

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 27º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-7677-2021
CARATULADO : [REDACTED]

Santiago, catorce de Marzo de dos mil veinticuatro

VISTOS,

Comparece al folio 1, la **SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN PABLO SpA**, RUT 77.398.149-3, de giro inmobiliaria, representada legalmente por don [REDACTED], factor, ambos con domicilio para estos efectos en calle Teatinos N°251, OF. 708, Santiago e interpone demanda de precario en contra de su ocupante y pretérito propietario, don [REDACTED], ignora actividad, domiciliado en calle [REDACTED], hoy [REDACTED], Macul.

Explica que su representada compró el inmueble ya referido con fecha 4 de agosto de 2021 a su propietaria, INVERSIONES NUEVA ATLAS SPA, posesión que inscribió en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a Fojas 65.563 número 82683 del año 2021.

Sostiene que el demandado, voluntariamente, enajenó el inmueble el 20 de agosto de 2014 a San Sebastián Inmobiliaria S.A., sin embargo, no hizo entrega material del bien raíz. Dicha inmobiliaria finalmente vendió el inmueble con fecha 9/8/19 a Inversiones Nueva Atlas Spa, sociedad que por efectos de estallidos sociales y pandemia, no pudo recuperar la tenencia del inmueble. Así las cosas, precisa que ya van 7 años que el demandado insiste en su ocupación gratuita.

Agrega que comunicada la adquisición del inmueble a la demandada por parte de su representada, ésta no ha accedido a su entrega en forma voluntaria, sabiendo que no le asiste derecho, por lo que ha mantenido su ocupación solo por la mera tolerancia de su parte. Por lo anterior, recurre a esta magistratura, a fin que el demandado, y el resto de los ocupantes le restituyan la mencionada propiedad.

Prevía cita de las disposiciones legales de los artículos 2174 y siguientes, 2195 inciso 2º del Código Civil, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta demanda de precario en contra de don [REDACTED], y el resto de los ocupantes, acogerla a tramitación y declarar en definitiva: la existencia de precario que mantiene la demandada respecto del bien inmueble sub-lite; disponer su restitución dentro de tercero día desde que la sentencia definitiva se encuentre firme o ejecutoriada, o dentro del plazo que el tribunal estime prudente, bajo apercibimiento de ser lanzada por la fuerza pública con facultades de allanamiento y descerrajamiento, si fuera necesario, con todos sus ocupantes, y con condena en costas.

Al folio 13, se le dio curso a la demanda y se citó a las partes a la audiencia de estilo.

Al folio 14, corre aparejada notificación personal de la demanda.

Al folio 20, tiene lugar la audiencia de estilo con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

La parte demandante ratifica su demanda, y expone que la contestación de la misma efectuada por su contraria no ha sido visible para su parte, mas igualmente está llana a algún acuerdo con el demandado.

El tribunal tuvo como parte integrante de esta audiencia la contestación de la demanda ingresada por la demandada a folio 15.

En dicha presentación, niega que la demandada ocupa la propiedad por mera tolerancia de la demandante, invocando derechos sobre el inmueble recaído



Foja: 1

en un contrato de leaseback, que incluye un arrendamiento con promesa de compraventa, el que no ha sido terminado conforme a derecho.

Expone que tal contrato de leaseback se dio por terminado en juicio arbitral basado en una cláusula compromisoria que adolece de nulidad absoluta, al igual que el contrato, y que actualmente, el término para accionar la nulidad absoluta de la cláusula compromisoria y sus consecuencias sigue pendiente; en tanto la sentencia arbitral solo tiene una aparente autoridad de cosa juzgada.

Relata que el 20 de agosto de 2014 celebró un contrato de leaseback entre San Sebastián Inmobiliaria S.A. ("San Sebastián", en adelante), por la parte que otorgaba el crédito; y, por la parte que recibía el dinero y se comprometía a restituirlo con intereses, el demandado de autos y [REDACTED], su hijo, también ocupante del inmueble del que trata esta controversia.

Agrega que la operación de crédito implícita en el contrato incurría en el delito de usura, adoleciendo de objeto ilícito y el leaseback como fórmula contractual para asegurar el crédito usurario, adolecía de causa ilícita.

Señala que al contener una cláusula compromisoria para resolver las controversias surgidas del contrato, se interpuso una solicitud de designación de árbitro contra el titular del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa e hijo del demandado, la que ingresó con el Rol C-22135-2016 del 13° Juzgado Civil de Santiago, designándose a Carmen Villegas Bernal, quien dictara sentencia el 10 de julio de 2018, dando por terminado el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa entre las partes, inscribiéndose la misma el 12 de octubre de 2018 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Posteriormente, indica que San Sebastián vendió el inmueble a Inversiones Nueva Atlas S.P.A. y luego fue nuevamente transferido a la demandante, la Sociedad Inmobiliaria San Pablo S.P.A.

| En el acápite siguiente, se refiere a la nulidad absoluta de la cláusula compromisoria y el término para accionar, fundada en la usura anteriormente expuesta y su plazo de prescripción, que estima corriendo.

Como efecto de lo anterior, estima que sigue existiendo un título por el cual el demandado puede ocupar el inmueble, presumiendo que la demandante conoce o debe conocer el derecho que lo ampara en esta ocupación.

Acto seguido, se llamó a las partes a conciliación, constatándose la imposibilidad de ello.

