

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-19171-2023
CARATULADO : [REDACTED]

Santiago, treinta de diciembre de dos mil veinticuatro

VISTOS:

A folio 1, con fecha 17 de noviembre de 2023 comparece doña [REDACTED], dueña de casa, domiciliada en [REDACTED], Comuna de Pudahuel, interponiendo demanda de precario en contra de [REDACTED], ignora profesión u oficio, domiciliada en [REDACTED], comuna de Quilicura, en virtud de los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Aduce como fundamento de la demanda el hecho de ser propietaria del inmueble ubicado en [REDACTED], comuna de Quilicura, inscripción de fojas 48516 número 47049 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, motivo por el cual solicita que la demandada haga abandono de la propiedad anteriormente señalada, bajo apercibimiento de ser lanzando con la fuerza pública. Aduce que se inició procedimiento monitorio causa Rol C-6206-2023 seguido ante el 24 juzgado civil de Santiago.

Indica que según lo señala expresamente el artículo 2195, inciso 2 del Código Civil, se verifica que, “constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”. Los requisitos anteriormente señalados se ven manifestados en:

I. La tenencia de una cosa ajena: La demandada no registra inscripción alguna en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago respecto del inmueble, que permita justificar la tenencia del inmueble del cual usa y goza, sin existir título alguno que la faculte para tal efecto, título que yo sí dispongo y que acompaño en el primer otrosí de esta demanda.

II. Ausencia de contrato previo: En la realidad, no ha celebrado contrato alguno con la demandada, ni ha generado vínculo contractual alguno en virtud del cual se le otorgue el uso y/o goce del inmueble indicado, pues no paga renta alguna, ni compensación similar por hacer uso del inmueble.



Foja: 1

III. Que dicha tenencia se tenga por ignorancia o mera tolerancia del dueño: La ocupación del inmueble se da por mera tolerancia de su parte, pues no se encontraba en el inmueble.

Por todo lo expuesto, solicita tener por interpuesta demanda de precario contra [REDACTED], ya individualizada, y, en definitiva, se ordene la restitución del inmueble señalado en autos, libre de todo ocupante, dentro del plazo de diez días corridos, bajo el apercibimiento de proceder a la restitución con auxilio de la fuerza pública, con costas.

A folio 6 consta haberse practicado la notificación a la demanda con fecha 8 de enero de 2024.

A folio 10, con fecha 16 de enero de 2024, se llevó a cabo la audiencia de estilo, se tuvo por contestada la demanda mediante presentación escrita de folio 8, suspendiéndose la misma, retomándose con fecha 15 de abril de 2024 en la cual se tuvo por frustrado el llamado a conciliación.

Aduce la demandada que todos los hechos señalados en la demanda son maliciosos y faltos a la verdad pues la demandante, quien la conoce desde ella inició una relación de pololeo con su hermano [REDACTED]

Hace presente que la demandante es su cuñada, esposa de su único hermano ya individualizado, manifiesta que siempre fueron una familia muy cercana y de muy buena relación y confianza.

Indica que la demandante hace alrededor de 3 meses presentó la misma acción en su contra, pero a través del procedimiento monitorio en causa C- 6206- 2023 del 24° juzgado civil de Santiago. Arguye que, junto a su familia, han habitado el inmueble durante 22 años. Esto se trató de un acuerdo de palabra con su hermano [REDACTED] y su esposa, la demandante doña [REDACTED], pues el año 2001 se encontraba casada con don [REDACTED], viviendo en la comuna de Maipú arrendando una propiedad. Indica que ese año su hermano [REDACTED], esposo de la demandante, les indica que el matrimonio es beneficiario de un subsidio para la vivienda, en el sector de los [REDACTED], sin embargo, pese a haber sido beneficiarios no harían uso de él. La razón es que el inmueble que se iba a entregar era muy pequeño, y de pocas habitaciones que no sería cómodo para su grupo familiar pues en ese entonces ya esperaban su tercer hijo, y que en esa fecha la demandante, doña [REDACTED] y su hermano tenían la posibilidad de poder adquirir una vivienda de mayor plusvalía y en un mejor sector, por esta razón su hermano mayor [REDACTED] y la demandante le propusieron que hiciera uso junto con su grupo familiar de la propiedad, cancelando los dividendos y una vez cancelada la última cuota, le haría la transferencia del bien.



