NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Villa Alemana
CAUSA ROL : C-498-2024
CARATULADO : /

[redacted], diez de abril de dos mil veinticinco

VISTOS:

Que, a folio 1 del cuaderno principal, comparece don Carlos Gatica Illanes, domiciliado en [redacted], , Peñablanca, abogado en representación convencional de don venezolano, cédula nacional de identidad número [redacted], comerciante, domiciliado en [redacted], Viña del Mar, quien interpuso demanda de precario en juicio sumario contra doña [redacted], chilena, cuya profesión u oficio declaró ignorar, cédula nacional de identidad número [redacted], y don [redacted] , chileno, cuya profesión u oficio declaró ignorar, cédula nacional de identidad número 0, ambos domiciliados en [redacted], [redacted], parcela 167 del Fundo El Rincón, [redacted], con el objeto de que se le restituya dicha propiedad, dentro de tercero día contado desde que la sentencia cause ejecutoria o se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública; con costas.

Que, a folio 6 y folio 7, ambos del cuaderno principal, constan las notificaciones de la demanda, a los demandados, practicadas el pasado 20 de febrero de 2024.

Que, a folio 9 del cuaderno principal, se realiza audiencia de contestación y conciliación, a la que compareció la parte demandante, representada por su abogado, don Carlos Gatica Illanes y sólo doña [redacted] por la parte demandada, representada por su abogado, don Christian Eduardo Zapata Cartajena, y en rebeldía del demandado, don comparendo en el que se tuvo por contestada la demanda alegando en dicha contestación falta de legitimación pasiva, y asimismo, se efectuó el llamado a conciliación, la que no se produjo.

Que, a folio 26 del cuaderno principal, se recibió la causa a prueba, quedando fijados como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1. Efectividad de que el demandante es dueño del inmueble cuya restitución se solicita. 2. Efectividad que los demandados ocupan el inmueble de autos. 3. Efectividad de que exista un título o contrato que habilite a los demandados para ocupar el inmueble de autos.

Que, en el folio 96 del cuaderno principal, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO.

I. **EN CUANTO A LAS TACHAS:**

PRIMERO. Que, en folio 53 del cuaderno principal, la parte demandada tacha al testigo don [redacted], por la causal del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto estima que por la función que el testigo desempeña en el comité declarado, tendría un interés directo en el

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

Código: FJWFXTXPQGX

resultado del presente pleito, ya que si la actual ocupante del inmueble de autos deja la propiedad podrían pagarse los gastos comunes que aquella adeuda.

SEGUNDO. Que se confirió traslado a la parte demandante, el que evacuó solicitando que se rechace la tacha promovida por la demanda, argumentando que, en virtud de la ley de co-propiedad inmobiliaria la obligación del pago de los gastos comunes corresponde exclusivamente al dueño del bien inmueble que corresponda, en este caso, como consta el dueño del bien inmueble sería el demandante y no el demandado, por lo que el testigo en la calidad que inviste no tendría interés en el sentido que expone la parte demandada.

TERCERO. Que el testigo señala que pertenece *"A la junta de vigilancia de la parcelación del Fundo El Rincón y nos corresponde hacer asambleas de propietarios, informar sobre los gastos de mantención de los caminos y gastos comunes para que funcione la parcelación".* Agrega que "*Efectivamente mensualmente llega un registro de los deudores y la señora* [redacted] *debe, no e cuento, no lo recuerdo*" . Y que "*Hasta el momento ha alcanzado para pagar el gastos de los porteros, pero siempre en toda organización es necesario que cumplan con los compromisos*".

CUARTO. Que, de acuerdo a lo señalado por el testigo, la mera integración de un comité de administración no supone, por sí misma, un interés personal en la resolución de este pleito, máxime si se considera que la obligación de pago de los gastos comunes recae en el propietario o tenedor vigente del inmueble, sin que la sola sustitución de sus ocupantes garantice el cumplimiento de dicha obligación y teniendo en cuenta que el beneficio que se obtenga es para la administración de la parcelación, no para el testigo de forma directa, por lo que no concurre la causal invocada.

