

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 52 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Peralillo
CAUSA ROL : C-359-2018
CARATULADO : [REDACTED]

Peralillo, veinticinco de Octubre de dos mil veintitrés

VISTO:

Que, a folio 1 comparece ANDY CRISTÓBAL VILCHES GONZÁLEZ, abogado, con domicilio en calle [REDACTED] comuna y ciudad de Santa Cruz, en representación de doña [REDACTED], dueña de casa, domiciliada en [REDACTED], comuna de Quilicura, Región Metropolitana, interponiendo demanda de Precario en contra de don [REDACTED], ignora profesión, domiciliado en [REDACTED], comuna de Maipú, en atención a los siguientes argumentos:

La demandante señala ser dueña de la propiedad denominada Lote B-1, que forma parte del resto o parte no transferida de un predio, ubicado en [REDACTED] comuna de Paredones, individualizada como Higuera N° 4, de una superficie de 102 metros cuadrados y deslinda: Norte, en 8,50 metros con [REDACTED]; Sur, En 8,50 metros con [REDACTED]; Oriente, en 12 metros con Lote C; y Poniente, en 12 metros con Lote B-2, cuyo avalúo fiscal es de \$7.388.884, según consta en el certificado de contribuciones que acompaño en un otrosí de esta presentación, y cuyo título a nombre de mi representada se encuentra inscrito a fojas 118 vuelta, Número 111, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, del año 2015.

Señala que por mera tolerancia de su parte, y sin que haya habido previo contrato de ninguna especie, ocupa -desde algún tiempo- dicho inmueble, el demandado don [REDACTED], manteniendo ocupada una parte del lote propiedad de la demandante, con una construcción y manteniendo bienes de su propiedad sin justificación alguna, obstruyendo el legítimo derecho de la demandante, como propietaria, de gozar del inmueble.

En atención a todo lo señalado y citando el derecho que entiende aplicable, solicita tener por interpuesta demanda de precario en contra de don [REDACTED] ya individualizado y en definitiva, condenarle a la devolución del predio



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

Código: TXPMXXRRMY

«RIT»

Foja: 1

indicado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que este tribunal se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, y lanzar así a todos los demás ocupantes, con costas.

A folio 17, con fecha 5 de febrero de 2020 se llevó a cabo audiencia de contestación y conciliación, con la comparecencia de los abogados de ambas partes, oportunidad en que la demandada procedió a contestar la demanda, señalando que el demandado detentaría el dominio del bien, en atención al título de dominio de fojas 1314 vuelta, número 1583, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces de Pichilemu correspondiente al año 2004.

Señala que del tenor de la demanda no queda claramente determinado el inmueble o la parte de este que posee el demandado. Enseguida expresa que en atención lo indicado, no procede la acción invocada.

De acuerdo a lo indicado y citando el derecho que entiende aplicable, solicita tener por contestada la demanda en tiempo y forma, y rechazarla en todas sus partes, con costas. Posteriormente se llamó a las partes a conciliación la que no prosperó.

A folio 24, con fecha 11 de enero de 2023, se recibió la causa a prueba.

A folio 57, con fecha 29 de junio de 2023, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, [REDACTED],
interpone demanda de precario en contra de [REDACTED],
por ser ocupante de una parte del lote de propiedad de la demandante, obstruyendo su derecho a gozar del inmueble.

SEGUNDO: Que, la parte demandada contestó la demanda, señalando que la acción de precario no sería precedente atendido que el demandado cuenta con un título de dominio respecto del inmueble.

TERCERO: Que, conforme con el artículo 1698 del Código Civil corresponde acreditar las obligaciones o su extinción a quien alega aquéllas o ésta. Norma a partir de la cual se desprende la regla de la carga de la prueba la que es de general aplicación como es sabido.

CUARTO: Que en orden a acreditar los hechos fundantes de su demanda, el actor acompañó los siguientes medios de prueba:

Documental:

A folio 1, digitalizan los siguientes instrumentos públicos y privados, respectivamente, agregados con citación, no impugnados.

