

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 15^o Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-17575-2019
CARATULADO : SOCIEDAD DE INVERSIONES YAGAL
S./GRANDÓN

Santiago, diecisiete de Octubre de dos mil veintidós

VISTOS

Comparece don Jorge Yapur Gálvez, ingeniero comercial, en nombre y representación de la Sociedad de Inversiones Yagal Limitada, domiciliado para estos efectos en calle Carlos Antúnez 2426, comuna de Providencia, quien interpone demanda de precario en contra de doña Zunilda del Carmen Grandón Grandón, dueña de casa y don José Emiliano Grandón Grandón, empleado, ambos con domicilio en calle Domeyko N° 9.117, sitio 45 de la manzana N del plano respectivo, comuna de Las Condes.

Funda la demanda en que, con fecha 15 de marzo de 2019, su representada adquirió la propiedad ubicada en calle Domeyko N°9117, sitio 45 de la manzana N del plano respectivo, comuna de Las Condes, inscrita a fojas 20.581 número 29.667 del año 2019, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Afirma que el inmueble se encuentra ocupado por Zunilda del Carmen Grandón Grandón y José Emiliano Grandón Grandón, quienes carecen de título para permanecer el inmueble.

En cuanto al derecho citas el artículo 2195, 728, 905 y 906 del Código Civil.

Por lo expuesto, solicita tener por interpuesta demanda ejecutiva en contra de doña Zunilda del Carmen Grandón Grandón y don Emiliano Grandón Grandón, a fin de que se les ordene restituir la posesión material de la propiedad ubicada en calle Domeyko N°9117, sitio 45, de la Manzana N del plano respectivo, comuna de Las Condes, inscrita a fojas 20.581 número 29.667, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2019 y en definitiva, se condene a los demandados a entregar la posesión material de la propiedad a la demandante, con todas aquellas cosas que se entienden pertenecerle,



fijándose como plazo para ello 10 días corridos contados desde que la sentencia definitiva se encuentre ejecutoriada, o el plazo que el tribunal estime; se condene al demandado a indemnizar todos los deterioros sufridos por el inmueble; de conformidad a lo dispuesto por el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, se reserve la determinación de la naturaleza y el monto de los perjuicios para la etapa de cumplimiento del fallo; los montos a que se condene al demandado deberán ser reajustados, agregándose los intereses y las costas de la causa.

Con fecha 26 de septiembre se notificó en forma personal subsidiaria la demanda a los demandados.

Con fecha 2 de octubre de 2019, se realizó la audiencia decretada en autos, con la asistencia de la parte demandante y de la parte demandada Zunilda Grandón Grandón.

La demandada Zunilda Grandón Grandón, contestó la demanda, solicitando su rechazó, puesto que el proceso por el cual, supuestamente, la demandante es dueña del inmueble en cuestión consta de un vicio siendo inscrita a nombre de ella de forma ilegal.

Señala que en el año 1999, su padre, por cesión le dio el 50% de los derechos que tenía sobre el inmueble en cuestión.

Relata que al fallecer su padre, sus hermanos iniciaron un juicio de partición el año 2016, rol P-140-2018, el que termina con el remate del inmueble a una sociedad que corresponde a la parte demandante.

Sostiene que el Conservador de Bienes Raíces solicitó aclaración, cuestión que fue respondida por correo por el árbitro, quien además solicitó a los comuneros y las partes la suscripción de escrituras de ratificación, la que su parte no quiso firmar.

Aclara que, según lo obrado en audiencia, el Conservador no inscribiría la propiedad a nombre de las sociedades que remataron siendo ambas sociedades representadas por la misma persona la abogada Maribel Mendoza Alfaro.

Sostiene que se redactaron 3 escrituras y su parte nunca firmó.

Afirma que en el juicio arbitral se obligaban a ubicarla, lo que nunca se hizo y posteriormente el inmueble apareció inscrito a nombre del adjudicatario.



Señala que le parece extraño que el árbitro haya dispuesto del 50% que su parte adquirió por cesión de los derechos de su padre.

Relata que interpuso una medida prejudicial precautoria que no ha podido encontrar a las demandadas. Además opuso demanda de nulidad absoluta en juicio ordinario causa rol C-12583-2019, a fin de que se declare la nulidad absoluta de la compra en remate de fecha 22 de octubre de 2018 y posterior escritura de fecha 10 de diciembre de 2018 por no haberse prestado consentimiento solicitándose la cancelación de la referida inscripción.

