FOJA: 37 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-10377-2024
CARATULADO : [redacted]

Santiago, treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco

VISTOS:

A Folio 1, con fecha 5 de junio de 2024, comparece doña [redacted], psicopedagoga, domiciliada en [redacted], departamento [redacted], Comuna y Región de Antofagasta, interponiendo demanda en juicio sumario de precario en contra de don [redacted], cuya profesión u oficio ignora, domiciliado en calle [redacted], comuna de Cerro Navia, Ciudad de Santiago, Región Metropolitana, a fin de que sea condenado a restituir el inmueble, en el plazo de tercero día de notificado de la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con costas, en virtud de los siguientes antecedentes de hecho y derecho que a continuación expone.

Sostiene que es dueña del inmueble ubicado en [redacted], que corresponde al loteo número diez de la manzana número ochenta y uno, de [redacted], Comuna de Cerro Navia, Región Metropolitana, según señala el Certificado de dominio vigente inscrito a fojas 49111, número 71810 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el que se encuentra vigente al día 5 de enero del año 2024.

Señala que no ha podido hacer uso de su propiedad, toda vez que, la parte demandada actualmente hace ocupación de ésta utilizándola como su habitación o residencia, por lo menos desde el año 2018 hasta la fecha.

Que, en dicho año, se ha intentado solicitar su más pronto desalojo por medio de un frustrado juicio de comodato de precario por el anterior propietario, el que no prosperó. Sin perjuicio de lo anterior, desde la fecha hasta hoy el demandado no ha hecho abandono del inmueble ni ha desalojado la propiedad, ocupando sin título alguno y por mera tolerancia. Por tanto, como desea que esta ocupación termine, viene en accionar en su contra, en virtud de las medidas conservativas en su calidad de dueña de la propiedad para recuperar la posesión y que se ordene al demandado la restitución del inmueble en el menor plazo posible.

Manifiesta que el artículo 2195 del Código Civil señala que “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”. A lo anterior y como se indica en los hechos, se está frente a la figura del precario, por cuanto el demandado ocupa el inmueble individualizado, sin contrato, título o antecedente que lo habilite, además que

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

Código: UXGYXTCXDMR

esta ocupación la realiza sólo por ignorancia o mera tolerancia de esta parte, cumpliéndose así todos los presupuestos de la acción legal.

Por todo lo expuesto, y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda en juicio sumario de precario en contra de don [redacted] ya individualizado, acogerla a tramitación, y en definitiva condenarlo a restituir la propiedad que ocupa de [redacted], Comuna de Cerro Navia, Región Metropolitana, dentro del plazo de 3° día de notificada la sentencia que se dicte en autos, bajo apercibimiento de lanzamiento, mediante el auxilio de la fuerza pública, con costas.

A folio 13, consta haberse practicado la notificación a la demanda con fecha 12 de septiembre de 2024.

A folio 21, con fecha 12 de noviembre de 2024, se llevó a cabo la audiencia de estilo, se tuvo por contestada la demanda mediante minuta escrita agregada a folio 16.

Contesta la demanda de precario interpuesta en su contra solicitando su rechazo por los siguientes antecedentes de hecho y de derecho que expone.

Aduce que la demandante es hija del anterior dueño de la propiedad donde vive, quien también es su padre, don [redacted], es decir, son medio hermanos.

Afirma que el demandado ha vivido en la propiedad desde antes de que su padre adquiriera legalmente la casa en el año 1980, haciéndose cargo de ella desde que él emigró hacia el norte dejándole habitando en la misma, es decir, bajo un contrato de comodato.

Aduce que ha vivido en ella la mayor parte de su vida, teniendo que trabajar a temprana edad para costear los dividendos que aún se encontraban pendientes cuando su padre se fue, es decir fui el demandado quien terminó de pagar la vivienda, entre el año 1989 y el año 1994, eran cuotas de $25.000 de la época.

