

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-4253-2022
CARATULADO : [REDACTED]

Santiago, veintiocho de Diciembre de dos mil veintidós

VISTOS:

A folio 1, comparece RODRIGO HERNAN LITIN MORALES, abogado, cédula nacional de identidad N° 14.148.366-8, domiciliado en calle San Pio X N° 2445, oficina 409, comuna de Providencia, Santiago, en representación de [REDACTED], con domicilio en [REDACTED] comuna de Santiago, cédula de identidad [REDACTED] deduciendo demanda de precario en contra de [REDACTED], de nacionalidad [REDACTED] [REDACTED] domiciliado para estos efectos en calle [REDACTED] de la comuna de Santiago.

Funda su demanda en que, es dueña del inmueble ubicado en calle [REDACTED] de la comuna de [REDACTED], como consta de la escritura pública suscrita con fecha 30 de septiembre del año 2019, en la Notaría de Santiago del Notario Público Myriam Amigo Arancibia, repertorio N° 16.514., el dominio se inscribió a su nombre en el Registro



Foja: 1

de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 78.727, N° 114.663, del año 2019.

Indica que al momento de comprar el inmueble habría llegado a un acuerdo con el demandado, arrendador del local comercial, de continuar con el contrato de arriendo bajo las mismas condiciones sólo cambiando la parte arrendadora. El demandado actuando de mala fe, hizo creer que el acuerdo se llevaría a cabo al momento de suscribirse el contrato de compraventa. Luego que la propiedad comercial se inscribe a su nombre, el demandado desconoce cualquier tipo de acuerdo de continuar con un contrato de arriendo y se niega a devolver la propiedad a su dueño y a su antiguo arrendador.

Agrega que el antiguo dueño, LUIS ERNESTO BERRIOS JERVES, demandó termino de arriendo por no pago de rentas (causa ROL 10658-2020) lo que no fue concedido por el 27° tribunal civil de Santiago por acogerse excepción de legitimación activa en virtud de que el arrendador extinguió su derecho como arrendador al enajenar el inmueble.

Continua exponiendo que, considerando la contingencia sanitaria actual, ofreció al demandado, que hiciera entrega en un plazo de seis meses el inmueble, haciéndose cargo de los gastos básicos adeudados, sin embargo el demandado se negó a la restitución y añade que el inmueble que se solicita restituir es ocupado comercialmente por el demandado y que a la fecha el local permanece abierto por lo que sigue usando y gozando de el.

Por último, previas citas legales, solicita se condene al demandado a la devolución de la propiedad ubicada en calle



Foja: 1

[REDACTED] de la comuna de [REDACTED], dentro de tercer día de ejecutoriada la Sentencia, o en el plazo que se fije, bajo apercibimiento de lanzarla con la fuerza pública, con expresa condena en costas.

A folio 8, consta notificación personal a la parte demandada, [REDACTED] en calle [REDACTED], comuna de [REDACTED], con fecha 1 de junio de 2022.

A folio 13, se lleva a cabo el comparendo de estilo, con la asistencia del apoderado de la parte demandante, y de la parte demandada asistida por su apoderado, quien contesta por escrito por minuta que rola a folio 9 y 10, en el cual en lo principal contesta demanda solicitando sea denegada, por carecer de todo fundamento, con costas, fundado que la propia demandante de continuar con el contrato de arriendo bajo las mismas condiciones sólo cambiando la parte arrendadora y haciendo presente lo poco entendible y absurda de la demanda agrega que en lo medular el reconocimiento de la propia demandante del arriendo hace de la existencia de un título que le avala para residir en la propiedad, esto es la existencia de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con el antecesor en el dominio del inmueble, con lo que no puede prosperar la presente demanda, ya que el juicio de precario requiere como condición sine qua non el carecer el demandado de un título para ocupar el inmueble.

Añade que, con fecha 3 de diciembre de 2013 por instrumento privado se suscribió Luis Ernesto Berríos Jerves, antecesor en el dominio, un contrato de arrendamiento. Sus firmas fueron autorizadas ante el notario de La Cisterna



Foja: 1

Jorge Ossa Andrés Cuevas y recayó sobre la propiedad sublite ubicada en [REDACTED] con una duración de 5 años a contar de la fecha de celebración del contrato, renovables por períodos sucesivos de 1 año, salvo aviso en contrario dado con la antelación de 90 días hábiles, por una renta de arrendamiento mensual de \$ 780.000.-, pagadera por período mensuales, iguales, sucesivos y anticipados los 5 primeros días de cada mes, con un reajuste cada 12 meses en la misma proporción de variación del I.P.C. y el pago mensual de los gastos comunes y consumos.

Acto seguido se tiene como parte integrante de la audiencia escritos de fecha 13 de junio de 2022, folios 09 y 10 y se le provee en el sentido siguiente: En lo principal: Téngase por contestada la demanda en los términos señalados; Primer otrosí: Por acompañado, con citación; Segundo y Tercer otrosí: Téngase presente; Cuarto otrosí: Téngase presente patrocinio y poder.

Luego se llama a las partes a conciliación, la que no se produce.

A folio 14, se recibió la causa a prueba y a folio 22 se niega lugar a reposición deducida en su contra, rindiéndose la que consta en autos.

