA AL TESTIGO.

AI PUNTO 2.- *“Porque el hijo de don Jaime que era el dueño, le autorizaron a él a ocupar ese espacio, donde viven instalando una fuente de trabajo como aserradero, sala de máquinas. Don Jaime Figueroa autorizó de manera verbal, desde que llegaron allá, unos 14 años.”*

REPREGUNTADO. Para que diga quién es el dueño de la propiedad. Responde: *“en este minuto tengo entendido que la señora Romina que es la hija de la señora Enedina.”*

Para que diga si sabe cuál es la relación o parentesco con la señora Romina con la señora Irma. Responde: *“son cuñadas.”*

Para que diga cuál es la relación entre la señora Irma y la señora Enedina. Responde: *“la señora Enedina es suegra de la señora Irma.”*

Para que diga si sabe o conoce si en el sitio o terreno en disputa existe alguna vivienda y por quien es ocupada. Responde: *“sí, la ocupa la señora Irma y sus hijos, nietos de la señora Enedina. La construyó el matrimonio de la señora Irma y don Alex Figueroa, empezaron cuando llegaron a hacer adelanto, unos 12 o 13 años.”*

CONTRAIINTERROGADO.

Para que diga si conoce un terreno de 1000 mt² propiedad de don Alex Figueroa. Responde: *“lo conozco.”*

Que construcción hay. Responde: *“un quiosco.”*

Fuera de ese terreno don Alex es dueño de algo más. Responde: *“solo lo que tiene autorizado verbalmente para que se instalara ahí con casa maquinaria y todo eso.”*

Como le consta la autorización. Responde: *“soy vecino y los conozco.”*



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

Para que diga si ahora ultimo la señora Landeros saco los cercos que sepan las propiedades. Responde: *“no habían cercos, la señora Enedina le fue a delimitar el espacio, eso fue después de la muerte del hijo don Alex.”*

Para que diga a que se dedica la señora Landeros. Responde: *“ha participado en las organizaciones sociales, es emprendedora turística, ha estado en muchas postulaciones de proyectos ayudando a vecinos. Y es dueña de casa y cuida a sus hijos.”*

AI PUNTO 3.- *“Porque lo permitieron, desde la autorización que le dieron al hijo.”*

REPREGUNTADO.

Para que diga cómo le consta esa autorización. Responde: *“Porque los conozco, soy vecino y se instalaron ahí desde que llegaron a la zona. No ha habido ningún inconveniente, porque tendría que haberlos ahora.”*

Para que diga si la ocupación de la señora Landeros es en base a una herencia. Responde: *“Prácticamente si, de la herencia del esposo don Alex y de los hijos de ella.”*

Para que diga si puede señalar el origen de esa herencia que señala. Responde: *“era un terreno que compró el papá de don Alex. El señor falleció. Y cuando llego don Alex el empezó a ocupar ese sitio donde viven sus hijos y esposa. Don Alex igual falleció.”*

Para que diga si recuerda la fecha de fallecimiento de don Alex. Responde: *“Fue hace ya un año y medio quizá dos años.”*

Para que diga desde qué fecha existe disputa por el terreno. Responde: *“Desde que falleció don Alex, o sea un año y medio o dos.”*

CONTRAIINTERROGADO.

Para que diga cuál es la herencia de los hijos y de la señora Landeros. Responde: *“había un espacio donde se instaló con casa, maquinarias, taller, mas menos son 7 mil metros el espacio de ocupa. Debería ser herencia porque sus nietos ocupan ahí.”*

Para que diga con que autorización se construyó el quiosco y el resto de las mejoras que hay ahí. Responde: *“por la buena voluntad de la mamá de don Alex la señora Enedina. Ese quiosco se construyó después del fallecimiento del papá de don Alex. El resto desde que estaba don Jaime construyeron paulatinamente la casa y el taller, y un quiosco, fue emprendedor desde que llegó ahí. El matrimonio fue emprendedor, lo hacían todo en conjunto.”*

3.- Don **DAVID MARCELO NAHUELPI RAMIREZ**, C.I. 13.114.133-5, Contador Auditor, domiciliado en Cerro Alegre 78 de Temuco, quien previa y legalmente juramentado expone:

PREGUNTAS DE TACHA:

Dese cuando conoce a la demandada. Responde: *“2014”*.