Una vez que terminó de pagar los dividendos al SERVIU envió toda la documentación a su padre, de buena fe, junto con el título de dominio que le fue entregado a él, y que en esa época correspondía al domicilio de calle [redacted], actualmente [redacted], comuna de Cerro Navia. Ello lo acredita con el título de dominio anterior.

Es así que tanto su padre como la demandante de este juicio, siempre supieron que vivía en la casa de calle Mapache, por lo que llama la atención que refiera en su demanda un supuesto desconocimiento desde cuándo ocupo yo el inmueble.

También le llama la atención que ella se refiera al “antiguo dueño” sin mencionar que se trata de su padre que actualmente tiene 83 años, y que ella adquirió la vivienda por $10.000.000, es decir por un valor inferior al avalúo fiscal que la propiedad tenía al momento en que ella supuestamente la compró.

Expresa que se encuentran ambos en conocimiento de que en este domicilio hizo su familia, contrayendo matrimonio con doña [redacted] el 2 de septiembre de 1993, teniendo cuatro hijos, [redacted] y [redacted] habiendo ya emigrado del hogar común los dos mayores y aún permaneciendo con sus padres los dos menores, [redacted] y [redacted], ambos [redacted].

Es decir, vive en la propiedad con su grupo familiar desde hace más de 40 años, habiendo realizado importantes mejoras al inmueble a lo largo de todos estos años y

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

Código: UXGYXTCXDMR

cuidando y manteniendo la casa como si fuera un bien familiar propio, mejoras que nunca solicitó fueran reembolsadas por su padre, dado que asuió́ siempre como un bien propio la casa.

Todo lo anterior hecho conocido y aceptado tanto por su padre como por la demandante, su hermana, quien adquirió la propiedad en el año 2021.

Además, siempre he sido el demandado quien ha pagado la totalidad de los gastos de la vivienda.

Junto a su cónyuge y sus cuatro hijos, han utilizado siempre la casa familiar como asiento familiar y donde han podido desarrollar sus vidas no exentos de problemas de salud importantes, siendo el más relevante de ellos, la situación de su hija quien sufre una depresión hace ya varios años y quien ha intentado terminar con su vida en al menos dos ocasiones.

Asegura que se acreditará que actuando de mala fe y con abuso de derecho, se está intentando la presente demanda de precario, entendiendo esta parte que se están desconociendo hechos que fueron aceptados por su padre y la demandante durante todos estos años.

En la referida audiencia se tuvo por frustrado el llamado a conciliación.

Que con fecha 5 de diciembre de 2024, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Que con fecha 25 de marzo de 2025, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con fecha 5 de junio de 2024, comparece doña [redacted], psicopedagoga, interponiendo demanda en juicio sumario de precario en contra de don [redacted], domiciliado en calle [redacted], comuna de Cerro Navia, Ciudad de Santiago, Región Metropolitana, a fin de que sea condenado a restituir el inmueble, en el plazo de tercero día de notificado de la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con costas, en virtud de los siguientes antecedentes de hecho y derecho ya expuestos.

SEGUNDO: Que, la demanda se tuvo por contestada mediante minuta escrita de folio 16.

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

1.-Copia de dominio vigente de la propiedad señalada en fojas 49111 número 71810 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021 en la cual consta que Doña [redacted], es dueña de la propiedad ubicada en [redacted] que corresponde al loteo número diez de la manzana número ochenta y uno, de [redacted], Comuna de Cerro Navia, Región Metropolitana.

2.-Copia de Certificación de Receptor Judicial don Omar Godoy Soto, de fecha 19 de octubre del año 2018.

3.-Copia de Certificación de Receptor Judicial don Omar Godoy Soto, de fecha 7 de diciembre del año 2018.

4.-Estampado de notificación del 21º Juzgado Civil de Santiago Rol N° 1143-2024 Riquelme con Riquelme en donde consta notificación en [redacted],

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

Código: UXGYXTCXDMR

[redacted], Comuna de Cerro Navia, de don Robert Sandy Riquelme Contreras.

5.-Ebook de causa C-28164-2018, seguida ante el 3º Juzgado Civil de Santiago.

