NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia

JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Rengo

CAUSA ROL : C-1155-2018

CARATULADA : VIDAL / VALENCIA

En rengo, a once de junio de dos mil diecinueve.

VISTOS:

Que, con fecha 20 de junio de 2018, comparece don **RODOLFO LEONARDO VIDAL GUERRERO**, chileno, soltero, trabajador, cédula nacional de identidad N° 11.276.968-4, domiciliado en calle Julio Solís Plaza N° 90, de la comuna de Rengo, quien deduce demanda de precario en juicio sumario, en contra de doña **MÁXIMA TRINIDAD VALENCIA DONOSO**, ignora profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 9.926.729-1, domiciliada en calle Julio Solís Plaza N° 90, Villa Javiera Carrera, de la comuna de Rengo, y en contra de todo ocupante del inmueble, solicitando se le condene a la devolución del inmueble de su propiedad que actualmente ocupa la demandada sin título que la legitime, dentro de tercero día contado desde que el presente fallo cause ejecutoría, bajo apercibimiento de lanzamiento con todos sus ocupantes con auxilio de la fuerza pública, con expresa condena en costas. Funda su acción señalando que, con fecha 8 de noviembre de 2017, compró al Comité de vivienda Juan Egenau, el inmueble ubicado en calle Julio Solís Plaza N° 90, Villa Javiera Carrera, de la comuna de Rengo, según consta en certificado de dominio vigente de fojas 257, N° 258, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 2018. Expone que la demandada, ocupa el bien raíz indicado por mera tolerancia de su parte y que desea que se le restituya, habiéndole solicitado en reiteradas oportunidades que lo hiciera pero que la demandada se ha negado sistemáticamente a hacerlo, generándole un grave perjuicio económico toda vez que no puede disponer libremente de su inmueble.

Finaliza solicitando, previas citas legales, que la demanda sea acogida, con costas, para obtener la restitución del inmueble ya individualizado.

Que, con fecha 24 de noviembre de 2018, se notificó personalmente la demanda de autos al demandado.

Que, con fecha 30 de noviembre de 2018, se lleva a efecto el comparendo de estilo, con la asistencia de la parte demandante don Rodolfo Leonardo Vidal Guerrero asistido por sus apoderados don Farit Gutiérrez Torres y don Leopoldo López Ramos, y de la parte demandada doña Máxima Trinidad Valencia Donoso, asistida por su abogada doña

TRTFKZLVFX

Nora Acevedo Olea, oportunidad en la cual la demandante ratifica la demanda de autos en todas sus partes, con expresa condenación en costas, y la parte demandada contesta la demanda mediante minuta escrita solicitando en definitiva el rechazo de la misma en todas sus partes, con expresa condena en costas.

Funda su contestación, indicando que con el demandante, tiene una relación de convivencia de más de once años, en la que en conjunto, ambos han trabajado para mantener el hogar común, pagando cuentas, gastos básicos e incluso han realizado depósitos para que pudieran obtener el subsidio habitacional, asumiendo su parte, el costo de las ampliaciones del inmueble. Agrega que, si bien es efectivo que se encuentra viviendo en el inmueble que figura inscrito a nombre del demandante, señala que no se debe a mera tolerancia de su parte, toda vez que lo que existe, es una sociedad de hecho marital en la cual contribuyó en iguales condiciones más que el demandante, en la obtención del subsidio habitacional y que ahora pretende despojarle de todo lo trabajado en conjunto.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

Que, con fecha 11 de diciembre de 2018, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos.

Que, con fecha 14 de mayo de 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- <u>EN CUANTO A LAS TACHAS:</u>

PRIMERO: Que, con fecha 6 de mayo de 2019, se lleva a cabo audiencia de prueba testimonial, por la parte demandante, y compareciendo a declarar don Amadier Guerrero Flores, jubilado, cédula nacional de identidad N° 5.621.116-0. La parte querellante formula tacha del artículo 358 número 6° y 7° del Código de Procedimiento Civil fundado en que el testigo manifestó tener un interés directo en el resultado del juicio y asimismo, por carecer de la imparcialidad necesaria ya que de acuerdo a sus respuestas, mantuvo una relación de convivencia con la madre del demandante que si bien fue hace años atrás, puede establecerse que existe una relación de íntima amistad entre el testigo y el demandante, atendido el largo tiempo de existencia de tal conexión.

SEGUNDO: Que, la demandante solicita se desestime la tacha formulada toda vez que el testigo carece de interés real en el resultado del juicio y la relación que la parte demandada manifiesta, se encuentra terminada hace más de cinco años por lo que solicita se rechace la tacha formulada por la demandada.

TERCERO: Que, el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, dispone que "son inhábiles para declarar aquellos los que a juicio del tribunal carezcan de imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto". Asimismo, el numeral 7° de la misma norma señala que "son inhábiles para declarar los que tengan íntima amistad con la persona que los presenta o enemistad respecto de la persona contra quien declaren, y que dicha amistad o enemistad deberán ser manifestadas

TRTFKZLVFX

por hechos graves que el tribunal calificará según las circunstancias". En efecto, de la respuesta dada por el Sr. Guerrero, al ser interrogado para tachas, aparece que ante la pregunta de que si le interesa que don Rodolfo Gane éste juicio, contesta en forma positiva con un "Si", circunstancia que denota claramente que sus deposiciones están condicionadas manifestando un interés, a lo menos moral de que el demandante gane el juicio, por lo que compromete su imparcialidad, tales circunstancias que debidamente ponderadas, permiten concluir que, efectivamente, al testigo le afecta la causal de inhabilidad del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, debiendo acogerse la tacha deducida. Por lo que habiéndose acogido la tacha indicada, se omitirá pronunciamiento sobre la tacha interpuesta del N° 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

II.-EN CUANTO AL FONDO:

CUARTO: Que, don **RODOLFO LEONARDO VIDAL GUERRERO**, interpone demanda de precario en contra de doña **MÁXIMA TRINIDAD VALENCIA DONOSO**, solicitando se le condene a la devolución del inmueble inscrito a su nombre a fojas 257, N° 258, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 2018, ubicado en calle Julio Solís Plaza N° 90, Villa Javiera Carrera, de la comuna de Rengo, que actualmente ocupa sin título que la legitime, libre de todo ocupante, dentro de tercero día contado desde que el presente fallo cause ejecutoría, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas.