Foja: 1

Manifiesta que si la propiedad que se disputa, de la cual es poseedora hace 22 años y lamentablemente no está a su nombre con su correspondiente inscripción es porque la señora [REDACTED] y su hermano [REDACTED] no han cumplido su palabra de traspasar la propiedad a su nombre que fue el acuerdo inicial, pues desde el año 2012 que pacientemente espera que cumplan su promesa. Esa es una obligación que deben cumplir. Toda su familia en especial su madre, familiares, amigos y muchas personas están en conocimiento de este hecho.

Indica que jamás ha sido mero tenedora, pues no puede reconocer dominio ajeno, sino poseedora pues siempre desde el primer día que se hizo la entrega de llaves en la [REDACTED], llegó a habitar a esta casa, junto a todos los vecinos que la conocen, que ha sido la única persona desde que se hizo entrega de la casa habita junto a su familia.

Manifiesta que si bien es cierto y tal como señala el certificado de dominio vigente que la actual propietaria es doña [REDACTED], es por la única razón de que ella no ha cumplido su compromiso conmigo y su familia de traspasar la casa a su nombre, pues desde el día primero que llegó a la casa, ha tenido la conciencia de que esta es su casa y la de su familia. Si no es la dueña de la propiedad es porque aún espera que su hermano, esposo de la demandada y su cuñada, demandante de autos, cumplan su obligación de transferirle la propiedad pues por su parte, ha cumplido a cabalidad su acuerdo.

Hace presente que esta es la segunda demanda en que la demandante intenta a través de mentiras y engaños dar a entender que no la conoce, e incluso en la causa anterior de procedimiento monitorio la primera fue la causa C- 6206- 2023 del 24° Juzgado Civil de Santiago, en la cual doña [REDACTED] señaló que ella no sabía que ella vivía en su casa hace 22 años, demanda que fue desestimada y el juez señaló que debido a la controversia entre las partes se debe conocer a través de procedimiento declarativo pertinente.

Manifiesta que la demandante, su cuñada, estaba claramente enterada de esta situación, tenían una relación muy cercana, esto perfectamente se puede comprobar con videos familiares, fotografías en que ellos están en esta misma casa divirtiéndose en fiestas familiares en especial los cumpleaños de sus hijas, por ejemplo.

Aduce que todo el grupo familiar esta impresionado sobre todo su madre, doña [REDACTED], su madre está desesperada, en estos días habló con su hermano y le rogó no sigan con esta demanda, que es capaz de cederle su parte de la herencia de su padre fallecido el 2019, con tal no le haga daño, pero él le señaló y su esposa, la demandante de autos, que quieren la casa a toda costa. Hace presente que si bien la casa está a nombre de la demandante, e inscrita a su nombre. Es solo un contrato simulado e inscripción de papel. Y ello se puede comprobar que después de 22



Foja: 1

años demandada de precario, eso no es normal en el comportamiento de un verdadero dueño que necesita su casa, sino el comportamiento de una persona que se olvidó de un compromiso, y prioriza el dinero antes del respeto a una familia que siempre han obrado bien con ellos.

Señala que por su parte cumplió con el compromiso con la demandante y su esposo, pagando las 136 cuotas del dividendo, mes a mes, su hermano y esposo de la demandante, iba a buscar el dinero a la casa, y él pagaba al Banco Estado. Indica que jamás dejaron de pagar ni siquiera una cuota, invirtiendo en esta casa muchos millones de pesos. Le pagó por mano mes a mes más de 12 millones de pesos sino es que es más dinero. Arguye que don [REDACTED] aparece en la escritura de compraventa como cónyuge solidario en la declaración jurada en donde señala que se tomó la casa. Lo que quiero explicar con esto es que el pese a no ser el demandante y quien figura es el principal maquinador intelectual de este fraude, junto a su esposa la demandante que si es la cara visible como compradora del inmueble y ahora demandante de precario.