6.-Ebook de causa C-1143-2024, seguida ante el 21º Juzgado Civil de Santiago.

9.-Escrito de presentación de patrocinio y poder por el demandado de estos autos en donde señala como dirección [redacted], comuna de Cerro Navia.

CUARTO: Que con fecha 4 de marzo de 2025 se rindió prueba confesional al tenor del pliego acompañado por la demandante.

Reconoce el absolvente que ocupa la propiedad ubicada en calle [redacted], comuna de Cerro Navia, Ciudad de Santiago, Región Metropolitana, por autorización de don [redacted]. Reconoce que la actual dueña de la propiedad es doña [redacted]. Reconoce asimismo que ha vivido en la propiedad sin título alguno y por mera tolerancia de los dueños cerca de 40 años, la cual utiliza como morada familiar.

Desconoce que la actual dueña le ha solicitado la devolución del inmueble en reiteradas veces.

Reconoce que el año 2018 el anterior dueño de la propiedad intento un juicio de comodato precario en su contra, y que el año 2024, la actual propietaria intentó un juicio monitorio precario el cual no prosperó, procedimiento al cual se opuso dado que estima que el inmueble es un patrimonio familiar y que piensa que va a tener que cuidad a su padre en el referido inmueble, en sus últimos días, ya que su hermana no se va a hacer cargo de él, ya que busca lucrar con le bien familiar, indicando que ha invitado a su padre a vivir con él.

QUINTO: Que a su vez la demandada acompañó la siguiente documental:

1.-Certificado de nacimiento de don [redacted], Run N.º [redacted], emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación de fecha 2 de marzo de 2024, en donde consta que es hijo de don [redacted], con citación.

2.-Certificado de nacimiento de doña [redacted], Run N.º [redacted] emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación con fecha 2 de marzo de 2024 en donde consta que es hija de don [redacted], con citación.

3.-Título de dominio anterior de la propiedad de autos, inscrito a fojas 30848, número 40008, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1980.

4.-Ficha escolar de Escuela República de Chile del año 1978, que da cuenta de residir en la propiedad desde esa fecha, con citación.

5.-Boleta electrónica N.º 138219238 de la compañía eléctrica CHILECTRA a nombre de don [redacted], con domicilio en Pasaje [redacted], comuna de Cerro Navia, emitida con fecha 9 de septiembre de 2015, bajo apercibimiento del artículo 346 N.º 3 del Código de Procedimiento Civil.

6.-Boleta electrónica N.º 153224629 de la compañía de telefonía móvil ENTEL a nombre de don [redacted], con domicilio en

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

Código: UXGYXTCXDMR

[redacted], comuna de Cerro Navia, emitida con fecha 15 de junio de 2016, bajo apercibimiento del artículo 346 N.º3 del Código de Procedimiento Civil.

7.-Boleta electrónica N.º 195796162 de la compañía de electricidad ENEL a nombre de don [redacted], con domicilio en Pasaje [redacted], comuna de Cerro Navia, emitida con fecha 9 de agosto de 2018, bajo apercibimiento del artículo 346 N.º3 del Código de Procedimiento Civil.

8.-Informe educacional del demandado de fecha 10 de diciembre de 1976, firmado por su padre don [redacted].

9.-Dato Atención Urgencia en SAR Pudahuel Estrella, de fecha 9 de diciembre de 2018, correspondiente atención de salud de [redacted].

10.-Certificado de Inscripción de [redacted] en los Registros de Reclutamiento, de fecha 29 de septiembre de 1986, en el Cantón N.º 25 de la comuna de Quinta Normal, donde aparece el domicilio del demandado ubicado en [redacted], comuna de Cerro Navia.

11.-Set (4) de fotografías que dan cuenta que el demandado es participante activo del club de ajedrez y de la biblioteca de su población El Cortijo.

12.-Set (11) de fotografías del inmueble en cuestión, las cuales dan cuenta que es el hogar del demandado.