II. EN CUANTO AL FONDO.

QUINTO. Que el actor funda su demanda en que es dueño del inmueble ubicado en la comuna de [redacted], [redacted] hoy [redacted], ubicada en el Fundo el Rincón parcela número 167 singularizada en el plano archivado bajo el número 687 en el Registro de Documentos del año 1998 del Conservador de Bienes Raíces de [redacted], que deslinda y mide: NORTE, en 205 metros con lote número 166 del plano de subdivisión; SUR, en 193,44 metros con lote 168 del plano de subdivisión; ORIENTE, en línea curva de 33,22 metros con [redacted]; y PONIENTE, en 33,01 metros con propiedad de la sucesión [redacted]. Superficie aproximada de 5.943 metros cuadrados, y que adquirió dicha propiedad por compra que hizo a [redacted], según escritura pública de fecha 3 de enero, repertorio número 12, rectificada por escritura de fecha primero de marzo, repertorio número 692, ambas del año 2023, otorgadas en la Notaría de Santiago de doña María Angélica Galán Bäuerle, título que se inscribió a fojas 539 número 757 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de [redacted] del año 2023.

Expone que por mera tolerancia del actor y sin que haya existido previo acuerdo o contrato de ninguna especie, los demandados ocupan el inmueble recién referido, desde antes de la adquisición por parte del actor y de época que no pudo precisar, doña [redacted] y don r [redacted] Cofré.

Señala que reclamado el precario en juicio monitorio causa rol C-808-2023, del Juzgado de Letras de Villa Alemana, doña [redacted] negó la ocupación y finalmente se opuso al juicio monitorio. En consecuencia, de conformidad con lo prescrito en el artículo 18 H y siguientes de la Ley N°18.101, el Tribunal declaró terminado el procedimiento monitorio,

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

Código: FJWFXTXPQGX

circunscribiendo este nuevo juicio a las cuestiones a que se refiere dicho precepto legal.

Refiere que decidió iniciar un proceso voluntario causa ROL V-1-2024, donde con fecha 26 de enero de 2024 se habría constatado por el Sr. Receptor, don [redacted] Asís, que los demandados mantienen su domicilio en la propiedad del actor.

Agrega que habrían llegado a sus manos abundantes copia de Whatsapp, donde los demandados participarían activamente en el grupo de vecinos del condominio del lugar donde se encuentra inserta la propiedad, lo que dejaría de manifiesto su mala fe.

Cita el artículo 2195 del Código Civil y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Solicita que se le restituya dicha propiedad, dentro de tercero día contado desde que la sentencia cause ejecutoria o se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública; con costas.

SEXTO. Que la demandada doña [redacted] en su contestación alega la falta de legitimación pasiva de la demandada y denuncian un supuesto abuso del demandante.

En cuanto a la falta de legitimación pasiva, afirma no residir en el inmueble en cuestión desde hace más de 14 años.

Refiere que hubo un juicio anterior, Rol C-1484-2011, donde se rechazó una demanda de precario contra la misma persona por el mismo inmueble, al no acreditarse su ocupación. La sentencia de dicho juicio previo afecta al actual demandante, ya que este adquirió el dominio del inmueble del demandante de la causa previa y además suma a su posesión el tiempo de posesión de su predecesor.

Señala que el domicilio actual de la demandada es otro, ubicado en la ciudad de Quilpué.

Acusa al demandante de actuar de mala fe, intentando revertir decisiones judiciales previas mediante una compraventa simulada y la presentación de información falsa en una causa voluntaria, Rol V-1-2024.

Señala que el demandante conocía la situación de no ocupación del inmueble por parte de la demandada, y que obtuvo certificaciones erróneas sobre la ocupación del inmueble.

Menciona que el demandante en un juicio anterior, declaró no conocer ni haber entrado a la propiedad y que reconoció que el domicilio de la demandada es en Quilpué.

Solicita que rechace la demanda de precario, condenando al demandante al pago de las costas.

SÉPTIMO. Que, el demandado , no contestó la demanda, por lo que en su rebeldía controvierte los hechos.

OCTAVO. Que en apoyo de su pretensión, la parte demandante se valió de los medios probatorios que corresponden a:

A. Instrumental: Consistente en los documentos acompañados en presentaciones de folio 1 del cuaderno principal.

1. Copia de inscripción de 8 de marzo de 2023 a fojas 539, número 757 en el Registro de Propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de [redacted], emitido el mismo 8 de marzo de 2023 por dicha entidad.

