NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Carahue
CAUSA ROL : C-205-2023
CARATULADO : EMPRESA DE TRANSPORTES Y ARRIENDO DR/[redacted]

Carahue, veintiséis de Abril de dos mil veinticuatro

Por ingresado a mi despacho con fecha 02 de abril de 2024.

VISTOS:

Que, a folio 1, comparece doña LORETO JACQUELINE SAN MARTIN ARTEAGA, abogada, cédula de identidad N°[redacted] en representación, de EMPRESA DE TRANSPORTES Y ARRIENDO DE MAQUINARIA [redacted] E.I.R.L., rut n°76.142.781-4, representada por [redacted] cédula de identidad n°[redacted] quien deduce demanda de precario en contra de doña [redacted], cédula de identidad N°[redacted] conforme a los siguientes antecedentes:

Señalan que la Empresa de Transportes Y Arriendo De Maquinaria [redacted] E.I.R.L. es dueña del inmueble denominado Lote N°69, ubicado en la ciudad de Carahue, calle [redacted], lote que mide y deslinda: NORTE, con calle Camilo Henríquez, en quince metros; ORIENTE, con lote número sesenta y ocho, en treinta metros; SUR, con lote número setenta y cinco, en quince metros; y PONIENTE, con lote número setenta, en treinta metros. El rol de avalúo fiscal del citado inmueble corresponde al N°110-23 de la comuna de Carahue. El citado inmueble se encuentra inscrito a nombre de su representada a fojas 1.082 número 1.082 del Registro Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Carahue del año 2022. Señala que su representada adquirió el dominio del inmueble por compraventa celebrada mediante escritura pública de fecha quince de Julio del año dos mil veintidós, extendida ante el Notario Público de Carahue don José Andrés Padilla Flores.

Añade que luego de inscrito el inmueble a nombre de su representado, este advirtió que el inmueble estaba siendo ocupado por un tercero, en especial, por una persona sin su autorización o permiso. Así la demandada doña [redacted] sin mediar contrato, autorización o instrumento alguno, comenzó a ocupar la propiedad de su representado, situación que no tiene asidero alguno y que se ha mantenido hasta esta fecha.

Aduce que su representado ha realizado todos los esfuerzos tendientes a obtener la entrega de la propiedad por parte del ocupante, y demandada de autos, resultando infructuosas todas las gestiones ejecutadas, negándose de manera reiterada la demandada a proceder a la restitución del inmueble en cuestión, viendo ilegítimamente conculcado y privado de la propiedad que le asiste sobre el inmueble objeto de litis.

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

Código: EEVXXNVKHMF

Existiendo por una parte un propietario y poseedor inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces como lo es su representado y por otra parte un mero tenedor que ocupa "sin título" el inmueble como ocurre con doña [redacted] señala que nos encontramos dentro de la hipótesis de la acción de precario.

Señala que no existiendo disposición legal que defina esta acción, Zavala afirma que la acción de precario es "la que tiene el dueño de una cosa determinada para exigir de quien la ocupa, sin título que la justifique, la restitución siempre que exista mera tolerancia de su parte". Indica que cabe hacer presente que no existe, autorización, expresa ni tácita, ni instrumento alguno suscrito por su representada que, avale o autorice la ocupación del inmueble por parte de la demandada de autos, doña [redacted] siendo esta situación fáctica, total y absolutamente irregular, y contraria a Derecho, fundada en el abuso por parte del demandado de autos, debiéndose restituir el justo imperio y tutelar las prerrogativas legales que le asiste a su representado.-

Continúa relatando que el Artículo 2195 del Código Civil estable en su inciso segundo que: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño". Que, el Artículo 680 N° 6 del Código de Procedimiento Civil establece que, deben aplicarse las normas del procedimiento sumario a los juicios de comodato precario.- Que, la Constitución Política de la República, en su Artículo 19 N° 24, asegura a todas las personas el Derecho a Propiedad, y a ejercer las acciones derivadas del dominio libre de toda perturbación.-

Solicita en definitiva que se declare por el Tribunal que la demandada debe restituir el inmueble, ya singularizado previamente, de propiedad de sus representados, dentro de tercero día, totalmente desocupada, desde que el fallo cause ejecutoria, o dentro del plazo que se fije, bajo apercibimiento de lanzamiento y de proceder con el auxilio de la fuerza pública, todo ello con expresa condenación en costas.-