Explica que si bien no tiene como documentar todos esos depósitos, tiene muchos testigos que saben que su hermano [REDACTED], esposo de la demandante quien está detrás de todo esto, y que era un contrato simulado, pues la señora [REDACTED] aparece de dueña sólo de pantalla, pues ella sabe que es ella la única que ha vivido, amado, cuidado esta casa, y ha pasado la mayor parte de su vida en este lugar. Ellos deben el inscribir la casa a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Es su obligación Moral.

Indica que cuenta con la firma de 23 vecinos del sector [REDACTED] y la presidenta de la junta de vecinos, que han firmado pues no pueden creer que utilicen argumentos falsos para recuperar una casa que jamás han tenido interés, sólo que ahora por conveniencia económica desconocen el acuerdo de pasar la propiedad a su nombre. Reitera que vive en la propiedad desde el día de la entrega de llaves, todos estos vecinos llegaron juntos en el segundo semestre del año 2001, y puede apreciar que jamás vieron a la señora [REDACTED] pues esta casa se compró por subsidio y era obligación que ellos vivieran acá en el plazo de 5 años como señala la ley de subsidio, y como vuelve a explicar ellos no han vivido acá jamás, pues era una simulación solo para ayudarla ya que era muy joven en esos tiempos y no tenía como tener una casa propia. Señala en el contrato de compraventa en que aparece la demandante como compradora que ella firmo señala claramente en la cláusula número vigésimo primera que “a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por las normas que regulan el sistema de subsidio habitacional, el deudor constituye prohibición de enajenar la vivienda adquirida durante el plazo de 5 años sin autorización previa del servicio de vivienda y urbanización, el cual solo la podrá otorgar si se cumplen los requisitos de dicha normas establecen. Queda prohibido al deudor durante el mismo plazo de cinco años antes señalado, arrendar la vivienda o ceder su uso y goce, sin autorización expresa del servicio de la vivienda y



Foja: 1

urbanización, ni darle otro destino que no sea exclusivamente habitacional..., la infracción de esta prohibición hará responsable al deudor quien quedará afecto a las sanciones establecidas en las normas reglamentarias respectivas.

Si bien de acuerdo con lo que señala la escritura en que figura como compradora doña [REDACTED] siendo como ya se explicó, una inscripción de papel, pues en la realidad ella es la única poseedora de esta casa. Se hace presente que tal como señala la cláusula Séptima de la escritura que "El deudor se obliga a pagar a Banco del Estado a 340 UF, las que fueron pagadas por su persona mes a mes, siendo alrededor de \$12.000.000, los que pagaba mensualmente a su hermano. Lamentablemente no tiene los comprobantes, porque confió en su hermano y la demandante. Ha sido engañada por éste, pues esperó que pagara la última cuota, para reclamar la casa, pues él tiene todos los antecedentes y documentos.

Indica que ha sido poseedora, lamentablemente, irregular, pues solo cuenta con el requisito de la buena fe inicial y hasta el día de hoy, además de la entrega material del inmueble desde el año 2001, no tiene contrato ni promesa del contrato que sería el justo título el contrato de donación, debido a que no es compraventa, pues el acuerdo era claro que le traspasarían la propiedad al pagar la última cuota del dividendo, pues hasta la fecha, espera, cumpla la demandante y su hermano [REDACTED] su esposo, no obstante cumple con todos los requisitos para hacer efectivo el acuerdo éstos se burlan de ella y su familia.

Por todo lo expuesto, solicita el rechazo de la demanda, con costas.

A folio 24, y con fecha 17 de mayo de 2024, se recibió la causa a prueba, la cual fue rectificada con fecha 30 de mayo de 2024, rindiéndose la que consta en autos.

