C.A. de Temuco

Temuco, veintitrés de abril de dos mil veinticinco.

VISTOS.

Se reproduce la sentencia apelada con excepción del considerando noveno, así como de su parte resolutiva, los cuales se eliminan y se tiene además presente.

PRIMERO: Que esta causa se inicia por apelación de la parte demandante que en autos sobre demanda de precario en procedimiento sumario caratulada “EMPRESA DE TRANSPORTES Y ARRIENDO DE MAQUINARIA [redacted] E.I.R.L con [redacted]” , Rol C-205-2023 del Juzgado de Letras de la ciudad de Carahue, se dictó sentencia con fecha 26 de abril de 2024, la que en su parte resolutiva señala:

Y visto además, lo dispuesto en el art culo 1698, 1700, 1702 y 2195 del Código Civil; artículos 144, 170, 160, 342, 346, 384, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas pertinentes, SE RESUELVE:

I. Que se rechaza, sin costas, la tacha del testigo [redacted] de la parte demandante, por los motivos esgrimidos en el considerando cuarto.

II. Que se rechaza, sin costas, la tacha del testigo [redacted] de la parte demandante, por los motivos esgrimidos en el considerando quinto.

III. Que se rechaza, sin costas, la tacha del testigo [redacted] de la parte demandada, por los motivos esgrimidos en el considerando sexto.

IV. Que SE RECHAZA, sin costas, la demanda de precario impetrada por la

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

Código: JUQXXUMTYWC

abogada Loreto San Martin Arteaga, en representación de EMPRESA DE TRANSPORTES Y ARRIENDO DE MAQUINARIA [redacted] E.I.R.L, en contra de doña [redacted]

SEGUNDO: Que dicho arbitrio se funda en lo medular en que esta decisión del Tribunal A Quo, genera un perjuicio grave a su representado, pues al no acceder a la demanda, mantiene la tenencia ilegal e infundada del inmueble de su propiedad, deja a su representado en total indefensión, pues cual ¿será entonces la vía jurídica apta para obtener la entrega del inmueble de su propiedad?...Una acción reivindicatoria, en circunstancias que la demandada, se declara como mera tenedora del inmueble?, el elemento esencial de una acción de precario falla. Un juicio de arrendamiento?, sin embargo, su representado no ha celebrado contrato alguno con la demandada. Se colige de la anterior, que el errado fallo del sentenciador A quo, deja en indefensión a su representado, y legitima una tenencia ilegal e infundada de un inmueble que su representado no puede ocupar de forma alguna. Todo lo anterior, torna en imperioso que el Tribunal superior jerárquico enmiende esta sentencia reestableciendo así el imperio del derecho, para lo cual fuerza es que se revoque la sentencia apelada y en su lugar se acoja en todas sus partes la demanda de precario

TERCERO: Que, la acción intentada es la establecida en el inciso 2 del artículo 2195 del Código Civil, el cual señala: Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño . Para configurar la situación de precario, han de converger tres elementos; 1) el primero, que el demandante sea dueño de la cosa; 2) que el demandada se encuentre ocupándola 3) que dicha ocupación se efectúe con ausencia de un título que justifique o legitime dicha ocupación.

CUARTO: Que conforme el mérito de esta causa, de los requisitos indicados en el capítulo anterior el sentenciador de la

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

Código: JUQXXUMTYWC

instancia dio por establecidos los dos primeros, a saber que el demandante sea dueño de la cosa y que el demandado se encuentre ocupándola. Existiendo controversia respecto del tercero que consiste en que dicha ocupación se efectúe con ausencia de un título que justifique o legitime dicha ocupación, el cual el recurrido según refiere el considerando noveno de su sentencia no se configura por cuanto existe un contrato de arriendo entre el demandado y un tercero, entendiendo el sentenciador recurrido que con ello el primero si presenta un título que legitima dicha ocupación.