1.- Copia autorizada de la inscripción, a nombre de la demandante, del bien raíz cuya restitución solicita, a fojas 118 vuelta, número 111, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, del año 2015.



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

Código: TXPMXXRRMY

«RIT»

Foja: 1

2.- Certificado de avalúo fiscal del inmueble.

Testimonial:

A folio 35, consistente en la declaración de don [REDACTED], quien previamente juramentado declaró al tenor de los puntos de prueba N° 1, 2 y 3, señalando que le consta que la demandante es dueña de la propiedad pues fue arrendatario de esta. Señala también que es efectivo que el demandado ocupa una parte de la propiedad de la demandante, la que corresponde a una pieza en el patio trasero de la propiedad, a la que se accede por el terreno vecino que pertenece al demandado, y que corresponde a una construcción de material ligero, de aproximadamente 12 metros cuadrados.

Señala que la demandante, por ignorancia permitió esta situación, pero que al tomar conocimiento de que este retazo era de su propiedad, converso con el demandado para solicitarle la restitución del terreno, a lo cual este se comprometió inicialmente pero no cumplió ese acuerdo.

Pericial:

A folio 54 rola el informe pericial evacuado por el perito judicial Julian Eduardo Herrera Gajardo, ingeniero geomensor, el que concluye que es efectivo que la demandante es dueña del inmueble materia de autos, basado y de acuerdo a sus escrituras de propiedad, y emplazamiento del terreno real concuerda con lo materializado en terreno, especialmente bajo la prueba de sus colindantes, así como también es efectivo de que la demandada ocupa parte de la propiedad materia de autos, esto en atención a que, al analizar las escrituras de propiedad de la demandante, su terreno es o debería ser un rectángulo de 12,00 metros por 8.50 metros; lo que da una superficie de 102 metros cuadrados, el terreno en la actualidad sólo tiene 82.95 m² faltando 19.05 m², donde el sector de la superficie faltante es un rectángulo en su sector Surponiente, que deslinda con el Lote B-2, donde a la vez dicho terreno que le falta a la demandante, lo que corresponde a 19.05 m², está siendo ocupado por el demandado, donde tiene una construcción solida tipo ampliación de vivienda.

Finalmente hace presente que no se observa en la causa documentación o título de propiedad alguno que justifique dicha ocupación del retazo de terreno por la parte demandada.

QUINTO: Que a fin de acreditar sus defensas la demandada rindió las siguientes probanzas:

Documental:

A folio 17 digitaliza el siguiente instrumento público, con citación.

1.- Copia de dominio vigente de la inscripción de fojas 1314 vuelta número 1583 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2004.

SEXTO: La acción de precario del artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, tiene como presupuestos: a) que la demandante sea dueña del bien cuya restitución



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

Código: TXPMXXRRMY

«RIT»

Foja: 1

solicita, b) que la demandada ocupe dicho bien, c) que la ocupación sea sin previo contrato, y d) que la demandada ocupe el bien por ignorancia o mera tolerancia de su dueña. La carga de la prueba respecto de las dos primeras exigencias, de acuerdo al citado artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la actora, pero una vez satisfechas, recae sobre la demandada probar que la ocupación está justificada por un título o contrato.

SEPTIMO: Que, previo a valorar la prueba, si es que ello fuera necesario, cabe advertir que en autos existe una pluralidad de argumentos para el rechazo de la demanda de marras, los que vienen desde distintos extremos, sin perjuicio de ello este tribunal a fin de evitar mayores dilaciones se bastara con analizar solo dos que aparecen como centrales, según se analizará en lo sucesivo.

OCTAVO: Que, de acuerdo lo indicado en la motivación precedente y en consonancia con lo asentado en el basamento sexto, corresponde poner de relieve que dentro del primer presupuesto de la acción intentada en estos autos, referente a que el actor sea el propietario del bien que intenta recuperar, se encuentra implícito otro presupuesto esencial, este es, que el bien debe estar singularizado, lo que significa en resumidas cuentas, si se intenta recuperar solo una porción de terreno que este esté perfectamente individualizado con respecto a su ubicación, superficies y deslindes exactos, toda vez que de contrario, se genera la imposibilidad de cumplir un fallo favorable, pero todavía más la indeterminación del bien cuya restitución se pretende puede llevar inclusive a afectar derechos de terceros que no han sido parte de este juicio.