Que con fecha 25 de octubre de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que, con fecha 22 de julio de 2024, la demandante deduce la tacha del artículo 358 número 1 del Código de Procedimiento Civil, en contra del testigo don [REDACTED], atendido que este señala que - conoce a [REDACTED] y [REDACTED] los porque eran familia desde el año 2000. Éramos familia-.

SEGUNDO: Que, la demandada evacuando el traslado señala que se opone a la dado que el testigo [REDACTED] dejó de ser familia cuando se divorciaron el año 2000 aproximadamente, ya no son familia, no tiene ningún interés, solo declarar la verdad.

TERCERO: Que, no encontrándose acreditado en autos la existencia del parentesco que supone como requisito de procedencia el artículo 358 número 1 del



Foja: 1

Código de Procedimiento Civil, estimándose por tanto, que no se configura inhabilidad alegada, se rechaza la tacha.

CUARTO: Que, con fecha 22 de julio de 2024, la demandante deduce la tacha del artículo 358 número 7 del Código de Procedimiento Civil, en contra del testigo doña [REDACTED].

QUINTO: Que, evacuando el traslado, la demandada señala que se opone a la tacha formulada por cuanto la señora [REDACTED] no es amiga de doña [REDACTED], sino vecina.

SEXTO: Que la exigencia del artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil dice relación con el hecho de que la amistad que se le atribuye al testigo debe tener el carácter de íntima, esto es, de una intensidad mayor que un simple vínculo de conocimiento y relación superficial, entre el testigo y la parte que lo presenta. Asimismo, debe señalarse expresamente los hechos en qué consiste esa amistad íntima, a fin de que este sentenciador pueda calificarlos y apreciarlos para los efectos de determinar si se configura o no la inhabilidad alegada, exigencias que la demandada no ha cumplido a cabalidad, limitándose solamente a formular la tacha e invocar su causal, por lo que, se rechaza la tacha.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

SÉPTIMO: Con fecha 17 de noviembre de 2023 comparece doña [REDACTED], interponiendo demanda de precario en contra de [REDACTED], en virtud de los antecedentes de hecho y derecho que se expusieron precedentemente.

OCTAVO: Que la demanda solicita el rechazo de la acción interpuesta en su contra por los argumentos ya transcritos precedentemente.

NOVENO: Que, en orden a acreditar sus dichos el actor acompañó con la debida ritualidad procesal, los siguientes documentos no objetados.

A folio 1:

1. Certificado de Dominio vigente del inmueble ubicado en [REDACTED], comuna de Quilicura, inscripción de fojas 48516 número 47049 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. de fecha 26 de octubre de 2023.

2. Copia Cédula nacional de identidad del [REDACTED]

A folio 36:



Foja: 1

1. Copia con Vigencia Carátula 22332228 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago inscripción de fojas 48516 número 47049 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, vigente al día 2 de julio de 2024.

■ Copia de escritura pública, de fecha 25-03-2013, repertorio 8700, y que corresponde a cancelación y alzamiento. banco del estado de chile a ■

DÉCIMO: Que, en orden a acreditar sus defensas la demandada acompañó con la debida ritualidad procesal, los siguientes documentos no objetados.

A folio 42:

1.- Declaración jurada simple de fecha 5 de agosto de 2023 de la presidenta de la junta de vecinos" ■" doña ■, que señala que la demandada es poseedora pacífica, regular e ininterrumpida de la propiedad desde el año 2001 hasta la fecha actual.

2.- Declaración jurada notarial de fecha 4 de agosto de 2023 de 23 vecinos de la ■, donde se señala que la demandada es la única persona que ha habitado la propiedad ininterrumpidamente junto a su familia, desde el año 2001 a la fecha actual.

3.- Declaración jurada notarial de fecha 4 de agosto de 2023, ex cónyuge de nuestra representada, don ■ C.I. ■, quien estuvo presente en el acuerdo a que hace referencia la demandada, de que le entregaría su hermano ■ y la demandante del inmueble a nombre de doña ■, una vez que hubiere pagado todos los dividendos, pues ellos no ocuparían el beneficio del subsidio habitacional.