SEXTO: Que, asimismo, hizo comparece a estados a los siguientes testigos:

Comparece doña [redacted], profesora y periodista y quien legalmente juramentada expuso respecto del segundo punto de prueba, esto es, si la demandada posee algún título para ocupar la propiedad en comento, que sí, que conoce a [redacted] desde el año 2008 porque son vecinos, él siempre ha vivido en el [redacted], Comuna de Cerro Navia, su padre don [redacted] cuando [redacted] incluso era menor de edad se fue al norte y [redacted] continúo pagando los dividendos y cuando termino de pagar le envió los títulos al norte y desde ahí lo autorizo y antes de terminar de pagar la casa su padre le permitió vivir en el domicilio antes mencionado y el titulo sería un comodato.

En cuanto al punto 3 de prueba, esto es, si por actos de mera tolerancia o ignorancia de la demandante, la demandada ocupa la propiedad sub-lite, contesta que, las partes de este juicio son medios hermanos por padre en común, quien era el dueño de la propiedad hasta hace poco. El padre y la hermanastra sabían que [redacted] vive en esa propiedad. Esto me consta porque [redacted] (media hermana) lo visitó en varias ocasiones, ella estudio en Valdivia Medicina veterinaria y antes de llegar a Calama que es donde vive su papá hacia un alto acá en la casa de Cerro Navia. Esto le consta porque en una ocasión visitó a [redacted] y ella estaba ahí.

Asimismo, compareció don [redacted], docente, quien legalmente juramentado expuso en cuanto al segundo punto de prueba que el título de la ocupación del inmueble es comodato y que esto le consta porque desde hace años [redacted] se hizo cargo de la propiedad pagando los dividendos y también hacia mantención de la casa ubicada en [redacted], comuna de Cerro Navia. Sabe que [redacted] vive con su señora [redacted] su hija [redacted] y su hijo [redacted] que son los más chicos.

En cuanto al punto 3 ya reseñado, sostiene que la parte demandante tenía pleno conocimiento porque ella (su media hermana) vino a visitar a [redacted] en varias ocasiones, cuando ella estudiaba en la universidad en el Sur hizo varias escalas en la casa de

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

Código: UXGYXTCXDMR

[redacted], lo que le consta porque con [redacted] se conocen hace muchos años porque son vecinos.

SÉPTIMO: 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;

OCTAVO: 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 Copia de dominio vigente de la propiedad señalada en fojas 49111 número 71810 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021 en la cual consta que Doña [redacted], es dueña de la propiedad ubicada en Pasaje [redacted], que corresponde al loteo número diez de la manzana número ochenta y uno, de [redacted], Comuna de Cerro Navia, Región Metropolitana y que la demandada, según han señalado sus propios testigos, se encuentra actualmente ocupando la propiedad, debiendo por tanto, tenerse por probados, los dos primeros presupuestos de procedencia de la acción deducida;

NOVENO: 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 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: 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.

UNDÉCIMO: Que, en cuanto a la ocupación alegada por la demandante y que la prueba rendida por la demandada no logra desvirtuar los hechos en que se funda la

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

Código: UXGYXTCXDMR

acción de su contraria, y teniendo presente la declaración de los testigos de la demandada, contestes en sus dichos al respecto afirmando que quien habría autorizado la ocupación habría sido el dueño anterior de la propiedad, se tiene por acreditado que la demandada ocupa el inmueble sub lite por mera tolerancia del dueño, sin que exista título que legalmente le habilite para ello.

DUODÉCIMO: 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.

Asentado lo anterior, habiéndose acreditado que la demandada detenta el inmueble de propiedad del actor, sin previo contrato y por su mera tolerancia, 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.

DÉCIMO TERCERO: Que, las demás alegaciones y antecedentes que obran en autos en nada alteran los razonado en los motivos que anteceden

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 5 de junio de 2024, 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-10377-2024

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

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

Código: UXGYXTCXDMR

C-10377-2024

Foja: 1

Daniela De Los Angeles González Martínez
Juez
PJUD
Treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco
14:09 UTC-3

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

Código: UXGYXTCXDMR