En la ocasión se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado José Emiliano Grandón Grandón.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

Con fecha 4 de octubre de 2019, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 1 de marzo de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, compareció don Jorge Yapur Gálvez, en representación de la Sociedad de Inversiones Yagal Limitada, quien interpone demanda de precario en contra de doña Zunilda del Carmen Grandón Grandón y de don José Emiliano Grandón Grandón, todos ya individualizados, en razón de los fundamentos de hecho y derecho que fueran reseñados en la parte expositiva.

SEGUNDO: Que, la acción intentada en autos es la establecida en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, norma que establece: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño."

De lo señalado anteriormente se desprende que para que dicha situación de hecho se configure han de concurrir tres elementos, en primer lugar, que una parte sea dueña del bien cuya restitución demanda; en segundo lugar, que otra persona la ocupe; y, finalmente, que dicha ocupación se efectúe sin un título que la justifique o legitime.

Ha de señalarse que la carga probatoria respecto de las dos primeras exigencias corresponden siempre al demandante, trasladándose al demandado el peso de la prueba si el actor logra acreditar que es el dueño del bien y que éste es ocupado por el demandado, correspondiendo entonces a este último acreditar que es el dueño del bien y que este es



ocupado demandado, correspondiendo entonces a este último acreditar que dicha ocupación está justificada por un título o contrato.

TERCERO: Que, el actor acompañó sin objeción de la contraria, la siguiente prueba documental:

1.- Certificado de dominio vigente de la propiedad inscrita a fojas 20581, número 29667, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año 2019, emitido con fecha 24 de mayo de 2019.

CUARTO: Que, a su turno la parte demandada Zunilda del Carmen Grandón Grandón, acompañó, sin objeción del actor, la siguiente prueba documental:

1.- Acta de comparendo extraordinario, celebrado con fecha 20 de febrero de 2019, rol arbitral P-140-17, caratulado, Grandón con Grandón

2.- Copia de cédula de identidad de doña Zunilda del Carmen Grandón Grandón

3.- Copia de escritura pública de Cesión de derechos de Luis Rene Grandón Veloso a doña Zunilda del Carmen Grandón Grandón, de fecha 30 de diciembre de 1999, repertorio N°13067.

4.- Copia con vigencia del Registro de Propiedad de la inscripción de fojas 4605 número 5550, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2000, emitido con fecha 30 de mayo de 2016.

5.- Copia del expediente de rol C-12583-2019 seguido ante el 1° Juzgado Civil de Santiago

6.- Inventario simple protocolizado de fecha 4 de octubre de 2021, ante Notario suplente don Juan Carlos Álvarez Domínguez

7.- Certificado de avalúo fiscal de fecha 13 de diciembre de 2021, correspondiente al rol de avalúo N°2856-00001

8.- Certificado de defunción de don Luis René Grandón Veloso

9.- Certificado de nacimiento de Zunilda del Carmen Grandón Grandón

10.- Testamento abierto de don Luis René Grandón Veloso de fecha 27 de marzo de 1996 ante el Notario Público don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

11.- Publicaciones realizadas los días 17,18 y 19 de noviembre de 2021, en diario el mostrador de extracto de sentencia de Posesión Efectiva



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

Código: TQBTXBTXKXX

testada concedida en causa V-287-2020 seguida ante el 13° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.

12.- Sentencia de fecha 27 de julio de 2021 y certificado de ejecutoria de fecha 30 de agosto de 2021 en causa V-287-2020 seguida ante el 13° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago que concede posesión efectiva testada.

13.- E-book de la causa V-287-2020, del 13° Juzgado Civil de Santiago.

14.- Certificado de envío y solicitud de posesión efectiva testada quedada al fallecimiento de Luis René Grandón Veloso.

QUINTO: Que, respecto al primero de los requisitos precitados en el motivo segundo, esto es, el dominio del bien cuya restitución pretende el demandante, de la revisión de la documental acompañada, en especial del Registro de Propiedad con Vigencia, que certifica que la inscripción de fojas 20581 número 29667, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 24 de mayo de 2019, no objetado por la contraria, se desprende que la Sociedad de Inversiones Yagal Limitada y la Sociedad Inversiones Autopro Limitada, son dueñas en la proporción de un cincuenta por ciento cada una, de la propiedad ubicada en calle Domeyko número nueve mil ciento diecisiete, que corresponde al sitio número cuarenta y cinco de la manzana N del plano respectivo, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; dominio que deriva de la calidad de comuneros al haber adquirido de don Ernesto Orlando Grandón Grandón, de don Luis Germán Grandón Grandón, de don Miguel Ángel Grandón Grandón, de don Julián Isaías Grandón Grandón, de doña María Magdalena Grandón Grandón, de doña Eloísa del Carmen Grandón Grandón, de doña Zunilda del Carmen Grandón Grandón, de don José Emiliano Grandón Grandón y de don Segundo Rene Grandón Grandón; por compra en remate, según escritura de diez de diciembre del año dos mil dieciocho, otorgada en la notaría de Santiago, de don R. Alfredo Martin Illanes, repertorio número 5224, por el precio de ochenta y cinco millones cien mil pesos.

