

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 30° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-442-2021  
CARATULADO : MADRIAZA/AGUILERA

Santiago, doce de Septiembre de dos mil veintitrés

**VISTOS:**

Que, con fecha 15 de enero de 2021, compareció don **Jhonny Bautista Madriaza Saavedra**, guardia de seguridad, domiciliado en calle 6 N° 1297, comuna de Renca, Región Metropolitana, interponiendo demanda de precario en juicio sumario en contra de doña **Evelyn Andrea Aguilera Becerra**, domiciliada en calle Pedro de Oña N° 7661, comuna de Renca, Región Metropolitana.

Sostiene que es dueño del inmueble ubicado en calle Pedro de Oña N° 7.66, correspondiente al sitio N° 26 de la manzana A – dos, del Programa Habitacional “Pedro de Oña”, comuna de Renca, Región Metropolitana, inscrito a fojas 46569, número 71031, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Afirma que con la demandada mantuvo una larga relación de convivencia, siendo su inmueble el que servía de hogar común, hasta el término de la relación, hace un año aproximadamente. Es por esta razón, que al término de la relación, ésta ha continuado ocupando el inmueble por mera tolerancia y sin mediar título alguno que lo justifique.

Agrega que, actualmente necesita recuperar la propiedad, en razón de la grave situación económica del país debido a la pandemia por Covid – 19, lo que ha dificultado enormemente su situación personal, sin embargo hasta la fecha no ha recuperado el inmueble.



Foja: 1

Hace presente que, en la actualidad no existe relación con la demandada, ya que si bien tienen dos hijos en común, no existe título alguno que justifique la ocupación del inmueble, ni siquiera a título de alimentos menores, ni de ninguna otra forma, puesto que ésta tiene casa propia y el suscrito se encuentra colaborando con la mantención de los hijos.

Señala que el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil define el precario como la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. De la definición expuesta, aparecen de manifiesto que son tres los requisitos del precario: i) Debe existir un sujeto que es dueño de la especie del inmueble cuya solicitud se restituya; ii) Debe existir un tercero que tiene la cosa cuya restitución se pretende sin previo título para su tenencia; y iii) la tenencia de la cosa por parte de este tercero se debe a ignorancia o mera tolerancia de la misma.

Manifiesta que, se cumplen los requisitos para poder subsumir la definición de precario, debido a que es dueño de la propiedad y la demandada, está haciendo uso de la propiedad por ignorancia, ya que desde el momento en que tuvo conocimiento de su ocupación, ha solicitado la restitución del inmueble sin éxito.

Finalmente, solicita tener por interpuesta demanda de precario en juicio sumario en contra de Evelyn Andrea Aguilera Becerra, ya individualizada, acogerla a tramitación y, en definitiva, ordenar la restitución del inmueble, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que se determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública, con expresa condena en costas.

**Con fecha 6 de abril de 2021 se notificó a la demandada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.**



Foja: 1

**Con fecha 12 de mayo de 2021, se llevó a efecto el comparendo de estilo, con la comparencia de ambas partes. El demandante ratificó su demanda, con expresa condena en costas y la demandada contestó por escrito de conformidad a la presentación de 12 de mayo de 2022, y se dejó constancia que no se produjo conciliación.**

En cuanto a la contestación, la demandada solicitó su rechazo con expresa condena en costas, argumentando que la acción interpuesta es errónea, puesto que no se verifican los requisitos de procedencia establecidos en el inciso segundo del artículo 2.195 del Código Civil. Es más, existe un título en virtud del cual la demandada y sus hijos – Yanara Millaray, Danae Anaís y Santino Ignacio, todos de apellidos Madriaza Aguilera - ocupan la propiedad, debido a que el inmueble corresponde al hogar común y la demandada detenta la calidad de madre de los hijos del demandante.

Indica que la situación descrita supone un préstamo por parte del propietario, esto es la voluntad de entregar la cosa, elemento ausente en el precario y que existe en virtud de ser la demandada, la madre de los hijos, toda vez que el inmueble, fue entregado a ésta para que viva con sus hijos.

Concluye señalando que el artículo 2.194 del Código Civil establece que “el comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo”.

**Con fecha 19 de mayo de 2021, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.**

**Con fecha 18 de abril de 2023, se citó a las partes para oír sentencia.**

**CONSIDERANDO:**



Foja: 1

**PRIMERO:** Que don Jhonny Bautista Madriaza Saavedra, interpuso demanda de precario en juicio sumario, en contra de doña Evelyn Andrea Aguilera Becerra, todos ya individualizados, en virtud de los antecedentes de hecho y argumentos de derecho consignados en la parte expositiva de la sentencia.

**SEGUNDO:** Que se llevó a efecto el comparendo de estilo con la asistencia de ambas partes, oportunidad en que la demandada contestó la demanda, y se dejó constancia que no se produjo conciliación.

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

1. Efectividad que la demandada ocupa el inmueble por mera tolerancia de la actora;
2. Título en virtud del cual la demandada ocupa el inmueble.