A su esposo Alex. Responde: *“sí, soy más amigo con la señora Irma, más cercano.”*

Visita a la señora Irma. Responde: *“yo trabajo en proyectos con ella, la visito casi permanentemente. Del 2013 más menos.”*

La demandante presenta la tacha en base al artículo 358 N°5 y 7 del Código de Procedimiento Civil, atendido que existe mucha cercanía e interrelación entre el testigo y la demandada por lo cual no sería imparcial su testimonio.

TRASLADO. Solicita el rechazo ya que el 358 número 5 señala trabajadores dependientes y el testigo señaló que el asesora en proyectos, por lo que no es dependiente ni trabajador de la parte. Respecto al 358 número 7 señaló cercanía más no amistad, por lo que no corresponde ser tachado.

AI PUNTO 1.- NO SE LLAMA AL TESTIGO.

AI PUNTO 2.- *“Herencia. Del Alex que era su marido.”*

REPREGUNTADO. Para que diga si sabe quién es el dueño de la propiedad en disputa. Responde: *“La madre de Alex, marido de la señora Irma.”*



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

Para que diga cómo le consta que la señora Enedina es la dueña del terreno. Responde: *“yo trabajo en proyectos y en varias oportunidades he tenido acceso a la documentación y ahí vi que el terreno pertenece a la mamá de Alex.”*

Para que diga si sabe las construcciones en el terreno en disputa. Responde: *“sí, hay una bodega, una casa hospedaje y un quiosco, un espacio donde se iban a instalar tinajas. Eso lo construyeron Alex y sus maestros. Mas menos en el 2019 o 2018.”*

Para que diga si conoce la casa que existe en el terreno. Responde: *“sí ahí viven la señora Irma con sus dos hijos. Y da hospedaje.”*

Para que diga si sabe desde cuando viven ellos en la casa. Responde: *“unos 13 o 14 años.”*

CONTRAIINTERROGADO.

Para que diga si la señora Landeros o don Alex participaron en proyectos para financiar esas construcciones. Responde: *“sí.”*

Y si tenían autorización del dueño. Responde: *“sí. Lo sé porque cuando firman los antecedentes se quiere la firma del propietario, era don Alex al menos en la bodega.”*

AL PUNTO 3.- NO SE LLAMA AL TESTIGO.

4.- Don **ELADIO ANDRES SANDOVAL PEREIRA**, C.I. 12.335.914-3, Carpintero, domiciliado en Ancacomoe de Panguipulli, quien previa y legalmente juramentado expone:

AL PUNTO 1.- NO SE LLAMA AL TESTIGO.

AL PUNTO 2.- *“Es la herencia del marido a sus hijos. Ese campo era del papá del finado Alex, y él le dejó como herencia a sus hijos.”*

REPREGUNTADO. Para que diga si sabe quién es el dueño de la propiedad en disputa. Responde: *“la señora Irma con sus hijos.”*

Para que diga si sabe o conoce si en el terreno existe una casa y a quien pertenece. Responde: *“sí, y le pertenece a la señora Irma y sus hijos. Yo le ayudé a Alex a construir parte del taller y remodelaciones en la casa.”*

Para que diga si sabe si existe alguna autorización por parte de la señora Enedina para las construcciones. Responde: *“sí como le digo, soy testigo de cuando Alex empezó a construir. La mamá le pidió que se viviera a vivir cuando falleció su papá y le pidió que construyera ahí.”*

Para que diga desde cuando se instalaron como familia ahí la demandada y su marido. Responde: *“entre el 2010 y 2012. Cuando yo empecé a venir el 2012 ellos ya estaban ahí.”*

CONTRAIINTERROGADO.

