

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-2169-2019
CARATULADO : [REDACTED]

Concepción, veintitrés de junio de dos mil veintidós.

VISTO:

Que con fecha 28 de marzo de 2019 (folio 1) compareció doña [REDACTED] labores de casa, domiciliada en [REDACTED] interponiendo **DEMANDA DE PRECARIO** en contra de don [REDACTED] ignora profesión u oficio, domiciliado en pasaje [REDACTED]

Fundó dicha demanda en que es dueña del inmueble ubicado en pasaje [REDACTED] y que corresponde al [REDACTED] encontrándose el dominio inscrito a su nombre a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del Registro de Propiedad del año [REDACTED] del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Agregó que desde que se inscribió la propiedad, el 7 de enero de 2019, ha solicitado al demandado desocupar el inmueble, sin que hasta la fecha lo haya hecho, ya que detenta la propiedad por mera tolerancia, pues jamás ha celebrado vínculo jurídico alguno con él que legitime la tenencia del referido bien.

En mérito de lo expuesto, y disposiciones legales que invocara, pidió tener por deducida demanda de precario, en procedimiento sumario, en contra de don [REDACTED], ya individualizado y, en definitiva, condenarlo a la restitución del inmueble indicado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que se fije, bajo apercibimiento de lanzarlo, con todos los demás ocupantes, con la fuerza pública, con costas.

El 11 de junio (folio 7), se rectificó la demanda, indicando que el nombre correcto del demandado es [REDACTED], y no [REDACTED] como se indicó.

El 11 de diciembre (folio 13), en Concepción, se notificó en la forma dispuesta en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, la demanda y la resolución recaída en ella.

El 17 de diciembre (folio 21), se celebró el comparendo de estilo con la



asistencia de ambas partes. La parte demandante ratificó su demanda y posterior rectificación. El demandado, contestó la demanda, solicitando rechazarla en todas sus partes, con costas, por los fundamentos expuestos en minuta de folio 20, en que indica que los hechos relatados en la demanda no son efectivos, siendo parte de una planificación realizada por su ex pareja [REDACTED] para sacarle a él y a sus hijos comunes de la casa ubicada en pasaje 9, N° 1063 de la población Valle Alto, segunda etapa, Lomas de San Andrés, Concepción, al igual que en el año 2013 en causa rol C-3716-2013, caratulada [REDACTED]”, seguida ante el 3° Juzgado Civil de Concepción, intento de precario que no prosperó, y ante lo cual presentó demanda de declaración de comunidad en los autos rol C 5080-2013 seguidos ante este mismo tribunal, agregando que dicha casa él la pagó, y en consecuencia no viven allí por mera tolerancia de un tercero.

Añadió que la demandante en este nuevo proceso legal, es prima hermana de la ex propietaria de la casa y madre de sus hijos, actora que no realiza actividad remunerada ni tiene ingresos conocidos, por la cual es impensable que haya podido comprar la propiedad, tal como afirma; que como los intentos por sacarle a él y a sus hijos del hogar familiar no prosperaron, su ex pareja y madre de los hijos comunes procedió el año 2019 a transferir el dominio del inmueble a su prima hermana, con quien conversó, explicándole ésta que su prima hermana le solicitó hacer esta venta ficticia, con la sola finalidad de sacarlo de la casa. Que la anterior demanda ante el 3° Juzgado Civil demuestra que existe un historial litigioso que siempre ha tenido el mismo objeto, sacarlos de la propiedad, y en consecuencia la existencia de una transferencia de dominio a un familiar, convenientemente para presentar por tercera vez una demanda de precario, no puede prosperar. Que si hay autorización para habitar el inmueble cuya restitución se pide, la ocupación del inmueble no puede calificarse como un simple precario, y dicha autorización conferido da cuenta de la existencia de un vínculo habido entre las partes, cuyos efectos y consecuencias han de ser declaradas y resueltas por la vía idónea.

Se concluyó el comparendo de estilo llamando las partes a conciliación la que no se produjo.

El 23 de diciembre (folio 22), se recibió la causa a prueba.

El 10 de febrero de este año 2022 (folio 39) se decretó la reactivación del término probatorio, cumpliéndose con la notificación ordenada el 21 de febrero (folio 40).-

El 27 de abril (folio 55) se citó a las partes para oír sentencia.

