

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Valdivia
CAUSA ROL : C-716-2021
CARATULADO : CARMAQ SPA/VÁSQUEZ

Valdivia, doce de Septiembre de dos mil veintidós
Vistos:

Que en el sistema de tramitación de causas civiles bajo rol 716-2021, en folio 1, CARMAQ SpA, persona jurídica del giro arriendo de maquinarias y construcción, representada por Alonso Alfredo Cardemil López, empresario, ambos domiciliados en Guillermo Bühler N° 1824, Osorno, dedujo demanda de precario contra MANUEL DAVID VÁSQUEZ NÚÑEZ, cuya profesión u oficio expresó ignorar, domiciliado en parcela 45, Condominio Miraflores, Valdivia, pretendiendo se le condene a restituir el inmueble ocupado dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria o en el plazo que el tribunal fije, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública de él y de los demás ocupantes, con costas, con fundamento en ser dueña de la parcela y casa habitación signada con el N° 45 del Condominio Miraflores, Valdivia, de una superficie aproximada de "cero coma seis mil setecientos metros cuadrados" (sic) denominado Condominio Miraflores que deslinda al Norte: en ciento nueve coma cero metros con lote cuarenta y cuatro; Sur en ciento seis coma cero metros con lote cuarenta y cinco; Oriente: con camino interior; Poniente en cincuenta y ocho coma cero metros con camino interior, con título de dominio inscrito a fojas 3355 vta., número 3806 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia año 2011, según consta en la escritura pública de contrato de arrendamiento suscrita con Banco Santander Chile con fecha 29 de mayo de 2018. Agregó que el demandado sin contrato alguno y por mera tolerancia ocupa el inmueble individualizado.

En folio 13, se actuarizó el comparendo de estilo, oportunidad en que el demandado contestó mediante minuta de folio 8, solicitando rechazo con costas, con fundamento en primer lugar por falta de legitimidad activa ya que el dueño de la propiedad es Banco Santander Chile y no el demandante de autos, quien suscribió como "arrendador" (sic) un contrato de leasing. En segundo lugar señaló que su cónyuge con fecha 19 de julio de 2002 celebró con don Víctor Sanhueza Salas un contrato de promesa de compraventa respecto de la propiedad individualizada en autos, por el cual se pagó un precio inicial de \$ 14.508.000 y el resto en cuotas las cuales se terminaron de pagar con fecha 5 de mayo de 2008. Señaló que se instaló con su cónyuge a vivir en la propiedad y en abril de 2008 se intentó inscribir el dominio de la propiedad, sin embargo ello no se pudo porque don Víctor Sanhueza, promitente vendedor, le indicó que existía una deuda por \$ 42.000.000. Agregó que en razón de lo anterior su ex cónyuge tuvo que resciliar el contrato de promesa a fin de que el señor Douglas Trujillo Sánchez comprara una porción del terreno correspondiente a 2500 metros cuadrados. Indicó que durante tres años convivió en el inmueble con el señor Douglas pero posteriormente él compró casa en otro lugar. Finalmente señaló que dicha historia la conocía el demandante de autos por lo que no concurre en la especie el segundo requisito del precario.

Se llamó a las partes a conciliación, sin resultado positivo.



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

Código: QDXRXBXRXCX

En folio 14 se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que rola en autos.

En folio 17, compareció Banco Santander Chile, representado por el abogado Carlos Herrera solicitando se le tuviera como como tercero coadyuvante de la demandante por tener interés directo en los resultados del juicio. Fundamentó su solicitud en el hecho de ser dueño del inmueble individualizado en autos el cual fue cedido en arriendo mediante un contrato de Leasing a la demandante de autos con fecha 29 de mayo de 2018. Agregó que en la cláusula octava numeral 2 le otorgó un mandato especial a la demandante que la facultaba para ejercer a su nombre las acciones judiciales que pudieran derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho de dominio.

En folio 21, se admitió la comparecencia de Banco Santander como tercero coadyuvante.

En folio 48, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, es llamativa la singularización de la superficie del bien como "cero coma seis mil setecientos metros cuadrados" ya que la función de la “,” en expresiones de numeración se usa para separar números enteros de números fraccionarios, con lo que en vez de 0,67 hectáreas lo que se lee es una cantidad fraccionaria de un metro. Sin embargo, no alcanza trascendencia para la causa desde que el demandado no ha hecho cuestión.

