

COMPETENCIA	CIVIL
PROCEDIMIENTO	SUMARIO
MATERIA	PREARIO
DEMANDANTE	[REDACTED]
DEMANDADO	[REDACTED]
ROL	C-804-2022
FECHA DE INICIO	07 DE JUNIO DE 2022

La Calera, dos de noviembre de dos mil veintidós

VISTO:

A folio 1, comparece doña [REDACTED]

[REDACTED] y, calle [REDACTED], don [REDACTED] cédula nacional de identidad [REDACTED] pctor de comercio, con domicilio en calle Santiago número [REDACTED] quienes vienen en interponer demanda de acción de precario en contra de doña [REDACTED] cédula nacional de identidad [REDACTED] se desconoce profesión u oficio, con domicilio en [REDACTED] El Melón de la comuna de [REDACTED] en virtud de los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos, que se exponen:

I LOS HECHOS

INDIVIDUALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

Fundan la demanda señalando que son dueños de la propiedad [REDACTED]

[REDACTED] en la comuna [REDACTED] y que formaba parte de la [REDACTED] del [REDACTED], cuyos deslindes son: AL NORTE con Lote doscientos sesenta y ocho B cuatro, al SUR con parte de la Reserva de la Corporación de la Reforma Agraria, Parcela número doscientos sesenta y nueve y servidumbre de paso en favor del lote número seis de por medio, AL ORIENTE, con lote doscientos sesenta y ocho guion B seis, y al PONIENTE, con Parcela número doscientos setenta, servidumbre de paso a favor del lote número tres y cuatro, camino público de por medio, con una superficie, aproximada de cinco mil metros cuadrados, la propiedad se encuentra inscrita a [REDACTED] del Registro de Propiedades del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de La Calera.-

LEGITIMACIÓN ACTIVA

Sostienen que por mera tolerancia y, sin que haya habido contrato de ningún tipo, el inmueble en referencia y debidamente individualizado, se encuentra ocupado desde hace algún tiempo por doña [REDACTED], con quien no tienen ninguna relación ni contractual ni de ningún otro tipo de pueda justificar su presencia en su propiedad.

Indica que, por lo expuesto, solicito a US. que dicho ocupante, incluido su grupo familiar, se les restituya el inmueble ya individualizado, dentro de tercero día desde que la sentencia que ordene el lanzamiento quede ejecutoriada o en el plazo que SS se sirva fijar en mérito del Proceso.

EL DERECHO

Expone que de acuerdo a la Doctrina mayoritaria, constituye precario aquella situación de hecho que el legislador asimila al contrato de comodato precario, y que consiste en el goce gratuito de una cosa ajena, sin ningún título que lo justifique, sea que este sea tolerado por el dueño o se verifique por ignorancia suya.



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

Código: XSTBXCQXNEB

Agrega que el inciso primero del artículo 2174 del Código Civil dispone que el comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Agrega el inciso segundo, del mismo cuerpo legal, que este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

Refiere que el artículo 2194 del Código Civil señala que el comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo.

Manifiesta que el artículo 2195 del Código Civil expresa que se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución. Añade tal norma que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Expresa que la materia sub lite, corresponde a la hipótesis contemplada en el artículo 2195 del Código Civil.

De lo que se desprende que los presupuestos de hecho de la Acción de Precario, prevista en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil son:

- a) Que el demandante sea dueño del bien cuya restitución se solicita
- b) Que el demandado ocupe dicho bien
- c) Que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

Indica que en cuanto a los dos primeros supuestos, la carga de la prueba corresponde a esta parte la cual se satisface con la documental aportada, más la certificación respectiva al momento de notificar la presente demanda, en la cual el señor ministro de Fe certificara la efectividad de ser el domicilio de la demandada la propiedad que por este acto se pretende recuperar.