Como le consta la autorización de la señora Enedina. Responde: *“no he visto papeles pero creo que hay una escritura.”*

De que porte es el terreno que se escrituro. Responde: *“el Alex me habló de 1000 metros.”*

De que porte es la ocupación de la demandada. Responde: *“no puedo calcular en este momento.”*

AL PUNTO 3.- *“yo creo que porque lo permiten, porque son sus nietos.”*

REPREGUNTADO. Para que diga si los nietos de la señora Enedina viven en la casa que existe en el terreno en disputa. Responde: *“sí.”*

Para que diga desde cuando viven los niños ahí. Responde: *“de cuando los empecé a ver, más menos 10 a 12 años viven ahí.”*

Para que diga las edades de los niños. Responde: *“la niña 14 y el niño 10.”*

Para que diga si la ocupación que realiza la demandada del terreno en disputa se ha visto perturbada por actos de las demandantes. Responde: *“sí. La señora Enedina ha ido a molestar a la casa de ella. Le dice que desocupen la vivienda que se vayan que no es de ella.”*



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

I. EN CUANTO A LA TACHA DE FOLIO 23 DEDUCIDA CONTRA EL TESTIGO DAVID MARCELO NAHUELPI RAMIREZ:

SEXTO: Que, en audiencia de prueba testimonial de fecha 14 de julio de 2022, a folio 23, el demandante tachó al testigo de la demandada don DAVID MARCELO NAHUELPI RAMIREZ por las causales del artículo 358 N°5 y N°7 del Código de Procedimiento Civil, atendido que le afectaría dichas causales ya que existiría mucha cercanía e interrelación entre el testigo y la demandada por lo cual no sería imparcial su testimonio.

La demandada solicita el rechazo ya que el 358 número 5 señala trabajadores dependientes y el testigo señaló que el asesora en proyectos, por lo que no es dependiente ni trabajador de la parte. Respecto al 358 número 7 señaló cercanía más no amistad, por lo que no corresponde ser tachado.

SÉPTIMO: Que, el artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil prescribe que: *“Son también inhábiles para declarar:*

5°. Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio”.

En este sentido, no existen antecedentes que den cuenta de que el testigo sea dependiente de la demandada, por lo que la tacha deberá ser rechazada, como se dirá en lo resolutivo.

OCTAVO: Que, el artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil prescribe que: *“Son también inhábiles para declarar:*

7°. Los que tengan íntima amistad con la persona que los presenta o enemistad respecto de la persona contra quien declaren.

La amistad o enemistad deberán ser manifestadas por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias.”

De lo anterior, aparece que se trata de una causal de tipo subjetivo, por lo que toca al Juez de la instancia calificar cuándo y bajo qué circunstancias se configura esta inhabilidad.

NOVENO: Que, respecto a la tacha en análisis cabe precisar que para su configuración se requiere la concurrencia de dos elementos copulativos: a) que el testigo tenga íntima amistad con la persona que la presenta a declarar o enemistad contra quien declare, y; b) que la amistad o enemistad sean manifestadas por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias.

DÉCIMO: Que, de los dichos del testigo aparece que conoce a la parte demandada desde el año 2014 y que trabaja en proyectos con ella, visitándola casi permanentemente desde el año 2013 más menos.

A su tiempo, la parte que deduce la tacha, sólo fundamenta la causal en que *“existiría mucha cercanía e interrelación entre el testigo y la demandada por lo cual no sería imparcial su testimonio”*, sin especificar ni detallar, de qué manera se configura dicha íntima amistad, ni cómo transforma su relato en imparcial.

Así, considera este Juez, que no se ha cumplido con la obligación de señalar los hechos graves en que se funda la amistad íntima, no siendo suficiente la enunciación del hecho de que el testigo tachado visita frecuentemente el domicilio de la demandada, habida cuenta de que él mismo declaró realizar proyectos con aquella, hechos que no pueden constituir circunstancias graves que hagan presumir la configuración de la causal invocada, razón por la que deberá rechazarse la tacha, como se dirá en lo resolutivo.