Que a su vez, la demandada, acompañó la copia con vigencia de la inscripción N°4605 número 5550, correspondiente al registro de propiedad del año 2000, emitido con fecha 30 de mayo de 2016, en que se indica que



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

Código: TQBTXBTXKXX

doña Zunilda del Carmen Grandón Grandón, es dueña de los derechos equivalentes a un 50% en la propiedad sub lite, no obstante, correspondiendo ésta a una inscripción anterior, según se recoge en la parte final de la inscripción de fojas 20581 número 29667, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, habrá de estarse a esta última; encontrándose, por tanto, acreditado el dominio del actor sobre el inmueble sublite.

SEXTO: Que, en lo que toca al segundo requisito de la acción de precario, cual es, la ocupación del inmueble por los demandados; respecto de la demandada Zunilda del Carmen Grandón Grandón, de la contestación de la demanda se infiere su confesión expresa de esta circunstancia; en cuanto a don José Emiliano Grandón Grandón, se tiene por acreditada la ocupación, en virtud de las búsquedas positivas del demandado practicadas por ministro de fe, que constan a folio 7 y 10, las cuales las sitúan en dicho inmueble.

SEPTIMO: Que, en cuanto al último de los elementos referidos en el motivo tercero, la demandada Zunilda del Carmen Grandón Grandón, justifica su ocupación en el hecho de existir un juicio de nulidad pendiente sobre los derechos equivalentes al 50% del inmueble ubicado en calle Domeyko N° 9117, de la comuna de Las Condes, inscrito a fojas 20581, número 29667 en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019.

OCTAVO: Que, revisada la prueba rendida, y no obstante ser efectivo la alegación de la demandada, respecto a la existencia de un juicio en que se solicitó la nulidad absoluta del remate efectuado con fecha 22 de octubre de 2018 y de la posterior escritura de fecha 10 de diciembre de 2018, así como la cancelación de la inscripción de dominio inscrita fojas 20581, número 29667 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces de Santiago del año 2019, lo cierto es que; si bien en dichos autos, se decretó la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos, la que fue inscrita a fojas 17007, número 27707, del año 2019; dicha controversia no constituye un título que permita justificar la ocupación, así pues, no habiéndose acreditado por la demandada la existencia de un título que justifique la ocupación del inmueble, no cabe más que acoger la demanda de autos, como se dirá en lo resolutive.



A mayor abundamiento, y teniendo presente que en el juicio invocado por la demandada, ni siquiera se ha trabado la Litis, resulta pertinente recordar que, pendiente la declaración de nulidad, el acto o contrato es plenamente válido.

NOVENO: Que, finalmente, respecto de la indemnización de perjuicios por los deterioros de la propiedad, si bien el actor, pidió la reserva de determinación y naturaleza, para la etapa de cumplimiento del fallo, dicha reserva no libera al actor de la carga de acreditar la existencia de los presupuestos de la responsabilidad extracontractual pretendida, a saber, una actuación ilícita, culpable o dolosa, el daño a la víctima que ello ocasiona, la capacidad del autor del hecho lícito y la no concurrencia de una causal de exención, por lo que, habiéndose limitado a pedir en el petitorio la indemnización de perjuicios por los deterioros de la cosa, no cabe más que el rechazo de la acción indemnizatoria intentada, por no haber acreditado, los presupuestos de la acción.

DÉCIMO: Que, los demás antecedentes allegados a la presente causa, y no pormenorizados, en nada alteran lo razonado

Por estas consideraciones y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 582, 714, 1317, 1330, 1331, 1698 y 2195 del Código Civil, 144, 160, 170, 173, 342, 384, 659 y 680 siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Que se acoge parcialmente la demanda deducida en lo principal de folio 1, solo en cuanto se condena a los demandados a restituir la propiedad ubicada en calle Domeyko N°9117, sitio 45 de la manzana N del plano respectivo, comuna de Las Condes, inscrita a fojas 20.581 número 29.667 del año 2019, dentro de décimo día desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

II- Que cada parte soportará sus costas.

RoI C-17575-2019

Regístrese y en su oportunidad archívese.

Dictada por Doña Paulina Sánchez Campos, Juez Suplente.



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

Código: TQBTXBTXKXX

En **Santiago**, a **diecisiete de Octubre de dos mil veintidós**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: TQBTXBTXKXX