El 5 de mayo (folio 56) se decretaron medidas para mejor resolver, las que



el 30 de mayo (folio 65) se tuvieron por cumplidas, entrándose los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1º) Que acorde a lo consignado en la parte expositiva precedente, la demandante (doña [REDACTED]) dedujo demanda de precario en contra del demandado (don [REDACTED]) fundada en que éste ocupa un inmueble de la cual es propietaria, por mera tolerancia de su parte, por lo que pide le sea restituido.

2º) Que el demandado, contestando, expuso que ocupan dicho bien, no por mera tolerancia de la actora, sino con autorización, agregando que incluso la casa él la pagó, y que la acción corresponde a una planificación de su ex pareja (prima hermana de la actora) para sacarle a él y a los hijos comunes de la vivienda, aludiendo a causas anteriores que tuvieron el mismo objeto y que no prosperaron.

3º) Que debe entenderse la acción de precario, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.195 del Código Civil, como una situación de hecho consistente en la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, es decir, para que opere la restitución de la propiedad detentada fácticamente, es necesario que a) la demandante sea dueña de la cosa a restituir; b) que quien la detenta sea la demandada, y careciendo de título que justifique la ocupación, y c) que esa ocupación se derive de la ignorancia de la dueña o mera tolerancia de ésta.

4º) Que conforme a la regla del onus probandi o peso de la prueba contenida en el artículo 1.698 del Código Civil, recae sobre la actora justificar la concurrencia de dichos supuestos, y en caso que ellos se acrediten, a la parte demanda justificar que su ocupación se sustenta en virtud de un título y no mera tolerancia.

Debiendo además hacerse presente, que la valoración de la prueba deberá hacerse conforme a las reglas de la prueba legal o tasada de los artículos 1.698 y siguientes del Código Civil, y 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

5º) Que respecto de los citados supuestos para la procedencia de la acción de precario por mera tolerancia, se deba partir indicando que no existe controversia entre los litigantes respecto de la concurrencia de los dos primeros, pues ambas partes aluden a que la demandante es la titular de la inscripción de dominio del inmueble cuya restitución pide, y que el demandado se encuentra haciendo ocupación del mismo, por tanto, al no estar discutido, ambos hechos debe tenerseles por establecidos en la causa, además que configuran una confesión judicial tácita. Lo anterior pese al cuestionamiento que hace el demandado, en orden a que la actora no contaría con los medios para comprar la propiedad, porque lo concreto es que no



niega que se le transfirió el dominio.

A mayor abundamiento, la demandante para acreditar el dominio de la propiedad cuya restitución reclama, acompañó en su demanda, en forma legal y sin que fuere objetada, copia de inscripción de dominio a su nombre del inmueble ubicado en Pasaje Galicia 1603, Valle Alto II, Lomas de San Andrés, Concepción, que rola a fojas 79, bajo el N° 78 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Dicha documental, en forma fehaciente e indubitada ratifica que la demandante es poseedora inscrita de la propiedad cuya restitución solicita en autos, y por tanto, de acuerdo al artículo 700, inciso 2° del Código Civil, debe ser reputada como dueña, presunción que no ha sido desvirtuada.

6°) Que respecto de la ocupación por parte del demandado del inmueble de propiedad de la demandante, como ya se indicó, éste último reconoce dicho hecho.

En este punto hay que agregar, que no tiene mayor incidencia lo alegado por el demandado de que ocupa la propiedad junto a sus hijos, porque el segundo requisito de la acción es ocupación por parte del demandado, con prescindencia de si lo hace sólo o con otras personas, y del vínculo que tendría con estas. Además, que ninguna prueba rindió para acreditar su afirmación, y en todo caso de los certificados de nacimiento agregados como medida para mejor resolver en folios 58 y 59, aparece que [REDACTED] nació el 21 de octubre de 1990, y [REDACTED] [REDACTED] el 30 de julio de 1994, y por ende a la fecha tienen 32 y 28 años, edades en las que no es lo normal y corriente seguir viviendo con los padres, debiendo por ello probarlo quien así lo afirma.

También se refrenda que el demandado ejerce ocupación con la testimonial que en folio 49 rindiera la demandante, en que los testigos Paola Pérez Poblete y Marcos Oñate Navarrete aluden a ella.