2. Certificado de avalúo fiscal del inmueble singularizado precedentemente, número de rol de avalúo [redacted].

3. Expediente virtual de causa V-1-2024, caratulada , del Juzgado de Letras de [redacted].

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

Código: FJWFXTXPQGX

4. Expediente virtual de causa C-808-2023, caratulada /[redacted], del Juzgado de Letras de Villa Alemana.

5. Certificado de matrimonio celebrado entre doña [redacted] y don

B. Testimonial: En folio 53 del cuaderno principal rola audiencia de prueba testimonial con la declaración del testigo, don [redacted], quien previamente individualizado y juramentado declaró lo siguiente:

Al punto dos de la resolución que recibió la causa a prueba, respondió: "*Me consta que es efectivo porqué a lo menos diez años estas personas señora [redacted] vive en el lugar, a participado en algunas asambleas, participa activamente en el chat de la comunidad y nada fotos por que ella está en un lugar privilegiado por la visibilidad que le permite ver el valle, especialmente en los incendios participó mucho mandando fotos*" . Repreguntado el testigo para que si doña [redacted] vive sola o con más personas, expone: "*He visto a varias personas pero desconozco esos detalles*". Repreguntado el testigo para que diga si ha visto a doña [redacted] habitar el inmueble de autos y circular por la co-propiedad, expone: "*Si la he visto en un par de oportunidades cuando hemos recorrido la parcelación*" .

Al punto tres de la resolución que recibió la causa a prueba, respondió: "*De acuerdo a lo que me dijo el señor propietario que no tenía absolutamente contrato ni nada, sino que solamente estaban ocupando su parcela, desconozco los detalles del juicio, a mi solamente me consta que la parcela es ocupada por a señora* [redacted] .

Tercero: Por su parte, la parte demandada se valió de los medios probatorios que corresponden a la prueba rendida consistente en:

A. Instrumental: Documentos acompañados en presentación de folio 8 y 34 del cuaderno principal:

1. Sentencia de causa ROL C-1484-2011, del Juzgado de Letras de Villa Alemana.

2. Certificado de residencia de Junta de Vecinos N°50, El Esfuerzo de Quilpué.

3. Estado de cuenta y boleta de tarjeta de crédito [redacted] a nombre de doña [redacted].

4. Certificado de matrimonio de doña [redacted].

5. Documento denominado como copia de folio 13 del cuaderno de nulidad de todo lo obrado en causa C-808-2023.

6. Documento de consulta situación tributario de terceros, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

B. Confesional: En folio 74 del cuaderno principal rola audiencia confesional con la declaración del demandante, don [redacted] quien previamente individualizado y juramentado declaró lo siguiente al tenor del pliego de posiciones acompañado a folio 34 del cuaderno principal:

1.-PARA QUE DIGA COMO ES EFECTIVO QUE UD. señaló al absolver posiciones en esta causa cuaderno de Nulidad a folio 21 que Ud NO CONOCE Y NO HA INGRESADO A LA PROPIEDAD UBICADA EN [redacted], Fundo El Rincón, [redacted].

R: Si es efectivo.

2.-PARA QUE DIGA CUAL como es efectivo que el dueño real de la propiedad es la [redacted].

R: No es efectivo, yo soy el dueño

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

Código: FJWFXTXPQGX

3.-PARA QUE DIGA COMO ES EFECTIVO QUE UD NO CONOCE PERSONALMENTE A LA DEMANDADA E IGNORA SU DOMICILIO Y ASI LO SEÑALÓ respuesta POSICION 3 formulada a folio 21 Cuaderno nulidad.

R: Si es efectivo que no la conozco pero si me consta que está habitando la propiedad y creo que eso fue lo que respondí.

4.-PARA QUE DIGA COMO ES EFECTIVO QUE LOS DOCUMENTOS QUE SE LE EXHIBEN acompañados en primer otrosi de contestación n 1,2,3 DAN CUENTA DE QUE EL DOMICILIO DE LA DEMANDADA ES EL UBICADO EN [redacted], Quilpué.

R: No es efectivo, no me consta

5.-Para que diga como es efectivo que a Ud. no le consta personalmente que la demandada tenga su domicilio en el inmueble cuya restitución Ud. pretende.

R: No es efectivo, si me consta que ella vive ahí.

6.-Para que diga como es efectivo que UD. estaba en conocimiento de que la dueña anterior y que supuestamente a Ud. le vendió el inmueble, estaba en conocimiento de que el domicilio de la demandada no era el de [redacted]. Fundo El Rincón, [redacted], por cuanto existia una sentencia que negó lugar a una demanda de precario.