En el mismo sentido en que se viene razonando existen numerosos fallos de nuestros tribunales de justicia, a modo de ejemplo se puede citar la sentencia de fecha 16 de octubre del año 1996 dictada por la Excma. Corte Suprema en causa rol 33761, asimismo existe sentencia dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción, en la que se recoge la misma preocupación que este tribunal ha puesto de relieve con precedencia, al razonar *“Tampoco sería posible dar lugar a la petición de precario por cuanto la actora no ha individualizado debidamente el bien que estaría ocupando el demandado el demandado, por lo que de acogerse la demanda, no se ve cómo podría cumplirse la sentencia”*(El precario en la jurisprudencia chilena (1996 A 2013), Ignacio Rostión Casas, pág 25, Thomson Reuters).

NOVENO: Que, en el caso sub lite, el actor en su libelo se basta con decir que *“Por mera tolerancia de mi mandante, y sin que haya habido previo contrato de ninguna especie, ocupa -desde algún tiempo- dicho inmueble, don [REDACTED], ignoro profesión, domiciliado en [REDACTED], comuna de Maipú. En los hechos, mantiene ocupada una parte del lote de propiedad de mi representada, con una construcción y manteniendo bienes de su propiedad sin justificación alguna, obstruyendo el legítimo derecho como propietaria, de gozar del inmueble”*



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

Código: TXPMXXRRMY

«RIT»

Foja: 1

Es decir, solo indica que el encartado está ocupando una parte de su inmueble con una construcción y que mantiene bienes de su propiedad sin justificación, pero no precisa en parte alguna de su demanda las dimensiones, ubicación, o algún dato que permita sitiar en un lugar en específico el retazo que pretende recuperar, cuestión que como se ha analizado anteriormente lleva forzosamente al rechazo de la acción de precario. En tal estado de cosas, cabe advertir que ha sido la propia inercia del actor, al no precisar la singularización del inmueble, la que lleva al rechazo de su pretensión, puesto que el tribunal malamente puede incorporar, agregar o inventar un dato que no está contenido en el libelo, por más que se pudiera desprender de algún antecedente probatorio. De allí que conviene anotar que el informe pericial malamente puede corregir una omisión del libelo y, al mismo tiempo tampoco la resulta posible a este tribunal determinar la singularización del inmueble a partir de un dato no contenido en el texto actoral, puesto que la sentencia se debe ajustar a lo expuesto por las partes, quedando impedido el tribunal de añadir una referencia inexistente.

Desde otro ángulo, pero ligado a lo que se viene exponiendo cabe advertir que en la parte petitoria de la demanda de marras el actor escribe en lo pertinente *“se sirva tener por presentada demanda de precario en contra de don [REDACTED], ya individualizado y en definitiva, condenarle a la devolución del predio indicado,(...)”*, señalando que se ordene la restitución del predio indicado, pero obvia la falta de singularización que se ha puesto de manifiesto precedentemente. Al respecto, se debe además anotar que en el cuerpo de la demanda individualiza la integridad de su predio, pero también reconoce que el encartado solo le ocupa una parte, finalmente pide que se la ordene a restituir el predio individualizado, siendo que solo individualiza la integridad del inmueble, incoherencia que de acogerse la demanda llevaría al absurdo de conminar al demandado a restituir todo el inmueble, pese a que el propio actor reconoce que solo ocupa una parte, esto confirma el rechazo de la demanda.

Reiterar que el defecto que se viene acusando no puede ser subsanado por prueba alguna de las traídas al proceso por el actor, ni siquiera por el informe pericial, puesto que el sentenciador debe dictar sentencia de acuerdo al mérito de las presentaciones con las que se traba la Litis, no pudiendo la sentencia salirse de los márgenes que establecen los escritos mediante los cuales las partes ponen en conocimiento del tribunal la controversia de autos.

