

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL : C-87-2019
CARATULADO [REDACTED] [REDACTED]

San Miguel, veintiséis de Agosto de dos mil veintidós

Vistos:

Se ha iniciado este proceso rol N° 87-2019 sobre acción de precario interpuesta por don [REDACTED], empleado, con domicilio en Gran [REDACTED] contra doña [REDACTED] [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] también conocida como ex [REDACTED]; señalando que adquirió, previa compraventa ante Notario, el predio en que se domicilia la demandada, inscrito a fojas [REDACTED] N° [REDACTED] en el Registro de Propiedad del año [REDACTED] el Conservador de Bienes Raíces de [REDACTED] inmueble que es ocupado por la demandada, quien se niega a abandonarlo, pese a no tener contrato ni encontrarse amparada por acto jurídico vigente para ello; por lo que fundando su acción en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, pide se condene a la demandada a restituir el inmueble, con costas.

A folio 13 consta la notificación de la demanda y, conforme a ello a folio 23 tuvo lugar audiencia de rigor, ocasión en que la demandada, contestándola, señala tener la posesión material del predio desde hace 23 años por contrato de compraventa; añade que el actor no es su comodante del predio, por lo que no puede exigir su restitución, y no resulta aplicable el artículo 2195 del Código Civil y que aquel compró el predio a una vendedora que no tenía la posesión del bien. Pide entonces el rechazo de la acción dirigida en su contra, por no tener el actor acción en el Derecho (sic) y no tener derecho alguno respecto a la posesión o tenencia física del inmueble que compró, por una tercera persona que no es parte en el procedimiento, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercer contra su vendedora.

A folio 33 se recibió la causa a prueba, sentencia interlocutoria cuya notificación a las partes consta haberse efectuado a folio 57 y 62.

A folio 71 se reactivó el término probatorio y, posteriormente, a folio 87 se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:



Primero: Que comparece a estrados don [REDACTED] interponiendo demanda de precario contra doña [REDACTED] que notificada de aquella la contestó, solicitando su rechazo, según se ha referido en lo expositivo precedente.

Segundo: Que interpuesta la acción de precario, jurídicamente contemplada en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, previene ella que, “*Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*”; y ejercida aquella respecto del inmueble litigado, incumbe al actor acreditar el dominio sobre aquel y, junto a ello, su tenencia por la parte demandada; corresponderá a su vez a esta última, a fin de desvirtuar el precario, acreditar que la tenencia del bien se encuentra autorizada por su dueño o proviene de un acto o contrato que aquél deba respetar.

Tercero: Que para acreditar los fundamentos de su acción, la parte demandante, en forma legal y sin objeción de la contraria, acompañó prueba documental, consistente en copia de inscripción de dominio vigente de inmueble fojas [REDACTED] N° [REDACTED] del año [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, instrumento que apreciado en forma legal da cuenta de ser don [REDACTED] poseedor inscrito de la propiedad raíz ubicada en calle [REDACTED] hoy [REDACTED] [REDACTED]

Conforme a lo anterior cabe reputar al actor como dueño del predio indicado, según lo previsto en el artículo 700 del Código Civil que prescribe que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.

Además aporta el actor copia de tasación pericial sobre el valor de la inmueble, objeto del litigio ubicado en calle [REDACTED] de la comuna de [REDACTED] [REDACTED]

Cuarto: Que incumbiendo ahora la prueba de ocupación que la demandada, doña [REDACTED] ejercería respecto del predio litigado, se estará para estos efectos a la confesión espontánea de aquélla al momento de contestar la acción dirigida en su contra, quien dice no solo ocupar el inmueble (desde hace 23 años, a la fecha), sino que detentar la posesión material del mismo.

Quinto: Que correspondiendo entonces estudiar si existe en el caso de marras una ocupación de cosa ajena en calidad precaria, esto es, por ignorancia o mera tolerancia de su dueño, o por el contrario, determinar si tal ocupación deriva de actos o relaciones con relevancia jurídica, que faculten a la demandada para ocuparlo, incumbe a este última la prueba de este hecho y, en tal sentido apareja:



- a) Copia de escritura pública de compraventa celebrada entre doña [REDACTED] y doña [REDACTED] fechada el 7 de mayo de 1998.
- b) Declaraciones juradas prestadas ante Notario por doña [REDACTED] por doña [REDACTED]
- c) Certificado de nacimiento de [REDACTED]

Sexto: Que al efecto, alegando la demandada tener la posesión material del inmueble de calle [REDACTED], comuna de [REDACTED], del cúmulo de prueba por ella aportada al proceso (tasación del predio y declaraciones juradas prestadas extrajudicialmente – ante Notario - por personas que no comparecen a estrados a dar cuenta de sus dichos) no permiten arribar a la posesión material que alega tener sobre el inmueble referido.

En este sentido el único instrumento que resta por analizar rola a folio 20, y consiste en escritura pública de compraventa celebrada ante Notario el 7 de mayo de 1998, por doña [REDACTED], como compradora, y doña [REDACTED] como vendedora, respecto de la propiedad litigada, ubicada en la entonces calle [REDACTED] documento que contrario a lo estimado por la actora, no otorga la posesión material del inmueble, sino que, por su naturaleza, solo constituye el antecedente jurídico necesario para, una vez inscrito el predio en forma legal, obtener la posesión reclamada; en tal sentido artículo 724 del Código Civil *“Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”*; en relación al artículo 728 del mismo cuerpo legal *“Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial.*

Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente.”

Séptimo: Que atento lo anterior, y frente a la posesión inscrita efectivamente acreditada por el actor, no puede sino imputarse la actual tenencia de la propiedad de Calle [REDACTED] –comuna [REDACTED], por [REDACTED] a una situación fáctica que ha importado la aceptación, sufrimiento o permisión de su actual dueño, esto es, su mera tolerancia en cuanto a la ocupación del bien raíz.

Octavo: Que por lo antes referido se acogerá la demanda de precario en todas sus partes, sin costas, por estimar que ha contado con motivo plausible para litigar.



Por estas consideraciones y atento además a lo previsto en los artículos 144, 1690, 170, 342, 384, 399 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 1437, 1545, 1698, 2174 y 2195 del Código Civil, se declara que:

Se acoge, sin costas, la demanda interpuesta por don [REDACTED]

[REDACTED] todas sus partes, y, conforme a ello se declara:

a) Terminada la ocupación que a título de precario ejerce doña [REDACTED]

[REDACTED] respecto del inmueble de [REDACTED]

[REDACTED]—comuna [REDACTED]

b) Se condena a la demandada a restituir la propiedad antes referida en un plazo de tres días, desde que el presente fallo se encuentre ejecutoriado, bajo apercibimiento de ser lanzada junto a toda persona que de ella derive ocupación, con auxilio de la fuerza pública.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada y firmada por **don Gonzalo Alejandro Neira Campos**, Juez Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Miguel, veintiséis de Agosto 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>