II. EN CUANTO A LA ACCIÓN DE PRECARIO.

UNDÉCIMO: Que, el artículo 2195 del Código Civil, en su inciso segundo, prevé: *“Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”*; el precario es una mera situación de hecho, en la que se presenta una total ausencia de vínculo jurídico entre el



«RIT»

Foja: 1

dueño y el tenedor del inmueble reclamado. Con estricto apego a esa norma y de acuerdo a la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: **a)** que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; **b)** que el demandado ocupe ese bien; y **c)** que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

DUODÉCIMO: Que, respecto a la carga probatoria, la Excelentísima Corte Suprema en **fallo ROL N° 16.329-2019**, en su Considerando Cuarto señala: “Cuarto: *Que la carga de la prueba de las dos primeras exigencias corresponde siempre a la parte demandante, pero una vez que acredita que es propietario del bien y que es ocupado por el demandado, es sobre este quien recae el peso de comprobar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia*”.

DÉCIMO TERCERO: Que, zanjado lo anterior, resta analizar derechamente los requisitos de la acción de precario. En primer lugar, **en cuanto a que la actora sea dueña de la cosa cuya restitución se reclama**, de la prueba rendida en autos, en particular la documental consistente en Copia de Inscripción de Dominio de la Nuda Propiedad y Copia de Inscripción de Usufructo, acompañados a folio 1 de estos autos por la actora, es posible tener por establecido, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 1700 del Código Civil, que la demandante doña **ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL** es titular de la Nuda Propiedad del inmueble donde se encuentra emplazada la porción de terreno cuya restitución solicita, dominio que se encuentra inscrito a Fojas 574 N°1137 del año 2021 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, mientras que la demandante doña **ENEDINA ROSA SANDOVAL GUTIÉRREZ**, es titular del Usufructo Vitalicio constituido sobre el mismo inmueble, el que se encuentra inscrito a fojas 253 N°489 del año 2021 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, concurriendo así el primero de los supuestos básicos de la acción. Lo anterior se refuerza con la prueba testimonial de la demandante, los que se encuentran sin tachas, legalmente examinados y contestes en sus dichos respecto a titularidad de las actoras sobre el inmueble singularizado en autos, conforme lo dispone el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO CUARTO: Que, **en cuanto a la ocupación de dicho inmueble de propiedad del actor por parte de la demandada**, de lo obrado en autos, y conforme al escrito de contestación de la demandada ésta efectivamente se encuentra ocupando la porción del terreno cuya restitución se reclama. Lo que está acreditado igualmente mediante la prueba testimonial tanto de la demandante como de la demandada, en virtud de la cual, todos los testigos se encuentran contestes en cuanto al hecho de la ocupación por parte de aquella, conforme lo dispone el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO QUINTO: Que, **en lo que respecta a que la ocupación de la demandada lo sea sin previo contrato y se deba a la mera tolerancia o ignorancia del dueño.**, en este punto es conveniente reiterar lo esgrimido por la demandada en su escrito de contestación, en el sentido de que la ocupación del inmueble cuya restitución se reclama, se funda en las relaciones de parentesco y la autorización expresa de la demandante, doña Enedina Sandoval. Así, explica que contrajo matrimonio con el hijo y hermano de las demandantes, don José Alex Figueroa Sandoval, a quien su madre, doña Enedina, autorizó expresamente para ocupar la porción de terreno para que viviera allí con su esposa (la demandada) y sus hijos, de actuales 12 y 15 años de edad. Relata que el predio originalmente era de propiedad del padre de su cónyuge, con José Jaime Figueroa, y que la familia reconocía dicho predio como herencia familiar, por lo que doña Enedina habría solicitado autorización a



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

CONAF para talar árboles nativos para que construyeran allí su casa, entregándole 7000 metros cuadrados. Concluye que la situación fáctica no se encuadra en la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico, ya que la tenencia del inmueble se justifica tanto en la relación de parentesco como en la autorización para ocupar la propiedad.