Que, a folio 12 consta la celebración de audiencia de contestación y conciliación, con la presencia de la abogada de la parte demandante y del abogado de la parte demandada quien contestó la demanda en los términos que se señala en lo principal de minuta acompañada a folio 10, aduciendo, en primer lugar, la demanda de autos no indica con precisión el domicilio que supuestamente su representada estaría ocupando de forma ilegal y sin antecedente alguno. Es decir, la contraria no ha determinado correctamente el objeto cuya restitución se invoca. Hecho que no es menor, pues la falta de la debida determinación del objeto del juicio trae como consecuencia necesaria el rechazo de la pretensión. Así, lo ha determinado la doctrina y jurisprudencia, incluso la de este propio Tribunal (ver causa RIT C-287-2020, confirmada por sentencia de Corte de Apelaciones de Temuco rol 494-2021, y resuelta en último término por sentencia de la Corte Suprema en rol 71.584-2021).

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

Código: EEVXXNVKHMF

Ahora bien, señala que si se estima superado el importante punto señalado anteriormente, corresponde desmentir los hechos invocados en la demanda de precario. La demandante expone que se adquirió el dominio del inmueble por compraventa celebrada mediante escritura pública de 15 de julio de 2022, en la Notaría de Carahue a cargo de don José Padilla Flores. Luego, expone que recién al momento de inscribir el inmueble a su nombre "advirtió que el inmueble estaba siendo ocupado por un tercero, en especial, por una persona sin su autorización o permiso". Lo anterior, es dudoso. En primer lugar, no es de común ocurrencia que el que adquiere una propiedad la compre sin siquiera visitarla una sola vez con anterioridad al contrato traslaticio de dominio. Tampoco es verosímil que, supuestamente al adquirirlo, no tenga claridad ni siquiera en el número otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Carahue.

Agrega que sin perjuicio de lo expuesto en los puntos anteriores, es esencial hacer presente a que no es efectivo que su representada ocupe el inmueble sin mediar contrato, autorización o instrumento alguno, y que tampoco es efectivo que la demandante haya realizado "todos los esfuerzos tendientes a obtener la entrega de la propiedad por parte del ocupante". Su representada, ocupa el inmueble desde el día 17 de marzo de 2018, día en el cual se celebró contrato de arrendamiento entre la demandada y don [redacted] propietario del domicilio dado en arrendamiento. Contrato que consta en instrumento privado firmado ante notario de Carahue don Gonzalo Garay Burnas el día 19 de marzo de 2018. En dicho contrato se señala que se da en arrendamiento a doña [redacted], el inmueble ubicado en calle [redacted] de la ciudad de Carahue, para uso particular por la suma reajustable de 150.000 pesos mensuales. El contrato en principio fue pactado a dos años, teniendo fecha de término el 19 de marzo de 2020, el cual se ha ido prorrogando sucesivamente por los mismos períodos. El contrato mencionado, sirvió a la demandada para ocupar legítimamente el domicilio de calle [redacted] de esta ciudad, y por el mismo, ha ido pagando oportunamente la renta mensual pactada. Para acreditar lo anterior, es que se han extendido por el arrendador recibos de arriendo desde el mes de marzo de 2018 hasta el presente mes. También, ha sido la demandada quien ha pagado las cuentas por servicios básicos de agua y de electricidad.

Agregaron respecto a lo mencionado por el actor en cuanto a haber realizado "todos los esfuerzos tendientes a obtener la entrega de la propiedad", no tiene asidero en la realidad. Recién en el mes de febrero de 2023 se acercó al domicilio don [redacted], representante legal de la demandante, para decirle a su representada que pagara el arriendo a su empresa, pero sin que mediara contrato de arriendo alguno. Ante aquella petición tan informal, su representada se negó, haciéndole presente ya en esa oportunidad, que cuenta con un contrato de arrendamiento por escrito, en actual ejecución, y que el dueño de la propiedad es don [redacted], y no otra persona.

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

Código: EEVXXNVKHMF

Indica que es evidente que la demandante falta a la verdad al plantear los hechos de la forma en que lo hace, de manera escueta y obviando antecedentes esenciales tales como la numeración de la propiedad, la existencia de un contrato de arriendo firmado ante notario del cual la demandante fue informada en el mes de febrero de 2023, que hacen improcedente la acción de precario. Razones todas que deben llevar indefectiblemente al rechazo de esta demanda con expresa condena en costas.

Además, en el comparendo se realizó el llamado a conciliación.