4.- Declaración jurada notarial de fecha 4 de agosto de 2023, del ex Cuñado de nuestra representada don ■, cédula de identidad N° ■, junto a su esposa ■, que hacen fe de estar enterados del acuerdo entre don ■ y su señora la demandante de autos, ya que habían sido beneficiados con el subsidio habitacional el cual no querían hacer el uso de la vivienda ubicada en la comuna de Quilicura, ya que este inmueble no cumplía con las características que ellos buscaban como familia.

5.- Declaración jurada notarial de fecha 7 de agosto del 2023, de doña ■, madre de la demanda y suegra de la demandante, en que señala también estar en conocimiento del acuerdo de hacerle entrega de la casa una vez que pagara todos los dividendos del inmueble.

6.-Certificado de residencia de la junta de vecinos en que acredita que hasta la fecha mi domicilio es ■, comuna de Quilicura.



Foja: 1

7.- Copia de escritura de compraventa de fecha 25 de julio del año 2002, repertorio 973, 9 de agosto 2001, n° 1440, Notaría Alberto Eduardo Rojas López.

8.- Declaración jurada notarial de fecha 2 de octubre del 2023, de doña [REDACTED], madre de la demandada y suegra de la demandante, en que señala también estar en conocimiento del acuerdo de hacerle entrega de la casa, a nuestra representada, una vez que pagara todos los dividendos del inmueble.

9.- Declaración simple de la hija de la demandada doña [REDACTED], cedula nacional de identidad N° [REDACTED]

10.- Declaración jurada simple de doña [REDACTED] Rut n° [REDACTED], otra testigo que conoció el acuerdo que tenía la demandada con su hermano [REDACTED] junto a la demandante, de que transferirían la casa a su nombre, una vez que pagara, nuestra representada, todos y cada uno de los dividendos del inmueble.

11.- Comprobantes de pagos a ENEL desde el 6 agosto de 2019 a 26 Junio 2023 de la demandada en el domicilio de autos.

A folio 43;

1.- Certificado de CESFAM Manuel Bustos Huerta, en el que certifica que doña [REDACTED], es usuaria inscrita del Centro de Salud Familiar Manuel Bustos Huerta, comuna de Quilicura, desde el 3 de Enero 2011, a la actualidad. De fecha 5 de Julio de 2024.

2.- Informe de psicóloga clínica, Carolina Fuentes Bueno, psicóloga tratante de la demandada, de fecha 10 Julio de 2024.

3.- Certificado de nacimiento de don [REDACTED].

4.- Certificado de matrimonio de don [REDACTED] y la demandante de autos doña Verónica Romero.

UNDÉCIMO: Que, asimismo, la parte demandada rindió prueba testimonial, haciendo comparecer a estrados a don [REDACTED], doña [REDACTED] y a doña [REDACTED], quien depusieron en los siguientes términos:

1. Don [REDACTED] señala en cuanto al primer punto de prueba que -se imagina que la propiedad está a nombre de la parte demandante-, pero que ellos nunca han vivido en el inmueble objeto de autos.

Preguntado respecto a cuál era el contrato consensual que tenían de palabra las partes, indica que el contrato era que cedían la casa previo pago de los dividendos y una



Foja: 1

vez terminada de pagar la casa, haría la transferencia a [REDACTED], previa devolución del pie a [REDACTED] esa conversación es la que tuve con [REDACTED] en el cumpleaños.

2. Doña [REDACTED] señala en cuanto al primer punto de prueba que no tenía idea que había otra persona como dueño, viviendo ahí solo había visto a la [REDACTED].

Al punto 3 de prueba, esto es, si la demandada detenta la especie reclamada sin existencia de contrato previo y/o por ignorancia y mera tolerancia del dueño, indica que no tiene conocimiento, pero tengo la certeza que ella siempre ha vivido allí.

