

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 30° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-15713-2018
CARATULADO : GONZÁLEZ/BARAHONA

Santiago, catorce de febrero de dos mil diecinueve.

VISTOS

Se ha iniciado esta causa Rol 15.713 - 2018 por demanda de precario interpuesta por doña Mónica Berta González Tobar, empresaria, en representación de sociedad por acciones Commonwealth Spa, ambas domiciliadas en Avenida Haydn N°5145, comuna de San Joaquín, en contra de María Barahona Segura, ignora profesión, con domicilio en 3 Norte N°2310, Villa Santa Carolina, comuna de Macul.

Funda su demanda en que es dueña de la propiedad ubicada en 3 Norte N°2310, Villa Santa Carolina, comuna de Macul, según consta en inscripción del a fojas 8437, N°12494 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, inmueble que adquirió por aporte que hizo don Jaime González Tobar, mediante escritura de fecha 27 de enero de 2015 otorgada ante el Notario de Santiago señor Juan Facuse Heresi.

Agrega que por mera tolerancia y sin que haya existido contrato previo de ninguna especie, la demandada ocupa dicho inmueble desde hace algún tiempo, por lo que, previas citas legales, solicita se condene a doña María Barahona Segura a la devolución del predio dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición, con costas.

Con fecha 25 de julio de 2018, consta haber sido notificada la demandada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 31 de julio 2018, tuvo lugar la audiencia de contestación y conciliación, la que se suspendió y continuó el día 8 de agosto de ese mismo año,



Foja: 1

ambas con la comparecencia de los apoderados de ambas partes, habiendo sido llamadas a conciliación, la que no se produjo.

Con fecha 9 de agosto de 2018, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 21 de diciembre de 2018, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA SUSTITUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

PRIMERO: Que comparece Francisco Sánchez Avilés, solicitando la sustitución del procedimiento autos, señalando que el presente juicio no se encuentra comprendido dentro del numeral 6° del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que nos encontramos frente a una figura de precario y no de comodato precario, por lo que, en definitiva, el procedimiento que debe aplicarse para la tramitación del presente juicio corresponde al del juicio ordinario de mayor cuantía, conforme lo prescribe el artículo 3 del Código de Procedimiento Civil. Agrega a lo anterior, que el debate del presente juicio requiere de una tramitación de lato conocimiento, ya que la pretensión formulada podría afectar gravemente la situación habitacional de la demandada, y en ese sentido, la concentración del procedimiento sumario, el cual contiene plazos de brevísima duración, afectarían el derecho a la defensa que le asiste a su parte, por lo que viene en solicitar se acoja el presente incidente, ordenando continuar el presente juicio de conformidad con las normas del juicio ordinario de mayor cuantía.

SEGUNDO: La demandante evacuando el traslado conferido solicita el rechazo del incidente, argumentando que la articulista no efectúa una exposición clara de los fundamentos de hecho y de derecho en que se apoya, ni cuál sería el título bajo el que ocupa la propiedad, quien sería el dueño, y de porque estaría haciendo uso actualmente de esta propiedad, por lo que en definitiva solicita se niegue lugar a lo solicitado.

TERCERO: Que, si bien la acción de precario no se encuentra contenida dentro de la hipótesis del numeral 6 del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, el inciso primero del mismo artículo establece la regla general al respecto, señalando que dicho procedimiento se aplicará en defecto de otra regla especial a los casos en que la acción deducida requiera, por su naturaleza, tramitación rápida para ser eficaz.

Que, en ese sentido, la acción de precario busca cautelar el derecho de propiedad frente a una situación de hecho consistente en la tenencia del bien por



Foja: 1

parte de un tercero, la que se encuentra desprovista de justificación, razones, a juicio de este sentenciador, suficientes para que la misma se encuadre dentro de la hipótesis del inciso primero ya mencionado.