Agrega que, en lo concerniente al último de los requisitos exigidos por la norma para configurar la Acción de Precario, está le pertenece a la demandada, en cuanto le incumbe probar que la ocupación está justificada por un título o contrato respectivo, situación que no se podrá acreditar por cuanto el único sustento de la ocupación de la propiedad es la mera Tolerancia de esta parte.

Arguye que para emprender el análisis propuesto conviene tener presente que el artículo 2195 del Código Civil es del siguiente tenor: “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”

Que conforme al precepto antes transcrito constituye un precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable solo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño. En tal situación, el propietario de la cosa tenida por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario, según el artículo 680 N°6 del Código de Procedimiento Civil.

Sostiene que, así las cosas, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos:

- a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita
- b) que el demandado ocupe ese bien
- c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.



Manifiesta que sobre la materia la Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar que el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente sería o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno. Así entonces, cuando el inciso 2° 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, debe entenderse que la expresión mera tolerancia está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, más no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes. En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la referida disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato, por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma. (Corte Suprema, rol N°11143-20).

Finalmente solicita tener por interpuesta demanda de acción de precario en contra de doña [REDACTED] ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva condenarle a la restitución del inmueble señalado anteriormente, dentro de tercero día de pronunciada la sentencia definitiva de primera instancia o dentro del plazo que US. se sirva determinar de conformidad al mérito de autos, bajo apercibimiento de ser lanzado la demandada y cualquier ocupante con el auxilio de la fuerza pública, con expresa condena en costas.

A folio 8, con fecha 23 de junio de 2022, consta notificación personal de la demandada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 14, con fecha 01 de julio de 2022, comparece don Cristhian Vera Fontecha, abogado, por la demandada, quien viene en contestar la demanda solicitando su rechazo en atención a los siguientes argumentos:

1.- Señala que la demandada efectivamente ocupa el inmueble ubicado en [REDACTED] como señala la demanda.

2.- Manifiesta que, sin embargo, no lo hace por ignorancia o mera tolerancia de los demandantes, cual es el supuesto sobre el que debe prosperar la acción de precario deducida, sino que su posesión material sobre el inmueble se ampara en un contrato de arrendamiento.

3.- Agrega que, efectivamente, con fecha 29 de Abril de 2016 se celebró un contrato de arrendamiento entre doña [REDACTED] y el entonces propietario del inmueble don [REDACTED], el que fue notariado con fecha 02 de mayo de 2016 ante la Oficial Civil en función de Notario Sra. Virginia Gómez Araos, de la comuna de Nogales.

4.- Indica que, en dicho contrato en su cláusula segunda, se estipula expresamente que el contrato tendrá una vigencia de un año a contar del 01 de mayo del 2016, renovándose en forma tácita, sucesiva y automática por periodos iguales de un año cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, por carta certificada dirigida al domicilio de la contraparte su deseo de ponerle termino, carta que debe ser enviada con un mes de anticipación a lo menos respecto al término del plazo inicial del contrato o de cualquiera de sus eventuales prorrogas o renovaciones, comunicación que a la fecha no se ha efectuado según lo establecido en el contrato.

5.- Arguye que, en consecuencia, la demandada ostenta un justo título para acreditar la tenencia material que tiene sobre el inmueble de autos, cuál es su calidad de



legítimo arrendatario y por lo mismo, no procede que el tribunal de lugar a la acción de precario, ya que no se cumplen sus requisitos de procedencia establecidos en el artículo 2195 del código civil.

Concluye solicitando tener por contestada la demanda y rechazarla en todas sus partes por carecer de fundamento, con costas.

A folio 19, con fecha 04 de julio de 2022, se lleva a efecto la audiencia de estilo, compareciendo la parte demandante representada por su apoderada doña Romina Andrea Frez Órdenes y por la parte demandada comparece el abogado de la Corporación de Asistencia Judicial don Cristhján Vera Fontecha y postulante doña Alejandra Ahumada Pastén.

La parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes. El Tribunal tiene por ratificada la demanda.