3. Doña [REDACTED] señala en cuanto al primer punto de prueba que sabe que [REDACTED] es la dueña y propietaria y además retiro las llaves de la casa y que solo la ha visto a ella desde el año 2001.

En cuanto al segundo punto de prueba indica que la demandada es propietaria de la propiedad y que ella pago los dividendos de doña [REDACTED] y cuando entregaba la plata y juntaba su plata para ello.

En cuanto a los montos del dividendo y porque la señora [REDACTED] pagaba los dividendos y si había algún acuerdo entre ellos sostuvo que la señora [REDACTED] y la señora [REDACTED] tenía un acuerdo de ella pagaba el dividendo, la señora [REDACTED] paga los dividendos de esta casa porque ellos no querían hacerse cargo de esa casa porque era muy pequeña y no servía para ellos. Ellos adquirieron otra casa en Pudahuel o Maipú. Indica que cuando terminara de pagar los dividendos traspasar la casa de ella porque fue un acuerdo de familia

Señala que piensa que el dividendo sería entre \$65.000.- o \$67.000.- y subían por uf, la demandada la compro la casa a 12 años y la razón que había preferido a 12 años porque sus hijas iban a salir de cuarto medio por eso me acuerdo de eso.

Contrainterrogada para que diga si conoce el contrato del Banco entre la demandada donde estipulo el plazo de 12 años, responde -No sé, solo por conversación-.

Esto fue por un acuerdo familiar ya que ellos al recibir esa casa no la quisieron no llenaba sus expectativas tenían otra situación económica, quedaron en ese acuerdo de familia de hecho la [REDACTED] no tiene eso de decirle a su hermano de ir a la Notaría solo hace lo que le dice su hermano, y confiaba en él, lo recibía en su casa con once rica, se esmeraba lo veía como un padre con mucha admiración me extraña mucho lo que sucedido.

Repreguntada para que diga la testigo cuales son las cláusulas del acuerdo los valores la fecha de pago y la fecha de la realización del acuerdo y las personas que intervinieron, señaló que el acuerdo es lo que he hablado con [REDACTED] luego que se decidieron que la casa quedaría para [REDACTED]. El acuerdo era que ella pagaba



Foja: 1

mensualmente los dividendos que eran de 65.000 o 67.000 pesos en uf, que iba subiendo que se pagaba mensual, la fecha de pago los primeros días del mes de 1 al 5 de cada mes, por 12 años, el acuerdo tuvo que hacerlo el 2001 porque en esa fecha se entregaron las casas ellos no la querían, las partes que intervinieron [REDACTED] y [REDACTED] con su marido [REDACTED] que era hermano de [REDACTED].

DUODÉCIMO: Que, a folio 57, consta haberse llevado a cabo la prueba confesional requeridas por la demandada, en la cual, en resumen, la demandante da respuesta negativas a todas las preguntas formuladas en el pliego.

DÉCIMO TERCERO: Que de manera uniforme la Corte Suprema ha sostenido que los presupuestos de hecho de la acción de precario del inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil son, en primer término, que la parte demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita; en segundo lugar, que el demandado ocupe dicho bien y, por último, que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño;

Pues bien, la carga de la prueba de las dos primeras exigencias corresponde siempre al actor, pero una vez que acredita que es propietario del bien y que éste es ocupado por el demandado, es sobre este último en quien recae el peso de probar que esa ocupación está justificada por un título o contrato;

DÉCIMO CUARTA: Que, de la documental acompañada y no objetada es posible tener por acreditado que el inmueble objeto de la litis es propiedad de la demandante, según da cuenta la inscripción vigente de fecha 26 de octubre 2023 mediante la cual el Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 48516 número 47049 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001 y que la demandada según han señalado los testigos, esta se encuentra actualmente ocupando la propiedad, debiendo por tanto, tenerse por probados, los dos primeros presupuestos de procedencia de la acción deducida;

DÉCIMO QUINTO: Que, consecuentemente, corresponde, entonces, dilucidar si la ocupación de la demandada se efectúa por mera tolerancia e ignorancia de su propietario.