QUINTO: Que conforme lo antes señalado lo que controvierte el demandante, en cuanto el contrato de arriendo no le es oponible a su representado. En efecto, a su juicio, en la especie, el documento acompañado por el simple tenedor, fue un contrato de arrendamiento, celebrado con un tercero ajeno al juicio, tal como se indicó en la contestación de la demanda por propia demandada, justifica la tenencia fundada en este contrato de arrendamiento celebrado con don [redacted] que no tiene ninguna relación o vínculo con el demandante, no es su mandatario, no es su representante legal ni convencional, no son socios, no es el anterior propietario del inmueble, en suma no hay relación alguna entre el dueño y demandante y el arrendador del inmueble, siendo este un contrato de arriendo de cosa ajena.

Este hecho de la causa, fue refrendado no sólo con el contrato de arrendamiento, acompañado como medio de prueba, sino que además, los testigos acompañados por la parte demandada, que en forma conteste señalaron que la demandada había celebrado un contrato de arrendamiento con el Sr. [redacted], y nunca indicaron que el demandante haya tenido parte en dicho contrato.

SEXTO: Que, asentado en esta causa los hechos presentados en el considerando anterior, debemos analizar si efectivamente el contrato incorporado en parte de prueba le resulta oponible al dueño del inmueble materia de esta causa. En este sentido debemos anotar que

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

Código: JUQXXUMTYWC

tal como lo refiere la apelante, la sanción de un contrato de arrendamiento de cosa ajena, es que este contrato es inoponible al dueño. Luego, el título que hace valer el tercero ocupante debe ser eficaz en contra del dueño, y capaz de producir efectos en su contra, cuestión que no ocurre en la especie, puesto que, como ya se ha indicado, el contrato de arrendamiento incoado le resulta inoponible a la parte demandante, no se constituye en un justo título que pueda hacerse valer por el tercero en contra del dueño.

SEPTIMO: Que, conforme lo anterior, es que a la luz del razonamiento anterior debemos analizarlo al tenor del tercer requisito presentado respecto de este tipo de demanda, a saber que dicha ocupación se efectúe con ausencia de un título que justifique o legitime dicha ocupación.

Conforme lo anteriormente señalado en relación al contrato de arriendo enarbolado por la demandada, de acuerdo lo razonado anteriormente es que la conclusión necesaria es que dicho título no justifica ni legitima dicha ocupación.

OCTAVO: Que conforme lo anterior, reunidos en esta causa en esta causa los requisitos copulativos para que esta prospere, es que se acogerá lo pedido de la forma que se dirá en lo resolutivo de esta sentencia:

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 153, 181 del Código de Procedimiento Civil, 2195 del Código Civil y demás normas pertinentes se declara:

Que SE ACOGE el recurso de apelación interpuesto y en su lugar REVOCA la sentencia apelada de fecha 26 de abril de 2024, por la cual se rechazó la demanda de precario deducida por doña LORETO SAN MARTÍN ARTEAGA, abogado, por la parte demandante EMPRESA DE TRANSPORTE Y ARRIENDO y en su lugar se resuelve que SE HACE LUGAR a la demanda de precario intentada en contra de [redacted], y se ordena que esta debe proceder a la restitución del inmueble, ya

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

Código: JUQXXUMTYWC

singularizado dentro de tercero día, totalmente desocupado, desde que el fallo cause ejecutoria bajo apercibimiento de lanzamiento y de proceder con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario. , todo ello con expresa condenación en costas

Regístrese, y devuélvase al Tribunal de origen.

Redacción del Abogado Integrante señor Reinaldo Alberto Osorio Ulloa.

N° Civil-1397-2024. (csd)

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

Código: JUQXXUMTYWC

Alejandro Alfonso Vera Quilodrán
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintitrés de abril de dos mil veinticinco
11:36 UTC-4

Reinaldo Alberto Osorio Ulloa
Abogado
Corte de Apelaciones
Veintitrés de abril de dos mil veinticinco
12:42 UTC-4

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

Código: JUQXXUMTYWC

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Temuco integrada por Ministro Alejandro Vera Q. y Abogado Integrante Reinaldo Alberto Osorio U. Se deja constancia que no firma la Ministra (S) Sra. Viviana Ibarra Mendoza, no obstante concurrir a la vista y acuerdo de la presente causa, por haber terminado su suplencia.

En Temuco, a veintitres de abril de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

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

Código: JUQXXUMTYWC