DÉCIMO SEXTO: Que, en cuanto a lo anteriormente reseñado, es dable consignar que no ha sido controvertido en la causa, que una parte del inmueble objeto del precario es ocupado por la demandada doña Irma Landeros, quien reside en la propiedad desde hace aproximadamente 14 años junto con sus hijos Sofía y José Ignacio, ambos Figueroa Landeros, teniendo estos últimos la calidad de hijos de José Alex Figueroa Sandoval, cónyuge fallecido de la demandada, quien, a su vez, es hijo y hermano de las demandantes, doña Enedina Sandoval Gutiérrez y doña Romy Figueroa Sandoval, respectivamente. Es decir, no se encuentra contradicho el parentesco entre las demandantes y los ocupantes del inmueble de su propiedad, sino por el contrario, el vínculo fue refrendado con los certificados acompañados al proceso por la demandada.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto a la existencia de una autorización para ocupar la porción de terreno del inmueble por parte de la demandante doña Enedina Sandoval Gutiérrez, alegada por la demandada, la única probanza allegada al proceso, es la consistente en los testigos de la demandante, señores Agenor Castillo Campos, Edgardo Esparza Mendez y Eladio Sandoval Pereira, todos testigos de oídas, los que de conformidad al artículo 383 inciso 1º del Código de Procedimiento Civil, sólo sirven de base para una presunción judicial, las que se valorarán de acuerdo al artículo 1712 del Código Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil. Aquellas presunciones deben ser graves, precisas y concordantes.

En este sentido, es importante precisar que los testigos mencionados sólo refirieron que la demandada y su cónyuge, hoy fallecido, estaban autorizados para ocupar el inmueble, sin mencionar otras circunstancias que permitan contextualizar la concesión de dicho permiso.

Así entonces, los dichos de aquellos, no revisten la gravedad suficiente para dar por establecido que dicha autorización existió, y aún menos, los términos en que esta eventualmente se prestó, ni por quién.

DÉCIMO OCTAVO: Que, a mayor abundamiento, de conformidad al escrito de contestación y lo referido por los testigos de la demandante don Agenor Castillo, Edgardo Esparza y David Nahuelpi, valorados de conformidad al artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, la demandada se encuentra ocupando la porción del inmueble hace 14 años aproximadamente, esto es, desde el año 2008. Sin embargo, no se tiene certeza sobre el mes en que ello ocurrió.

Esto es de vital importancia, toda vez que, conforme al documento N°7 acompañado por la demandante, consistente en Inscripción de adjudicación del Lote C a doña Enedina Sandoval, valorado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 1700 del Código Civil, consta que hasta antes del 28 de octubre de 2008, el dueño del predio era don José Jaime Figueroa Garrido, fallecido el año 2009, quien era el cónyuge y padre de las demandantes y suegro de la demandada, respectivamente, mientras que a partir de esa fecha, la demandante Enedina Sandoval Gutiérrez adquirió el dominio del mismo, por lo que resulta imposible determinar quién de ellos pudo autorizar la ocupación.

En este mismo sentido, se encuentra acreditado en la causa, de conformidad a lo razonado en el Considerando Décimo Tercero, que la dueña de la Nuda Propiedad es doña ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL, respecto de quien no consta, ni se ha mencionado, que haya prestado autorización para la ocupación por parte de la demandada, por lo que, aún si se hubiere acreditado la autorización por parte de los dueños anteriores, esta no le sería oponible a la actual titular del dominio.