7°) Que conforme a lo señalado hasta el momento, y teniendo en cuenta lo discutido por las partes, la procedencia o rechazo de la acción debe determinarse revisando exclusivamente si la ocupación que ostenta el demandado es por mera tolerancia de la actora –como ésta sostiene-, o en virtud de una autorización –como reseña el demandado-.

Al respecto, en virtud de lo afirmado por el demandado en su contestación, como medida para mejor resolver se trajeron a la vista la causa rol 5.080-2013 del ingreso de este Primer Juzgado Civil de Concepción, caratulada ‘[REDACTED]’ y la causa rol 3.716-2013 del ingreso del Tercer Juzgado Civil de Concepción, caratulada ‘[REDACTED]’.



La primera causa se le agregó en folio 57, y si bien no está digitalizada completamente, el mérito de las piezas que obran permiten establecer que la demanda deducida por el actual demandado pidiendo dar por acreditada una comunidad de bienes ente él y su ex pareja (que incluiría el inmueble referido en esta causa) fue rechazada en segunda instancia, revocando la que había sido dictado en primera instancia, y rechazados los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos en contra la sentencia de segundo grado de la Il. Corte de Apelaciones. Por ende, este proceso no permite establecer que el demandado cuente con título que aparezca su ocupación.

La causa del 3° Tercer Juzgado Civil de Concepción, se agregó en folios 63 y 64, y de su examen aparece que en ella [REDACTED] (que figura como vendedora en la inscripción de dominio que la actora adjuntara a su demanda) dedujo acción de precario por mera tolerancia en contra de [REDACTED] la que fue rechazada en segunda instancia, en virtud de que la ocupación no era por simple tolerancia de la dueña, sino que justificada por la existencia de un acuerdo de voluntades entre las litigantes, existiendo una razón o título para la ocupación. Lo allí establecido, teniendo presente que el actual demandado no fue parte en dicha causa, y el efecto relativo de las sentencias, establecido en el artículo 3° del Código Civil, vale decir, que una sentencia es obligatoria sólo respecto del caso concreto en que se pronunció y respecto de las partes allí intervinientes, no puede tenerse como fundamento para configurar título de ocupación por parte del demandado, como éste insinúa en su contestación.

Lo resuelto sólo puede considerarse como validación de la ocupación que ejercía [REDACTED] y si bien de su certificado de nacimiento agregado como medida para mejor resolver en folio 58, aparece que es hija del ahora demandado, como ya se dijo, éste no rindió prueba para acreditar su afirmación de que sigue viviendo con él en la propiedad, lo que indirectamente podría justificar su ocupación, considerando que el mismo certificado consigna que el 2° Juzgado de Menores de Concepción decretó que su cuidado personal sería ejercido por éste; tampoco puede concluirse que ello sea así dada la edad actual de doña [REDACTED] (30 años), lo que también permite establecer que tal cuidado personal cesó hace tiempo.

8°) Que como ninguna prueba rindió el demandado según era su obligación procesal, para acreditar que la ocupación material del inmueble de propiedad de la demandante, la ejerce en base a un título o contrato que le legitime y no por mera ignorancia o mera tolerancia de la actora, no cabe más que concluir que en la especie



concorre también el tercer supuesto para la procedencia de la acción deducida, la mera tolerancia de la propietaria.

10°) Que, así las cosas, y encontrándose acreditados los presupuestos de la acción entablada, los que no han sido desvirtuados con prueba en contrario, procede acceder a la demanda deducida.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 582, 700, 924, 1.698, 1.699, 1.700, 1.713 y 2.195 del Código Civil; y artículos 144, 158, 160, 161, 162, 169, 170, 341, 342, 384, 399, 400 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil se declara:

Que **SE ACOGE**, con costas, la demanda deducida el 28 de marzo de 2019 (folio 1), en contra del demandado, don [REDACTED] y en consecuencia, se le condena a restituir a la demandante, el inmueble de propiedad de ésta que ocupa, ubicado en pasaje Galicia 1603 interior, Valle Alto II, Lomas de San Andrés, Concepción, materia de la acción presentada, libre de enseres que sean de su dominio y ocupantes, dentro del plazo de diez días hábiles de ejecutoriada que sea la presente sentencia, bajo apercibimiento de ser lanzado con la fuerza pública si así no lo hiciere.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol 2.169-2019.-

Dictada por doña **PAULINA ASTETE LUNA**, Juez Suplente del Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. **Concepción, veintitres de junio de dos mil veintidós.**



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 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>