R: No me consta.

7.-En caso de ser Positiva, para que diga como es efectivo que la sentencia que negó lugar a la demanda es la causa ROL C-1484-2011 de este Tribunal.

R: No se formula

8.-En caso de ser negativa para que diga como es efectivo que la copia de sentencia que se le exhibe y acompañada con el N+1 del primer otrosi de contestación de la demanda se señala que se rechaza la demanda y en su considerando decimo cuarto señala lo siguiente: "ésta parte no acompañó prueba alguna que permita tener por acreditada esa situación, estimando este sentenciador que el sólo hecho de que se haya notificado la demanda en dicho domicilio en virtud de lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, resulta insuficiente para dar por acreditada la calidad de ocupante que la ley exige, toda vez que no se rindió ninguna prueba adicional que ratificara la situación."

R: No me puedo basar en pruebas de hace 13 años, del año 2011.

9.-Para que diga como es efectivo que en la sentencia referida en el numero anterior, la demandada señaló que no tenia su domicilio en el inmueble de autos y que se encontraba ya en esa época separada de su cónyuge quien tuvo su domicilio en dicho inmueble luego de la separación.

R: No me consta.

10.-Para que diga como es efectivo que la demandada se encuentra casada y separada de bienes de su cónyuge y no vive en ese domicilio.

R: La primera parte de la pregunta no me consta, pero si me consta que está habitando la propiedad.

11.-Para que diga como es efectivo de que Ud. no tiene conocimiento de los actuales ocupantes del inmueble ni del titulo que los habilita para vivir en el inmueble cuya restitución pretende.

R: No es efectivo, se que ellos están ahí y no tienen ningún Título que los habilita.

12.-Para que diga como es efectivo de que usted tomo conocimiento de que el codemandado es Marino mercante cuestión que se le indicó y conoció en causa RIT C-808-2023 de este Tribunal.

R: No tengo conocimiento de él y no recuerdo haberme enterado de eso.

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

Código: FJWFXTXPQGX

13.- Para que diga como es efectivo que Usted fue parte en la causa RIT C-808-2023

R: Si es efectivo.

14.-Para que diga como es efectivo que Ud. estaba en conocimiento de que la propiedad estaba ocupada y no obstante aquello señalo en su demanda en causa V-1-2024 de que la propiedad estaba abandonada.

R: No es efectivo, no sabía que la propiedad estaba ocupada.

15.-Para que diga como es efectivo de que Ud.celebro una compraventa simulada con [redacted] para que esta ultima pudiera presentar un demanda ya que Ud. no desembolso dinero alguno por dicha compra ya que Ud. no tiene ingresos que justifiquen esa compra.

R: No es efectivo.

16 a.-En el evento de ser negativa, para que señale cuanto pago por la compraventa , forma de pago y de donde vienen los fondos con los que pago.

R: si mal no recuerdo fueron $90.000.000 (noventa millones de pesos) por transferencia con ahorros personales, préstamos por parte de un amigo, crédito y retiro de caja de mi empresa, [redacted] SPA.

17.-Para que diga como es efectivo que usted a Folio 21 Cuaderno Nulidad posición 18 a señalo que "a: Si no mal recuerdo fue una subasta y pagué $90,000.000 para que no se subastara y fue por la página [redacted], lo pagué por una transferencia. Y los fondos provienes de crédito, ingresos por mis negocios y préstamo por parte de un amigo.

R: Si, es efectivo.

18.-Para que diga como es efectivo que Ud señaló conforme a posición anterior que los fondos provenian en parte de ingresos por sus negocios y en documento que se le exhibe situación tributaria de terceros del Sll de 24 de Julio de 2024 acompañada por esta parte en Cuaderno principal usted aparece sin inicio de actividades.

R: Sí es efectivo, pero corresponde a mi situación tributaria personal, no la de mi empresa.

19.-Para que diga como es efectivo que Ud. se encuentra bajo juramento y que la pagina [redacted] no realizó la venta de la propiedad.

R: Obviamente la realizó, hay pruebas de eso.

20.-Para que diga de que Institución obtuvo el crédito para obtener los fondos para la compra de la propiedad

R: El crédito fue realizado a un amigo, mediante el [redacted], cuya plata fue prestada a mi persona.