SEGUNDO: Que, para efectos de acreditar su pretensión la demandante acompañó entre otros los siguientes documentos:

1.- Copia de inscripción de dominio y certificado de vigencia rolante a fojas 2623 bajo el número 2623 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del año 2018, en la cual consta que con fecha 29 de mayo de 2018, mediante escritura de compraventa, Banco Santander Chile adquirió un retazo de terreno signado como Lote N° 45 de una superficie aproximada de cero coma seis mil setecientos metros cuadrados denominado Condominio Miraflores que deslinda al Norte: en ciento nueve coma cero metros con lote cuarenta y cuatro; Sur en ciento seis coma cero metros con lote cuarenta y cinco; Oriente: con camino interior; Poniente en cincuenta y ocho coma cero metros con camino interior.

2.- Copia autorizada escritura pública contrato de arrendamiento de fecha 29 de mayo de 2018 celebrada entre Banco Santander Chile en calidad de arrendadora y Carmaq SpA en calidad de arrendataria respecto del inmueble individualizado en autos, cuya duración se estableció en 145 meses contados desde la fecha de inscripción de dominio del inmueble a nombre de Banco Santander Chile y en cláusula décimo segunda se estableció que al término del arrendamiento, la arrendataria podía entre otras alternativas, comprar el inmueble arrendado.

TERCERO: Que los documentos individualizados en el considerando anterior permiten tener por acreditada la titularidad del dominio de Banco Santander Chile respecto del inmueble que se solicita restituir y que existe contrato de arrendamiento entre la actual demandante, como arrendataria, y quien detenta actualmente el dominio, Banco Santander, como arrendadora.



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

Código: QDXRXBXRXCX

CUARTO: Que, la cláusula octava del arrendamiento da cuenta que “ si la arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de Banco Santander Chile o deriven o pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho de dominio deberá ponerlo en conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para el sólo efecto de acreditar el dominio de la arrendadora sobre el bien arrendado”, lo cual no tiene correspondencia con la pretensión de la demandante desde que el objetivo claramente previsto en la cláusula es solo proteger el derecho de dominio de Banco Santander Chile teniéndose presente, por otra parte, que la demandante pretende se le restituya el inmueble invocando su calidad de arrendataria de la entidad bancaria. Estos objetivos en una interpretación literal, no son coincidentes, por lo que debe desecharse el uso que actualmente pretende hacer Banco Santander como tercero coadyuvante de tal cláusula, desde que la parte demandada tampoco controvierte el dominio de Banco Santander, y la ocupación aparece reconociendo dominio ajeno.

QUINTO: Que, por definición, precario es la tenencia de una cosa por ignorancia o mera tolerancia del dueño, la que debe ser restituida obviamente a su dueño o a quien éste determine, pero ejerciendo directamente la acción respectiva o actuando otro en su nombre para obtener la restitución. En la especie la restitución la ha pedido la arrendataria; y por su parte restitución tiene el sentido de devolver a quien tenía la cosa y ciertamente el inmueble no lo tenía la actual demandante, quien pretende hacerse de él en función de la facultad de ocuparlo como arrendataria, y a pesar que en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento que consta en el número dos del considerando segundo da cuenta que Banco Santander hizo entrega del bien, ello no es más que una declaración sin que importara actos materiales demostrativos de entrega como pudiera ser entrega de llaves o concurrencia al lugar para posibilitar la toma de posesión material por la arrendataria. No existe prueba de alguno de estos hechos como tampoco que se haya informado al actual ocupante de la situación y sí, que éste se encontraba ocupando desde antes del arrendamiento, lo que puede concluirse con la información que surge del documento denominado Contrato de promesa digitalizado en folio 8 y del certificado de matrimonio de Vásquez con María Oportus Arias presumiblemente ocupantes antes del arrendamiento que ha hecho Banco Santander. Se concluye que la declaración de entrega de Santander a la actual demandante no fue más que una formalidad y que la restitución a quien tenía el bien o al titular de su dominio no calza con la pretensión de la actual demandante.

SEXTO: Que, en consecuencia ha de acogerse la alegación del demandado en orden a falta de legitimación activa.

Por tales motivaciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil, 1698, 2194 y 2195 del Código Civil, se declara:

Que, no ha lugar a la demanda de folio 1, sin costas.

Regístrese y notifíquese a las partes por cédula.

Rol 716-2021.-

Resolvió Nibaldo Cabezas, Juez titular.



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

Código: QDXRXBXRXCX

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil, en Valdivia, a **doce de Septiembre de dos mil veintidós.**



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

Código: QDXRXBXRXCX