Finalmente, en cuanto a los argumentos invocados por la demandada para fundar su solicitud, estos no toman mayor fuerza, ya que solamente se refiere al largo tiempo que habría estado ocupando la propiedad, y de la brevedad del termino de emplazamiento y el término probatorio, cuestiones siempre inherentes a la tramitación de este tipo de juicios, sin señalar otros argumentos de fondo que digan relación con la necesidad de que este procedimiento sea regido por las normas del juicio ordinario de mayor cuantía, razones por la que el presente incidente será desestimado.

II.- EN CUANTO AL FONDO

CUARTO: Que se ha iniciado esta causa por demanda de precario interpuesta por Commonwealth Spa en contra de Mónica Berta González Tobar, a fin que sea condenada a la restitución del inmueble singularizado previamente, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o dentro del plazo que el tribunal estime procedente fijar, por los argumentos ya señalados en lo expositivo de este fallo.

QUINTO: Que la demandada contestando la demanda manifiesta, en primer lugar, que la acción ha sido deducida únicamente en su contra sin que, en el caso de que sea dictada sentencia en su contra, esta sea oponible a terceros.

Agrega luego que la acción deducida es improcedente, refiriendo que contrajo matrimonio con Jaime Pedro González Tobar el 24 de enero de 1998, y que de dicha relación nacieron dos hijos, razones por las que su cónyuge dispuso del inmueble objeto de este juicio para que fuere la residencia principal de la familia.

Señala que dicho inmueble fue adquirido por el señor González durante el año 1995, esto es con anterioridad al vínculo matrimonial, conviviendo en el lugar con la demandada y sus hijos hasta el año 2015, cuando se produce un quiebre en la relación matrimonial, produciéndose la separación de hecho del matrimonio, cuestión que finalmente propició que su cónyuge formara la sociedad Commonwealth Spa, a la cual aportó en propiedad el inmueble en objeto de esta causa, el cual valorizó en la suma de \$29.000.000.-

Alega que dicha sociedad es en controlada de forma efectiva y directa por el señor Jaime González, esto aun cuando en los actuales registros de comercio



Foja: 1

de la misma esta aparecería representada por doña Mónica González Tobar, quién además detenta la totalidad de sus acciones, las que le fueron cedidas por el primero sólo doce días después de la constitución de la sociedad, y con el único objeto de desalojar a su esposa e hijos del inmueble materia del presente juicio.

Sostiene que la venta de la totalidad de las acciones de la sociedad no resulta creíble ni verosímil, toda vez que el precio de la ascendió a la suma de \$30.000.000.-, siendo que el avalúo fiscal de la propiedad llega a los \$41.053.984, mientras que su avalúo comercial supera los \$90.000.000.-

En definitiva, señala que la acción deducida es absolutamente improcedente, desde que no existe solo una situación de hecho, sino que por el contrario existe una situación jurídica nacida del matrimonio habida entre la demandada y don Jaime González Tobar, quien en cumplimiento de su deber de socorro respecto de su cónyuge e hijos, dispuso del inmueble para que ellos habiten en él, cuestión que se encuentra en total conocimiento de la representante de la demandante, hermana de don Jaime González Tobar, la señora Mónica Berta González Tobar, por lo que no se configuran las hipótesis para que sea acogida la presente acción, toda vez que, en primer lugar, debe ser descartada la hipótesis de ignorancia, atendido el hecho de que la representante de la demandante, quien es cuñada de la demandada, conocía del hecho de que ésta última habitaba dicho inmueble desde el año 1998.

Por otro lado, respecto de la hipótesis de mera tolerancia, arguye que esta no sería aplicable en la especie, toda vez que la misma exige la existencia del beneplácito o condescendencia del dueño de la cosa respecto de la tenencia de esta por un tercero, cuestión que es totalmente antagónica a los hechos motivos de este juicio, ya que, tanto de parte de su cónyuge como de su cuñada, siempre ha existido la voluntad de expulsar a la demandada del inmueble.