QUINTO: Que, la demandada, contestando el libelo pretensor solicitó el rechazo de la misma en todas sus partes, con costas, en virtud de los argumentos de hecho y de derecho señalados en lo expositivo del presente fallo.

SEXTO: Que, para respaldar su acción la parte demandante acompañó la siguiente prueba:

Documental:

1) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 257, N° 258, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 2018.

SÉPTIMO: Que, por su parte, la demandada acompañó la siguiente prueba a los presentes autos.

Documental:

1) Cartola de antecedentes del Ministerio de Vivienda del demandante realizada en el año 2007.

2) Declaración jurada de doña Olga Matta Gómez de fecha 29 de noviembre de 2018.

3) Copia de contrato y orden de trabajo de empresa DIRECTV de fecha 17 de mayo de 2013.

4) Comprobante de Instituto de Normalización Previsional de autorización de apoderado para pago de beneficios, de fecha 07 de enero de 2015.

TRTFKZLVFX

5) Set de notas manuscritas.

OCTAVO: Que, el inciso segundo 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"*. De tal definición se desprenden los tres requisitos básicos para que concurra el precario, aceptados por la doctrina y la jurisprudencia: que el actor sea dueño de la cosa que reclama, que el demandado la ocupe y que tal ocupación provenga de la mera tolerancia o ignorancia del actor, sin que medie contrato alguno.

La carga de la prueba en relación a los dos primeros requisitos, corresponde al actor, pero una vez acreditados, es el demandado quien debe probar que su ocupación está justificada por algún título o contrato, siendo lo relevante, que éste título pueda oponerse al dueño, de forma tal que la misma ley lo ponga en situación de tener que respetarlo y, como consecuencia de lo anterior, de tolerar o aceptar la ocupación de una cosa de que es dueño por otra persona distinta.

NOVENO: Que, en cuanto al primer requisito, esto es, ser el actor dueño de la cosa que se reclama, con la documental rendida por el demandante, consistente en la copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 257, N° 258, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 2018, se acreditó la efectividad de ser el actor dueño del inmueble materia de autos.

DÉCIMO: Que, respecto de la ocupación que hace la demandada de la propiedad materia de autos, esta circunstancia de facto no se encuentra controvertida toda vez que la propia demandada reconoce dicha ocupación.

UNDÉCIMO: Que, establecido lo anterior, es posible concluir también, que la demandada, ocupa el inmueble del actor sin autorización y por su mera tolerancia. En efecto, la prueba documental aportada por su parte, no fue capaz de acreditar la existencia de algún título o contrato que fundara su ocupación y que fueren oponibles al dueño del inmueble.

DUODÉCIMO: Que, en consecuencia, habiéndose acreditado por el actor, por una parte, el dominio del inmueble que reclama y por otra, la ocupación del demandado sin previo contrato, correspondía a este último acreditar algún título que justificara su ocupación, lo que no hizo, razón por la cual, es que se accederá a la demanda en la forma que se dirá en lo resolutivo de la presente sentencia.

DÉCIMOTERCERO: Que, en cuanto a la solicitud de retención interpuesta por la parte demandada en el tercer otrosí de su escrito presentado en comparendo de fecha 30 de noviembre del año 2018, habiéndose acreditado en el presente juicio que la demandada se encuentra en una situación de precario con respecto al demandante y no procediendo el derecho legal de retención en la especie, es que no se hará lugar al mismo, sin perjuicio de las acciones de las que dispone la demandada para ejercer eventuales devoluciones de lo que hubiere gastado o invertido en la propiedad de marras.

TRTFKZLVFX

Por tales consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 669, 1.698 y 2.195 del Código Civil y artículos 144, 160, 170, 342, 357, 358, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

I.- Que, **se ACOGE la tacha** deducida en contra del testigo don Amadier Guerrero Flores.

II.- Que, se **ACOGE la demanda** interpuesta con fecha 20 de junio del año 2018, por don Rodolfo Leonardo Vidal Guerrero ya individualizado, en consecuencia, se condena a la demandada doña Máxima Trinidad Valencia Donoso, a restituir el inmueble ubicado en Calle Julio Solís Plaza N° 90, Villa Javiera Carrera, de la comuna de Rengo, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 257, N° 258, en el Registro de Propiedad el Conservador de Bienes Raíces de Rengo, correspondiente al año 2018, libre de todo ocupante, dentro de quinceavo día desde que quede ejecutoriada la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzarle con auxilio de la fuerza pública.

III.- Que **NO HA LUGAR** al derecho de retención solicitado por la demandada.

IV.- Que no se condena en costas a la demandada por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Anótese y archívese en su oportunidad.

Rol N° C-1155-2018.

Dictada por doña **CLAUDIA LORETO GARRIDO ROSALES**, Juez Subrogante de este Primer Juzgado de Letras de Rengo. Autoriza don **Edson Alvarado Díaz**, Secretario Subrogante.

<u>Certifico</u>: que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. **Rengo, a once de junio del año dos mil diecinueve.**

TRTFKZLVFX

TRTFKZLVFX

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

Claudia Loreto Garrido Rosales
Fecha: 11/06/2019 11:29:46