Que, con fecha 08 de agosto de 2023, se recibió la causa a prueba.

Que, con fecha 22 de diciembre de 2023, se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO.

Primero: Que, en resolución de fecha 08 de agosto de 2023, se fijan como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1.- Efectividad de ser la parte demandante propietario del inmueble individualizado en la demanda.

2. Efectividad de encontrarse la demandada ocupando el inmueble singularizado en la demanda. Hechos y circunstancias que configuran tal situación.

3. Título o contrato en cuya virtud la demandada ocuparía el bien singularizado en la demanda. Hechos y circunstancias en que se funda.

Segundo: Que, el demandante, a fin de acreditar los fundamentos de su acción, acompañó a los autos y rindió las siguientes probanzas:

Prueba instrumental:

A folio 1:

1. Escritura pública de compraventa de fecha 15 de Julio del año 2022, suscrita ante Notario Público de Carahue don José Andrés Padilla Flores.

2. Copia de inscripción de dominio de fojas 1082 N° 1023 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año 2022.

A folio 22:

1. Certificado de dominio vigente del inmueble de propiedad de Empresa De Transportes Y Arriendo De Maquinaria [redacted] EIRL, inscrita a fojas 1082 N°1023, del Registro de Propiedad del año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de Carahue.

Prueba testimonial:

A folio 26:

Comparece don [redacted], independiente, c.i. [redacted], domiciliado en calle [redacted] la comuna de Carahue, del cual se formuló tacha, quien previamente juramentado e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 08 de agosto de 2023, expone lo señalado en autos.

Además, comparece doña [redacted] c.i. [redacted], dueña de casa, domiciliada en [redacted] de la comuna de Temuco,

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

Código: EEVXXNVKHMF

de la cual se formuló tacha, quien previamente juramentada e interrogada al tenor de los puntos de prueba de fecha 08 de agosto de 2023, expone lo señalado en autos.

Tercero: Que, a su turno, la parte demandada rindió las siguientes pruebas:

Prueba instrumental:

A folio 15:

1. Contrato de arrendamiento de la propiedad en cuestión de fecha 19 de marzo del año 2018.

2. Comprobantes de pago de arriendo desde el mes de marzo de 2018 a junio de 2023.

3. Boleta de Frontel correspondiente a julio de 2023 y su comprobante de pago.

4. Boleta de Aguas Araucanía correspondiente a julio de 2023 y su comprobante de pago.

Prueba testimonial:

A folio 27:

Comparece doña [redacted], comerciante, c.i. [redacted], domiciliada en calle [redacted] de la comuna de Carahue, y quien previamente juramentada e interrogada al tenor de los puntos de prueba de fecha 08 de agosto de 2023, expone lo señalado en autos.

Además, comparece don [redacted], c.i. [redacted] maestro carpintero, domiciliado en calle [redacted] de la comuna de Carahue, del cual se formuló tacha, quien previamente juramentado e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 08 de agosto de 2023, expone lo señalado en autos.

EN CUANTO A LAS TACHAS DEDUCIDAS:

Cuarto: Que, respecto de los testigos don [redacted] y [redacted], de la parte demandante, se efectuó legalmente tacha del testigos por la demandada, invocando para ello el artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte, la demandante solicita el rechazo de la tacha interpuesta, por cuanto no se configura la hipótesis del N° 7 del artículo 758 del Código de Procedimiento Civil, ya que no hay una íntima amistad, no se configura un hecho grave que acredite la supuesta amistad entre él y el representante de la demandante, solicitando el rechazo con costas.

Que, las causales de tacha contempladas en el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, tienen por objetivo salvaguardar la imparcialidad que debe tener el testigo al momento de declarar el juicio. Respecto de la inhabilidad por causa de amistad íntima, debe calificarse en virtud de hechos graves, comprendidos como aquellos que manifiesten un recíproco conocimiento e interés por los asuntos monetarios, morales, familiares y hasta sentimentales de los presuntos amigos. En este sentido, el testigo señaló

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

Código: EEVXXNVKHMF

mantener una relación de amistad, no configurándose un hecho grave acreditado, por lo que no se configuran los supuestos de esta inhabilidad.

En consecuencia, y según lo razonado, no cabe sino rechazar las tachas tal como se dispondrá en lo resolutivo del fallo.