DÉCIMO: Que, si bien lo dicho es más que suficiente para el rechazo de la demanda, siendo innecesario ahondar con mayor profundidad en el tema, de igual modo se analizará un segundo argumento conforme se adelantó en la motivación séptima, este es, que el encartado al momento de contestar la demanda sostiene que detenta el dominio del bien se pretende recuperar por la Sra. [REDACTED] en atención al título de dominio de fojas 1314 vuelta, número 1583, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces de Pichilemu correspondiente al año 2004.



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

Código: TXPMXXRRMY

«RIT»

Foja: 1

Lo anterior, nos lleva a concluir que la acción intentada no es la procedente de acuerdo a la situación fáctica del caso sub judice, en la medida de que el demandado afirma sustentar su ocupación en la calidad de dueño, de manera tal que no está reconociendo dominio ajeno, ni se trataría de una tenencia meramente sufrida o tolerada la que por tal razón no se compadece con la situación precaria contemplada en el artículo 2195 del Código Civil, correspondiendo la discusión a un juicio de lato conocimiento, con el objeto de desentrañar quién es el verdadero dueño del retazo de la propiedad. Tal argumentación encuentra sostén en el título dominical aparejado por el demandado, el que pone de manifiesto que la discusión sobrepasa los bordes de la acción incoada en autos, puesto que bien se puede tratar de una superposición predial o de una pretensión posesoria o de dominio por dos individuos, la que debe necesariamente desentrañarse mediante la acción establecida por el legislador para tales fines, máxime el hecho de que la demandante reconoce no solo la ocupación, sino que además agrega que el encartado tiene en el lugar una construcción y mantiene bienes de su dominio, por lo que bien podría encontrarse en la hipótesis del artículo 924 y 925 del Código Civil, al afianzar su ocupación en un título inscrito y, además reconocerle el propio actor actos materiales.

De tal estado de cosas, cabe poner de relieve que el razonamiento del tribunal no se basa únicamente en la declaración unilateral de la demandada, sino que en el documento incorporado por ésta, así como lo dicho por la propia actora en cuanto a la forma en la que se ejerce la ocupación.

Al hilo de lo que se viene diciendo, es pertinente agregar que en el mismo sentido se encuentra la jurisprudencia, pudiendo citar como botón de muestra una sentencia en la que se razonó *“Atendido el mérito de los antecedentes y las probanzas rendidas, teniendo especialmente en consideración que si bien el demandante tiene título inscrito, sobre un predio, también los demandados invocan títulos de igual naturaleza y no se ha logrado acreditar suficientemente que los demandados lo posean por ignorancia o mera tolerancia del dueño sino por el contrario, afirman que son verdaderos dueños de él y que tienen una posesión inscrita por más de 20 años y han rendido prueba en este sentido. La resolución de la litis en estas condiciones es propia de una demanda reivindicatoria de lato conocimiento y no de un juicio sumario de precario”* (Corte de Apelaciones de Puerto Montt, sentencia de fecha 4 de julio del 2022, Rol 169-2022, cuyo recurso de casación fue rechazado por la Excm. Corte Suprema en sentencia de fecha 13 de diciembre del 2022, en el rol 53.228-2022).

En fin, por los argumentos latamente expuestos solo huelga rechazar la demanda, sin necesidad de detenerse en mayor medida en otros fundamentos.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil, 144, 160, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; SE DECLARA:



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

Código: TXPMXXRRMY

«RIT»

Foja: 1

Que, SE RECHAZA la demanda de precario interpuesta a lo principal de folio 1 por don ANDY CRISTÓBAL VILCHES GONZÁLEZ, abogado, en representación de doña [REDACTED], en contra de don [REDACTED], todos ya individualizados, sin costas por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y notifíquese por cédula.

Rol C-359-2018

Dictada por don EDILIO JORQUERA RIVERA, Juez Titular del Juzgado de Letras, Familia y Garantía de Peralillo.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Peralillo, veinticinco de Octubre de dos mil veintitrés



Edilio Damián Jorquera Rivera
Juez
PJUD
Veinticinco de octubre de dos mil veintitrés
17:51 UTC-3





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

Código: TXPMXXRRMY