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

DECIMO NOVENO: Que, en relación a la jurisprudencia citada por la demandada en su contestación, es posible extraer de ellas lo siguiente:

En cuanto a la sentencia dictada por la **Excelentísima Corte Suprema** en causa **ROL 11.143-2020**, estableció que *“Tercero: Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:*

- a) el demandante es dueño del inmueble materia de la acción de precario;*
- b) el demandante permitió a su hijo ocupar el inmueble junto a su familia;*
- c) la demandada es la ex cónyuge del hijo del actor, de quien se separó hace más de cinco años, permaneciendo ella en el inmueble junto a los hijos comunes luego de dicha separación.*

Luego, sentenció que: *“SEXTO: Que al respecto, cabe destacar que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario se relaciona íntimamente con la idea de mera tolerancia que establece el artículo 2195 del Código Civil, por cuanto dicho elemento dice relación directa con el origen y la posible justificación de una determinada tenencia de cosa ajena, que eventualmente puede ser considerada como precaria.*

En consecuencia, se hace necesario dilucidar el sentido y alcance de la expresión sin previo contrato, y al respecto es dable señalar que si bien la ley define lo que es contrato en el artículo 1438 del Código Civil como el acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa, en la especie debe dársele un sentido más amplio, comprensivo de la voz título, esto es, un antecedente jurídico al que la ley reconozca la virtud de justificar la ocupación.

Por su parte, la expresión mera tolerancia no denota otra cosa que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite -sin aprobarlo expresamente- actos del demandado, por los cuales ejerce la tenencia de una cosa de su propiedad, en resumen, se trata de la simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar.”

Continúa más adelante, estableciendo que: *“Noveno: Que, en el caso de autos, el título que se tuvo por suficiente por la magistratura de la instancia para justificar la tenencia del inmueble por parte de la demandada, corresponde a las relaciones familiares existentes, en razón de las cuales el demandante autorizó la ocupación, primero de su hijo junto a la familia de éste y luego de la demandada y sus hijos, nietos del actor.*

Décimo: Que como se ha indicado frecuentemente por esta Corte, el precario es una cuestión de hecho y constituye un impedimento para su establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente sería o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno. Por lo señalado, se debe entender que cuando el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, la expresión que se destaca está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, no a la existencia de una convención celebrada entre las partes. Entonces, si es un hecho pacífico que la demandada ocupa el inmueble, junto a los nietos del actor, en virtud de las relaciones de familia, la situación descrita se opone a la mera tolerancia pasiva a la entrada de la demandada en ese inmueble.”

Por su parte, la sentencia dictada en causa **ROL 104.171-2020**, estableció que *“SÉPTIMO: Que, atendidos los hechos que se tuvieron por acreditados, se puede concluir que la tenencia u ocupación de la propiedad por parte de la demandada no deriva de una actitud permisiva, de transigencia, aquiescencia o condescendencia de la actora, sino que de una relación contractual matrimonial previa, habida entre la demandada con el anterior dueño del inmueble, título que, en opinión de esta Corte, por tratarse el precario una cuestión de hecho, es suficiente para justificar la ocupación*



«RIT»

Foja: 1

que lleva a cabo, pues, en lo meramente fáctico, ocupa el bien raíz no por ignorancia ni por mera tolerancia del actual poseedor inscrito, sino por una causa jurídicamente relevante, de manera que no se configuran los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil, de tal manera, que la acción de precario no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble..”

Y finalmente, el fallo dictado en causa **ROL 94.766-2020**, sentenció que: *“UNDÉCIMO: Que volviendo al caso que nos ocupa, y muy particularmente al título que invocó la demandada como justificación de la tenencia, es un hecho de la causa que la demandante es hija de la demandada, y que ésta última reside en el inmueble aun desde antes que la actora lo adquiriera, mediando una autorización para permanecer en la propiedad.*

DUODÉCIMO: Que en las condiciones anotadas se aprecia que la situación fáctica establecida en el proceso no se encuadra propiamente dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica tanto en la relación de parentesco como en la autorización para ocupar la propiedad, circunstancia esta última que no era ignorada por la actora a la época que adquirió el inmueble. Consecuencialmente, los hechos se contraponen a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada.”