Quinto: Que, respecto de la testigo don [redacted], de la parte demandada se efectuó legalmente tacha del testigo por la parte demandante, invocando para ello el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte, la demandada solicita el rechazo de la tacha interpuesta, señalando que el interés del que trata el numeral 6 es de un tipo pecuniario que tenga la parte que los presentantes, en esta caso, de existir alguno sería con un tercero ajeno al juicio.

Que, las causales de tacha contempladas en el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, tienen por objetivo salvaguardar la imparcialidad que debe tener el testigo al momento de declarar el juicio.

En cuanto a la inhabilidad por tener interés directo o indirecto en el pleito, es necesario que de los dichos del testigo se desprenda que existe un interés del mismo en los resultados del juicio, ya directo o indirecto, y que éste sea de carácter pecuniario, lo que no es posible concluir meramente de sus dichos, toda vez que sólo manifiesta que solo trabajó en el inmueble y quien le pagaba era don [redacted], tercero ajeno al juicio, por lo que no se puede colegir un interés en los términos referidos, por lo que no se configuran los supuestos de esta inhabilidad.

En consecuencia, y según lo razonado, no cabe sino rechazar las tachas tal como se dispondrá en lo resolutivo del fallo.

EN CUANTO AL FONDO:

Sexto: 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.

S**é**ptimo: Que, respecto el primer requisito de la acción, se acompaña escritura pública de compraventa de fecha 15 de Julio del año 2022, suscrita ante Notario Público de Carahue don José Andrés Padilla Flores y copia de inscripción de dominio de fojas 1082 N° 1023 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año 2022, a nombre de Empresa De Transportes y Arriendo De Maquinaria [redacted] E.I.R.L De esta manera por tratarse de un instrumento público no objetado, se tiene por acreditado el dominio y posesión inscrita del demandante del inmueble objeto de la acción enderezada, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 342 del Código de Procedimiento Civil y articulo 1700 del Código Civil.

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

Código: EEVXXNVKHMF

Octavo: Que, en relación al segundo presupuesto de la acción, aquel puede darse por acreditado conforme a la propia admisión de la demandada en la contestación de la demanda, al indicar que efectivamente ocupa el inmueble desde el día 17 de marzo de 2018, por la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado con un tercero respecto de la propiedad objeto de la litis. Se desprende además de las declaraciones de la totalidad de los testigos interrogados, que como ya se dijo son a juicio de este tribunal testigos hábiles, contestes y legalmente examinados. Abonan a la comprobación de este segundo hecho, los comprobantes de pagos de arrendamiento y de gastos básicos signados con los números 2°, 3° y 4° del motivo tercero, los cuales han sido valorados a la luz de lo dispuesto en los artículos 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil y articulo 1702 del Código Civil. Que por todo lo anterior se da por acreditado el segundo requisito para que prospere la acción deducida.

Noveno: Que, en cuanto al tercer requisito de la acción, de conformidad a lo dispuesto en el art culo 1698 del Código Civil, recae el peso de la prueba en este punto en el demandado, acreditar que la ocupación esté justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia, en efecto, en el presente juicio la parte demandada acompañó a folio 15, el documento consistente en contrato de arrendamiento en el que se autoriza las firmas por el Notario Público don Gonzalo Garay Burnas con fecha 19 de marzo de 2018, instrumento privado respecto del cual no se formuló impugnación alguna, por lo que ha sido valorado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el 1702 del Código Civil, y constituye plena prueba, en el hecho de que don [redacted] es arrendador y doña [redacted] (demandada) es arrendataria, del inmueble objeto de la litis, por lo que en este caso la acción no cumple con el requisito de existir mera tolerancia o ignorancia del actor en la ocupación del bien, por lo que dicho antecedente es determinante para decidir el rechazo de la demanda bajo el tipo de acción intentada, pues la demandada posee en la actualidad un título legítimamente obtenido que justifica la ocupación del inmueble.

Decimo: Que, en cuanto a las costas, y por aplicación del artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se absuelve a la parte demandante del pago de aquellas, por estimar este juez que ha tenido motivos plausibles para litigar.

Y visto además, lo dispuesto en el artículo 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.

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

Código: EEVXXNVKHMF

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

Anótese, notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol C-205-2023.

Dictada por, CRISTOBAL DE PABLO NAVARRO RODRÍGUEZ, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Carahue.

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

Cristóbal De Pablo Navarro Rodríguez
Juez
PJUD
Veintiséis de abril de dos mil veinticuatro
17:37 UTC-4

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

Código: EEVXXNVKHMF