Agrega la demandada, que el origen o naturaleza de la tenencia del inmueble por parte de su representada está relacionada con la situación jurídica que nace a propósito del contrato de matrimonio celebrado entre ella y el socio fundador de la demandante, quien, en cumplimiento de su deber de socorro y auxilio mutuo, dispuso de la propiedad desde el año 1998 hasta la fecha en favor de su familia, por lo que, en definitiva, señala que la ocupación de la propiedad no se encuadra en una mera situación de hecho, sino que tiene su origen en el cumplimiento de los deberes nacidos con el matrimonio.

Finalmente, señala la demanda que se hace necesario levantar el velo social, y declarar que la supuesta compraventa de acciones es simulada, y que no



Foja: 1

corresponde a la verdad material, sino que una meramente formal, generada a raíz de maniobras efectuadas por el señor Jaime González, quien por interpósita persona hace decidido desalojar a su esposa e hijos de un inmueble de su propiedad.

Por todo lo anterior, solicita sea rechazada la demanda interpuesta, declarando además simulada la escritura de modificación de sociedad de la demandante, de fecha 11 de febrero de 2015.

SEXTO: Que para acreditar sus asertos la demandante rindió prueba documental consistente en copia de inscripción con vigencia de la propiedad objeto del presente juicio, inscrita a fojas 8437, número 12494 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2015.

Además, rindió prueba testimonial consistente en las declaraciones de don Humberto Oyarce Garrido y de don Jorge Antonio Ormeño Alarcón, quienes legamente examinados y si tachas, depusieron de manera conteste y dando razón de sus dichos, en general que el predio objeto de este juicio es de propiedad de la demandante, la cual es representada por la señora Mónica González, y que actualmente habita en dicha propiedad la demandada señora María Barahona, sin tener título alguno que justifique dicha tenencia.

SÉPTIMO: Que, por su parte, la demanda rindió prueba documental consistente en: a) Certificado de matrimonio de doña María Alicia del Carmen Barahona Segura, de fecha 30 de julio de 2018; b) Copia autorizada de modificación de sociedad "Commonwealth Spa", de fecha 11 de febrero de 2015; c) Copia autorizada de inscripción de fojas 9062, número 5650 del Registro de Comercio del año 2015 del Conservador de Comercio de Santiago; d) Copia de escritura pública de constitución de sociedad "Commonwealth Spa", otorgada con fecha 27 de enero de 2015; y e) Certificado de avalúo fiscal del inmueble objeto de este juicio, rol de avalúo 6824-11, emitido por el SII con fecha 5 de noviembre de 2018.-

OCTAVO: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, el precario es también la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato por ignorancia o mera tolerancia del dueño, hipótesis que exige la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) que quien intenta la acción sea dueño de la cosa cuya restitución se reclama; b) que aquel contra quien se dirige la demanda detente la cosa antes indicada; y c) que dicha ocupación derive de la ignorancia o mera tolerancia del dueño de la especie objeto del juicio, sin que el demandado se encuentre en posesión de algún título que justifique dicha



Foja: 1

ocupación. Todos requisitos que fueron debidamente recogidos en la resolución que recibió la causa a prueba en esta causa.

NOVENO: Que respecto de los dos primeros requisitos, de conformidad con las reglas del onus probandi, correspondía al actor acreditar su cumplimiento, quien para dichos fines acompañó certificado de dominio vigente de la propiedad de marras, inscripción que según dispone el artículo 724 y demás normas pertinentes del Código Civil, es apta para transferir la posesión de la cosa a nombre del demandante Commonwealth Spa, quien, a la luz de lo dispuesto en el artículo 700 del citado código, deberá ser reputado dueño mientras otro no justifique serlo, cumpliéndose así con el primer requisito.

Luego, respecto del segundo requisito, esto es la tenencia de la cosa por parte de la demandada, este fue un hecho no debatido en juicio, y aceptado por la propia demandada en la etapa de discusión, cuestión que luego se vio reforzado por los dichos contestes de ambos testigos, por lo que también se cumple con este segundo requisito.