Al folio 22 se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los que recayó la prueba rendida en autos.

AL folio 49 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que a folio 1, SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN PABLO SpA interpone demanda de precario en contra de [REDACTED], a fin que restituya el inmueble ubicado en calle [REDACTED], hoy [REDACTED], N° [REDACTED], Macul, con costas.

SEGUNDO: Que la demandada contestó la demanda solicitando su rechazo por los motivos referidos en lo expositivo, con costas.

TERCERO: Que la demandante a fin de acreditar los fundamentos de su acción, rindió la prueba documental no objetada, consistente en: A folio 16: Certificado de dominio vigente de la propiedad materia de la litis, inscrita fojas 56563, número 82683 del año 2021, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 28 de abril de 2022.

CUARTO: Que, por su lado, la demandada no rindió prueba alguna en apoyo de sus alegaciones.

QUINTO: Que en conformidad con lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".

SEXTO: Que son presupuestos de hecho de la acción de precario del inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, en primer término, que la parte demandante sea dueña del bien raíz cuya restitución solicita, en segundo lugar, que el



Foja: 1

demandado ocupe dicho bien raíz, y por último, que la ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

SEPTIMO: Que la carga de las dos primeras exigencias corresponden siempre a la parte demandante, pero una vez acreditado que ésta es propietaria del bien y que el mismo se encuentra ocupado por el demandado, corresponde a este último acreditar que la ocupación se encuentra justificada por un título o bien por la existencia de un contrato, y no que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

OCTAVO: Que en cuanto al dominio del inmueble materia del juicio, la parte demandante acompañó al proceso el documento ya individualizado en el motivo 4° de esta sentencia, consistente en copia con vigencia de la inscripción de dominio del inmueble materia de autos, donde consta que: *“La SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN PABLO SpA, RUT. 77.398.149-3, de este domicilio, es dueña de la propiedad ubicada en calle [REDACTED] número [REDACTED], que corresponde al sitio ciento sesenta y tres, del plano del Conjunto Camino Agrícola, Tercera Etapa, Comuna de Macul, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, Pasaje de Acceso; SUR, sitio ciento sesenta y dos del plano de loteo; ORIENTE, sitio ciento sesenta y cuatro del plano de loteo; PONIENTE, con calle Nueva.- La adquirió por compra a la sociedad INVERSIONES NUEVA ATLAS SpA, de este domicilio, según escritura de fecha trece de julio del año dos mil veintiuno, otorgada en la notaría de esta ciudad, de doña María Angélica Galán Bäuerle, Repertorio Número 3505...”*.

Así las cosas, conforme disponen los artículos 582, 686, 773 y demás aplicables del Párrafo 3 del Título VI del Libro II del Código Civil, debe presumírsele dueño de éste, circunstancia que se considerará suficiente para ejercer la acción de precario sobre ese inmueble, presupuesto esencial para la procedencia de su pretensión.

NOVENO: Que, además, consta en autos que la parte demandada fue notificada personalmente de la presente acción dirigida en su contra en el domicilio ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] que corresponde al sitio ciento sesenta y tres, del plano del Conjunto Camino Agrícola, Tercera Etapa, Comuna de Macul, Región Metropolitana. De lo que se sigue, que la ocupación del inmueble por parte de la demandada ha quedado fehacientemente establecida.

DECIMO: Que, en consecuencia, con la prueba rendida por la actora, apreciada legalmente, se tienen por acreditados los siguientes hechos:

- a) Que el demandante es dueño del inmueble ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED], comuna de Macul; y,
- b) Que la demandada ocupa el referido inmueble.

DECIMO PRIMERO: Que, por otro lado, la parte demandada no rindió prueba alguna tendiente a acreditar que ocupa el inmueble bajo un título que lo ampare, sólo constando sus dichos respecto de un eventual contrato de leaseback, en el que además detalla a San Sebastián como compradora y arrendadora promitente vendedora, [REDACTED], vendedor y [REDACTED], el arrendatario promitente comprador, sin siquiera acompañar documento alguno que justificara la ocupación del inmueble objeto de la litis, incluyendo incluso a intervinientes no partes del presente juicio, por lo que, siendo de su carga la probanza de lo aseverado, no cabe sino tener por establecido que el demandado lo hace por ignorancia o mera tolerancia del dueño, sin que exista un título que la habilite para ello.

DECIMO SEGUNDO: Que atendido lo razonado precedentemente, en ausencia de prueba alguna de la parte demandada, tendiente a desvirtuarlo o a acreditar la existencia de algún título que la habilite para ocupar el inmueble, y lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, se acogerá la demanda de lo principal de folio 1.



Foja: 1

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 348, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 582, 588, 686 y siguientes, 1698 y siguientes y 2195 inciso segundo del Código Civil, *se declara*:

I.- Que se acoge la demanda de lo principal de folio 1 y, en consecuencia, se condena a la demandada a restituir el inmueble sub-lite, libre de todo ocupante, dentro de cinco días desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública .

II.- Que se condena en costas a la demandada por haber resultado completamente vencida.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívense los autos.

Pronunciada por Lidia Patricia Hevia Larenas, Jueza Suplente

Autoriza Cristian Viera Naranjo, Secretario (S).

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



Lidia Patricia Hevia Larenas
Juez
PJUD
Catorce de marzo de dos mil veinticuatro
12:27 UTC-3





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

Código: DLFXMEXBDJ