**CUARTO:** Que a fin de acreditar sus dichos, la demandante rindió la siguiente prueba documental, la que no fue objetada por la contraria:

1. Copia de dominio con vigencia del inmueble ubicado en calle Pedro de Oña N° 7.661, que corresponde al sitio N° 26 de la manzana A-dos, del Programa Habitacional "Pedro de Oña", comuna de Renca, Región Metropolitana, inscrito a fojas 46569 número 71031, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;
2. Cronograma de pagos, emitido con fecha 3 de marzo de 2022.

**QUINTO:** Que, por su parte, la parte demandada rindió prueba documental, a folio 18, consistente en los certificados de nacimiento



Foja: 1

de Santino Ignacio, Yanara Millaray y Danae Anaís, todos de apellido Madriaza Aguilera.

**SEXTO:** Que la parte demandante pretende la restitución de la propiedad ubicada en calle Pedro de Oña N° 7.661, que corresponde al sitio N° 26 de la manzana A-dos, del Programa Habitacional “Pedro de Oña”, comuna de Renca, Región Metropolitana.

**SÉPTIMO:** Que el precario es la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato, por ignorancia o mera tolerancia del dueño, hipótesis que exige la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) que quien intenta la acción sea dueño de la cosa cuya restitución se reclama; b) que aquel contra quien se dirige la demanda ocupe la cosa antes indicada; y c) que dicha ocupación derive de la mera tolerancia o ignorancia del dueño de la especie objeto del juicio.

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 2194 del Código Civil, el comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución en cualquier tiempo.

**OCTAVO:** Que teniendo presente lo anterior, respecto del primero de los supuestos, consta de la copia de inscripción de dominio acompañada, inscrita a fojas 46559 Número 71031 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que el demandante es dueño de la propiedad ubicada en calle Pedro de Oña N° 7.661, que corresponde al sitio N° 26 de la manzana A-dos, del Programa Habitacional “Pedro de Oña”, comuna de Renca, Región Metropolitana

**NOVENO:** De esta manera, se acreditó que el actor es propietario del inmueble cuya restitución reclama, configurándose de esta manera el primero de los elementos de procedencia de la acción de comodato precario intentada.

**DÉCIMO:** Que en relación al segundo de los supuestos, esto es, que la demandada esté en ocupación de la cosa cuya restitución se



Foja: 1

persigue, debe señalarse que consta en el proceso que esta ha comparecido en autos contestando la demanda y reconociendo expresamente que ocupa en inmueble sub-lite, circunstancia que permite establecer fundadamente que la demandada habita la propiedad de autos.

**UNDÉCIMO:** Que, en relación al tercero de los supuestos, correspondía a la parte demandada acreditar y justificar que ocupa el inmueble de manera legítima, en razón de poseer un título jurídicamente relevante que lo justifique.

**DUODÉCIMO:** Que en virtud de los antecedentes acompañados en autos, y de las alegaciones de las partes, es posible determinar que la demandada mantiene un vínculo familiar con el dueño y eventualmente podría constituirse una situación de derecho en favor de los hijos respecto del inmueble, por lo que puede apreciarse la existencia de un título o vínculo jurídico entre la ocupante y la cosa objeto de la acción, puesto que el inmueble cuya restitución solicita el actor, corresponde al lugar donde residen sus hijos, junto a su ex pareja ahora demandada.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, en consecuencia, la acción de precario requiere la ausencia absoluta de título o antecedente jurídico entre quien tiene u ocupa el inmueble y su dueño o, entre aquél y la cosa misma. De este modo, la sola circunstancia que la ocupación de la demanda hace del inmueble tenga alguna causa o antecedente -el vínculo familiar que los liga-, y la circunstancia que previo al presente procedimiento se ocupara el inmueble por la demandada y sus hijos, constituye motivo suficiente para enervar la acción y descartar la verificación de los presupuestos copulativos, por lo que la demanda será rechazada, tal cual ha sido resuelto en estos casos por los Tribunales Superiores de Justicia.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, es necesario destacar que para enervar la acción de precario, es suficiente que la demandada goce de



C-442-2021

Foja: 1

un título y que, en definitiva, su ocupación obedezca a algo más que la mera ocupación – cualquiera que eso sea – que a la mera tolerancia o ignorancia del actor.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, no verificándose en la especie, los requisitos de procedencia de la acción de precario, la demanda será rechazada.

Y, visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 342, 427 y 680 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1698 y 2195 del Código Civil; se declara:

- I. Que se rechaza la demanda de precario interpuesta con fecha 15 de enero de 2021;**
- II. Que cada parte pagará sus costas.**

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**ROL N° C - 442 - 2021**

Pronunciada por don **Francisco Javier Schwalm Davis**, Juez del Trigésimo Juzgado Civil de Santiago.

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



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

Código: TJCTXHSXXWS

C-442-2021

Foja: 1



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

Código: TJCTXHSXXWS