VIGÉSIMO: Que, de lo que se ha venido razonando y en relación con los fallos anteriormente expuestos, es posible concluir que, la sola circunstancia de existir un vínculo familiar entre las partes, **no constituye, por sí sola**, un título que habilite para ocupar el inmueble. Necesariamente, y tal como lo ha resuelto nuestro Máximo Tribunal en los fallos citados en el considerando precedente, pesa sobre el demandado la carga de acreditar que existe una causa jurídicamente relevante que autorice la ocupación. En este sentido, se han considerado causas jurídicamente relevantes, por ejemplo, una relación matrimonial previa con el anterior dueño del inmueble, o la existencia de una autorización previa por parte del actual o anterior dueño, la que se haya prestado en virtud de las relaciones familiares que los ligan.

En el caso de marras, la demandada alegó que había sido autorizada expresamente por la demandante doña Enedina Sandoval Gutiérrez, de manera que le correspondía acreditar que la existencia de dicha autorización que la habilita para ocupar el inmueble. En efecto, conforme al análisis de la prueba rendida en autos, de acuerdo a las reglas de la prueba legal o tasada, es un hecho que no fue acreditado por aquella.

Lo anterior, sumado al silencio de la parte demandante, quienes en la etapa de discusión nada dijeron sobre el origen de la ocupación en relación a lo señalado por la demandada, así como el hecho de que tampoco fueron citadas a rendir prueba confesional, no permite a este sentenciador, presumir que existió una autorización para usar el inmueble en razón de los vínculos familiares que ligan a las partes, toda vez que no existen elementos que den cuenta del contexto en el que se habría prestado aquella, o dicho de otra forma, la demandada no logró acreditar quién, cuándo, de qué forma, a quién, ni en qué términos, se autorizó la ocupación de la porción de terreno del inmueble de las actoras.

A mayor abundamiento, también debe tenerse presente que, mientras no se establezca por un Juzgado de Familia algún tipo de obligación respecto de las actoras para con los niños hijos de la demandada, aquellas no se encuentran obligadas a otorgar un lugar donde vivir a aquellos.

Así entonces, concluyéndose que al día de hoy, no existe título alguno que ampare a la demandada para ocupar la porción de terreno emplazada en el inmueble de las actoras, encontrándose esta en el predio, por mera tolerancia de las dueñas.



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

Código: ETSQXBXRQG

«RIT»

Foja: 1

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en consecuencia, habiéndose acreditado la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos de la acción deducida, y atendido el carácter copulativo de los mismos, se accederá a la demanda de autos como se dirá en lo resolutivo, sin que el resto de la prueba pormenorizada y no analizada, alteren lo concluido, la que se refiere únicamente para los efectos procesales pertinentes.

En mérito de lo expuesto y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 1698 y siguientes, 1700, 1914 y siguientes y 2195 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 342, 346, 384 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- EN CUANTO A LA TACHA DE FOLIO 23:

I. Que, **SE RECHAZA**, sin costas, la tacha deducida por el demandante a folio 23, en contra del testigo David Marcelo Nahuelpi Ramírez.

II.- EN CUANTO A LA ACCIÓN DE PRECARIO DE FOLIO 1:

I. Que, **SE ACOGE** la demanda de precario enderezada en lo principal de folio 1, por doña **ENELDINA ROSA SANDOVAL GUTIERREZ**, y doña **ROMY DEL CARMEN FIGUEROA SANDOVAL**, en contra de doña **IRMA LAUREANA LANDEROS MUÑOZ**, todas ya individualizadas; debiendo la demandada restituir al actor la porción de terreno del inmueble que ocupa, singularizado en la demanda y materia de la acción, dentro del plazo de tercero día hábil de ejecutoriada que sea la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzarlo con todos los demás ocupantes, con auxilio de la fuerza pública.

II. Que no se condena en costas a la demandada, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

C-186-2022

Dictada por Francisco Madrid Alarcón, Juez del Tribunal de Letras y Garantía de Pucón.

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



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

Código: ETSQXBXRQG