DÉCIMO: Que finalmente, respecto al tercer requisito, si bien el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, señala que esta tenencia de una cosa por un tercero, debe efectuarse sin contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, una correcta interpretación de las reglas probatorias obliga a que sea el demandado, quién acredite estar en un posesión de un título que justifique dicha ocupación, y ante su falta se presume la ignorancia o mera tolerancia del verdadero dueño, ya que de otra forma, se estaría obligando al demandante probar la inexistencia de título por parte del demandado para detentar el inmueble, es decir, probar la existencia de un hecho negativo, por lo que en definitiva, se deben rechazar las alegaciones del demandado en cuanto señala que no concurre en el demandante las hipótesis de mera tolerancia o ignorancia respecto de la ocupación del inmueble.

UNDÉCIMO: Que, de la prueba rendida por la demandada, se puede tener por acreditado que, efectivamente contrajo matrimonio el año 1998 con don Jaime González Tobar, anterior propietario del inmueble de marras, quien constituyó la sociedad Commonwealth Spa mediante escritura pública el día 27 de enero del año 2015, aportando en dominio la propiedad a dicha sociedad, la que avalúa en un monto de \$29.000.000.-, y que luego, con fecha 11 de febrero de ese mismo año, modificó dicha sociedad transfiriendo todas las acciones de la misma a la actual representante de la sociedad doña Mónica González Tobar, por un monto de \$30.000.000.-



Foja: 1

DUODÉCIMO: Que, sin embargo, ninguna de las circunstancias descritas en el considerando precedente son suficientes para justificar que la demandada actualmente se encuentra en posesión de algún título que la habilite para detentar la ocupación del inmueble, toda vez que, si bien se acreditó que su cónyuge fue anteriormente el propietario del predio en cuestión, y que en consecuencia el uso y goce de la propiedad le habría sido cedido en razón de los deberes propios del matrimonio entre los cónyuges, dichas circunstancias en ningún caso pueden ser oponibles al actual demandante de autos, quien es un tercero respecto del vínculo matrimonial que liga a la demandada con el anterior dueño de la propiedad.

Que, respecto a la solicitud efectuada por la demanda, referida al levantamiento del velo societario y una eventual declaración de nulidad en la escritura de modificación societaria de la demandante, dichas alegaciones deberán ser rechazadas de plano, entendiéndose que la existencia de una supuesta simulación en perjuicio de la demandada debe ser declarada judicialmente, mediante un procedimiento en el que necesariamente deben ser emplazados todos quienes concurren a dicha simulación, incluido Jaime González Tobar, quien no es parte en el presente juicio, por lo que no puede verse afectado por los efectos del mismo, razón que torna imposible el pronunciamiento de esta magistratura al respecto, debiendo rechazarse las defensas efectuadas por la demandada en este punto.

DÉCIMO TERCERO: Que, en definitiva, habiendo quedado acreditado en juicio que el predio reclamado es de propiedad del demandante, y que actualmente está siendo ocupado por la demandada, sin que esta haya justificada dicha tenencia, necesariamente se deberá acceder a la demanda de autos, conforme se indicará en la parte resolutive.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 158, 160, 170, 342, 346, 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1.698 y 2.195 del Código Civil; SE DECLARA:

I.- Que se rechaza el incidente de sustitución del procedimiento impetrado por la parte demandada.

II.- Que se acoge la demanda de precario deducida por Mónica González Tobar, en representación de la sociedad Commonwealth Spa, en contra de doña María Barahona Segura, quien deberá restituir el inmueble dentro del plazo de quince días desde que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública.



C-15713-2018

Foja: 1

II.- Que no se condena en costas a la demandada, estimándose que tuvo motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

ROL C – 15.713 – 2018

DICTADA POR DON MAURICIO VERGARA VARGAS, JUEZ SUPLENTE.-

AUTORIZA DON IVÁN COVARRUBIAS PINOCHET, SECRETARIO SUBROGANTE.-

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 febrero de dos mil diecinueve.**



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

A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>