21.-Para que diga cual es el nombre del amigo y cuanto dinero le presto para la compra de la propiedad

R: [redacted] me prestó $50.000.000.

22.-PARA QUE DIGA COMO ES EFECTIVA QUE UD NUNCA HA INICIADO POSESION SOBRE EL BIEN RAIZ DEL QUE PRETENDE SER DUEÑO CONFORME LO SEÑALO EN RESPUESTA 20 A FOLIO 21 CUADERNO DE NULIDAD

R: Si es efectivo, no la he habitado.

Fuentes y contenido relacionado

C. Causas a la vista:

1. Rol C-1484-2011 y C-808-2023, ambas del Juzgado de Letras de Villa Alemana.

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

Código: FJWFXTXPQGX

DÉCIMO. Que, el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil establece que "constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño", siendo, por tanto, requisitos copulativos de la presente acción que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; que el demandado ocupe dicho bien y; que la ocupación no tenga como antecedente un contrato, sino que la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Por lo tanto, conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde acreditar al demandante el hecho de ser dueño del inmueble y su ocupación por los demandados, y éste a su vez, la existencia de un título que lo justifique.

UNDÉCIMO. Que, a fin de acreditar el dominio del inmueble, el actor acompañó copia de inscripción, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de [redacted] y que da cuenta que es dueño de la propiedad inscrita en el Registro de Propiedad del año 2023, a su cargo, a fojas 539 vuelta número 757, los cuales reúnen las características de ser instrumentos públicos, no objetados de contraria, que conforme a lo dispuesto en el artículo 342 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, constituyen plena prueba y permiten establecer el actor es dueño sobre la propiedad cuya restitución solicita.

DUODÉCIMO. Que, en relación al segundo punto de prueba, es decir la efectividad de que los demandados ocupan el inmueble de autos, siendo de cargo de la demandante acreditar la ocupación, conforme al mérito de la prueba testimonial rendida, tratándose de las declaraciones de un testigo imparcial en sus dichos; revisada la causa ROL V-1-2024, y en particular estampe receptorial de folio 10, y asimismo habiéndose buscado y notificado a los demandados en el inmueble objeto del presente litigio, conforme se lee en folios 4, 5, 6 y 7, todos del cuaderno principal, permiten acreditar que los demandados se encuentran haciendo ocupación de dicho inmueble.

DECIMOTERCERO. Por su parte, respecto al tercer punto de prueba, resulta necesario establecer la existencia de título que ampare a los demandados para habitar el inmueble, lo que no pudo ser acreditado por la parte demandada por ninguno de los medios probatorios ofrecidos por ella.

DECIMOCUARTO. Que en cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada [redacted], habiéndose asentado la ocupación del inmueble por parte de la demandada, esta tiene la calidad de parte y por tanto se encuentra legitimada para ser demandada en este juicio de precario.

DECIMOQUINTO. Que la restante prueba no analizada en detalle en nada altera las conclusiones expresadas.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto por los artículos 144, 160, 170, 348, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y 2195 inciso segundo del Código Civil, SE RESUELVE:

I.- Que **se rechaza** la tacha de testigos deducida por la parte demandada.

II.- Que **se rechaza** la excepción de falta de legitimación pasiva, opuesta por la demandada [redacted].

III.- Que **se acoge** en todas sus partes la demanda de precario interpuesta en lo principal de folio 1 del cuaderno principal por don Carlos Gatica Illanes en representación de don [redacted] y en contra de doña [redacted] y don r [redacted], ya individualizados; y en consecuencia se condena a ambos demandados a restituir, dentro de tres días desde que la sentencia quede ejecutoriada, el inmueble objeto del litigio, bajo

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

Código: FJWFXTXPQGX

apercibimiento de [redacted]lanzamiento de todos los ocupantes con auxilio de la fuerza pública.

III.- Que cada parte pagará sus costas.

[redacted]Regístrese, notifíquese por cédula y archívese en su oportunidad. Rol: C-498-2024.

Dictada por doña Andrea Muñoz , Juez Suplente del Juzgado de Letras de Villa Alemana.

Se deja constancia del cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

En **Villa Alemana,** a **diez de abril de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

Andrea Cecilia Muñoz Saavedra
Juez
PJUD
Diez de abril de dos mil veinticinco
14:24 UTC-4

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

Código: FJWFXTXPQGX