Al efecto resulta pertinente tener en especial consideración las palabras de que, sobre este punto, se sirve la ley en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

Señala el referido precepto que "constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".

De lo anterior se desprende que un elemento inherente del precario es una simple situación de hecho, la absoluta y total ausencia de todo vínculo jurídico entre el dueño y



Foja: 1

el tenedor de la cosa, esto es, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante.

Así, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de un bien mueble o raíz, encuentra su justificación en la carencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa ese bien y el dueño de éste o entre aquél y el bien mismo;

DÉCIMO SEXTO: Que la expresión contrato ha sido definida por el legislador en el artículo 1438 del Código Civil, como el "acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa". Si bien este es el concepto legal, la expresión que utiliza el inciso segundo del artículo 2195 citado se ha entendido en términos más amplios, en el sentido que la tenencia de la cosa ajena, para que no se entienda precario, debe al menos sustentarse en un título, antecedente jurídico al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, del mérito de las defensas de la demanda, en conjunto con las declaraciones de testigos, es posible entender que el acuerdo al que hacen referencia correspondería a una compraventa de un bien inmueble o en su defecto, a una promesa de compraventa respecto de un bien inmueble, contratos los cuales, exigen determinadas formalidades para que los referidos, produzcan los efectos jurídicos propios de los mismos.

DÉCIMO OCTAVO: Que, si estimásemos que se trata de una promesa de compraventa, y para efectos probatorio resulta útil recordar que el artículo 1708 del Código Civil dispone que -No se admitirá prueba de testigos respecto de una obligación que haya debido consignarse por escrito-, como asimismo lo dispuesto por el artículo 1709 del mismo cuerpo legal, que reza - Deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de dos unidades tributarias. No será admisible la prueba de testigos en cuanto adicione o altere de modo alguno lo que se exprese en el acto o contrato, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes, o al tiempo o después de su otorgamiento, aun cuando en algunas de estas adiciones o modificaciones se trate de una cosa cuyo valor no alcance a la referida suma. No se incluirán en esta suma los frutos, intereses u otros accesorios de la especie o cantidad debida-.

DÉCIMO NOVENO: Que, en la misma línea de análisis, y en el supuesto de entender que el acuerdo a que hace referencia la demandada correspondiese a un contrato de compraventa de bien raíz, importante resulta recordar lo dispuesto en el artículo 1801 del Código Civil, que determina que - La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvo las excepciones siguientes.



Foja: 1

La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...-

VIGÉSIMO: Que, de conformidad al artículo 582 del Código Civil, el derecho real de dominio otorga a su titular el derecho a gozar y disponer de la cosa arbitrariamente, no siendo contra ley o derecho ajeno; facultades que comprenden la de usarla a voluntad.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, asentado lo anterior, habiéndose acreditado que la demandada detenta el inmueble de propiedad del actor, sin previo contrato, por cuanto como se analizó en los considerandos que anteceden, la documental acompañada y las declaraciones de testigos resultan del todo insuficientes para tener satisfechos los requisitos establecidos por el legislador respecto de título que habilitaría a la demandada a hacer uso del inmueble en cuestión, el cual usa y goza por mera tolerancia del titular del dominio del mismo, ha de señalarse que concurren en la especie los presupuestos establecidos en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, por lo que debe restituirlo a su dueño, ante el primer requerimiento al efecto, debiendo en consecuencia, acogerse la demanda.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 582, 714, 1698 y 2195 del Código Civil, 144, 160, 170, 342, 384 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Que se acoge la demanda de fecha 17 de noviembre de 2023, debiendo la demandada restituir el inmueble sub-lite dentro de décimo día de ejecutoriada la presente sentencia.

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

C-19171-2023

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Santiago, treinta de diciembre de dos mil veinticuatro





Daniela De Los Angeles González Martínez
Juez
PJUD
Treinta de diciembre de dos mil veinticuatro
14:59 UTC-3