A folio 36, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, comparece comparece **RODRIGO HERNAN LITIN MORALES,** abogado, en representación de [REDACTED]



Foja: 1

[REDACTED], deduciendo demanda de precario en contra de [REDACTED] ya individualizados, solicitando la restitución para dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que se fije, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, con costas, en virtud de los hechos señalados en lo expositivo del presente fallo.

Funda su pretensión en los argumentos reseñados en la parte expositiva, y que en esta parte

SEGUNDO: Que, legalmente notificada, la demandada contestó la acción enderezada en su contra, solicitando el rechazo de la misma fundado en lo ya indicado, también, en la parte expositiva y que para evitar reiteraciones, se dan por reproducidos.

TERCERO: Que, en orden a acreditar los fundamentos de la demanda, la parte demandante rindió, la siguiente prueba documenta:

1.- Copia de contrato de compraventa y mutuo hipotecario de fecha 30 de Septiembre del año 2019; Repertorio Numero 16514, de [REDACTED] a [REDACTED] a [REDACTED]

2.- Certificado de Dominio vigente de la propiedad ubicada en [REDACTED] inscrita fojas 78727 Numero 114663 del Registro del Conservador de bienes raíces de Santiago del año 2019.

3.- Copia de contrato de arriendo suscrito entre [REDACTED] y [REDACTED] de fecha 03 de diciembre del año 2013.



Foja: 1

4.- Copia de comprobante de carta certificada de Aviso de término de contrato de arriendo de fecha 15 de Mayo del año 2020 entre [REDACTED] y [REDACTED]

5.- Certificado de deuda ENEL de fecha 09 de Junio del año 2022 por un monto total de \$3.421.440.-

6.- Copia de Sentencia causa rol 10658 del año 2020 emitida por el 27° juzgado civil de Santiago donde se acoge la excepción de falta de legitimación activa por considerar que el contrato de arriendo había terminado entre [REDACTED] y [REDACTED] debido a la venta de la propiedad.

CUARTO: Que, la parte demandada para justificar sus alegaciones solo acompañó la documental consistente en:

- Copia de contrato de arrendamiento suscrito con fecha 3 de diciembre de 2013, ante el notario público Jorge Andrés Ossa Cuevas, entre [REDACTED], arrendador, y [REDACTED], arrendatario, por la propiedad ubicada en [REDACTED], comuna de [REDACTED]

QUINTO: Que, el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye "*precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*". De tal definición se desprenden los tres requisitos básicos para que concurra el precario, aceptados por la doctrina y la jurisprudencia: que el actor sea dueño de la cosa que reclama, que el demandado la ocupe y



Foja: 1

que tal ocupación provenga de la mera tolerancia o ignorancia del actor, sin que medie contrato alguno;

SEXTO: Que, con el mérito de la documental acompañada por la parte demandante se puede establecer:

1) Que, por contrato de escritura pública de compraventa y mutuo hipotecario de fecha 30 de Septiembre del año 2019; Repertorio Numero 16514, se da cuenta de la venta del inmueble ubicado en calle [REDACTED] hoy calle [REDACTED], comuna de [REDACTED] de [REDACTED] a M [REDACTED].

2) Que, la propiedad ubicada en calle [REDACTED] Comuna de [REDACTED] Región Metropolitana dicho inmueble se encuentra inscrita a fojas 78727 número 114663 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y cuya dueña es [REDACTED], C.I. [REDACTED]

SÉPTIMO: Que, la ocupación del inmueble de propiedad de la parte demandante por parte del demandado, además, de lo ya afirmado por el propio demandado se tendrá por acreditada, también, con la notificación de la demanda de autos con fecha 1 de septiembre de 2022, practicada a la demandada en el inmueble sub-lite, según da cuenta la actuación de folio 8 en el expediente digital.

OCTAVO: Que, habiéndose acreditado el dominio que la parte demandante ostenta del inmueble que reclama y la



Foja: 1

ocupación del demandado, tocaba a este último acreditar algún título que justificara su ocupación, atendido lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil que regula la carga probatoria, lo que no realizó, ya que la única prueba documental rendida - que dice relación con un contrato de arrendamiento con alguien distinto (antiguo dueño) a la demandante de autos - no es idónea ni suficiente para justificar sus alegaciones, esto es, justificar que su ocupación se encuentre amparada en un título que la legitime y, en razón de lo anterior, no se tuvo por probada esta circunstancia, por quien legalmente tenía la carga de hacerlo, motivo por el que sólo se puede concluir que la ocupación del inmueble sub lite proviene de la mera tolerancia de la parte demandante y, en definitiva, no cabe sino acoger la presente demanda de precario.

NOVENO: Que, la prueba documental no pormenorizada ni valorizada en nada altera lo que viene resolviendo.

Y visto, además lo dispuesto por los artículos 1698, 1699, 1700 y 2195 del Código Civil; 144, 160, 170, 342, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que, **SE ACOGE** la demanda de precario deducida a folio 1 y, en consecuencia, se ordena a la demandada a restituir a la parte demandante el inmueble ubicado en calle [REDACTED] Región Metropolitana, dentro de décimo día de ejecutoriado el fallo, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública.

II.- Que, se condena en costas al demandado.

Regístrese y notifíquese.



C-4253-2022

Foja: 1

ROL C-4253-2022

Nac.///

DICTADA POR ISABEL MARGARITA ZÚÑIGA ALVAYAY, JUEZA
TITULAR DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veintiocho de Diciembre de dos mil veintidós**



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

Código: XXDTXCGECTZ