La parte demandada contesta la demanda por escrito y solicita su rechazo con costas. El Tribunal tuvo por contestada la demanda y como parte integrante del comparendo.

Se efectúa el llamado a conciliación el que no se produjo.

A folio 22, con fecha 07 de julio de 2022, se recibe la causa a prueba.

A folio 39, con fecha 09 de septiembre de 2022, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1, comparece doña [REDACTED] quienes vienen en interponer demanda de acción de precario en contra de doña [REDACTED] todos ya individualizados, por las razones expuestas en lo expositivo de este fallo.

SEGUNDO: Que, se llevó a cabo la audiencia de estilo, con la comparecencia de la parte demandante y demandada, solicitando la demandada el rechazo de la demanda, por los argumentos expuestos en la parte expositiva; no arribándose a conciliación.

TERCERO: Que se recibió la causa a prueba, fijándose los siguientes hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos: 1.- Efectividad de ser el demandante propietario del inmueble ubicado en domicilio de Lote doscientos sesenta y ocho guion B cinco, que resulto de la subdivisión de la parcela doscientos sesenta y ocho B, de la subdivisión de un predio de mayor extensión, ubicado en la comuna de Nogales y que formaba parte de la parcela doscientos sesenta y ocho del proyecto de [REDACTED] regularizado en la demanda. 2.- Efectividad que el inmueble referido en el punto primero se encuentra ocupado por la demandada, por ignorancia o mera tolerancia. 3.- Título en virtud del cual la demandada ocupa el inmueble de autos.

CUARTO: Que, a fin de acreditar sus dichos la parte demandante rindió la siguiente prueba documental:

A folio 1, Copia de inscripción de dominio del inmueble de la Litis, a fojas 1187 N°1180, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, año 2022 a favor de doña [REDACTED] con su respectivo certificado de vigencia, emitido el 26 de mayo de 2022.

A folio 25, Contrato de arrendamiento entre don [REDACTED] y doña [REDACTED] emitido con fecha 29 de abril de 2016 firmado ante Notario Público de Nogales doña Virginia Gómez Araos.



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

Código: XSTBXCQXNEB

A folio 25, Carta de término de contrato de arrendamiento dirigido a doña [REDACTED] emitido el 29 de marzo de 2022, firmado por don [REDACTED]

A folio 25, Boleta de Correos de Chile emitido el 28 de marzo de 2022.

QUINTO: Que, la parte demandada rindió la siguiente prueba:

I.- Prueba documental:

A folio 24, Contrato de arrendamiento entre don [REDACTED] doña [REDACTED] emitido con fecha 29 de abril de 2016 firmado ante Notario Público de Nogales doña Virginia Gómez Araos.

II.- Prueba confesional:

A folio 35, con fecha 17 de agosto de 2022, comparece la absolvente doña [REDACTED] quien juramentada en forma legal expone al tenor del pliego de posiciones: 1.- Diga cómo es efectivo que es dueña inscrita de un sesenta y uno por ciento de los derechos sobre el inmueble consistente en el [REDACTED] [REDACTED] Responde: "Si efectivo". 2.- Diga cómo es efectivo que adquirió dichos derechos por compraventa por escritura pública que le hizo a don [REDACTED] [REDACTED] cédula de identidad número 7.189.245-k, otorgada el 4 de mayo de 2022 ante la señora Notario público de La Calera doña [REDACTED] Responde: Si efectivo. 3.- Diga cómo es efectivo que al momento de efectuar dicha compra el inmueble señalado se encontraba bajo la tenencia material de doña Sandra [REDACTED] cédula de identidad número 11.751.483-8; tenencia que dura hasta el día de hoy. Responde: "No, yo compre sin moradores." 4.- Diga cómo es efectivo que doña [REDACTED] ocupa dicho inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con don [REDACTED] suscrito ante notario público el 29 de abril del año 2016. Responde: No, no es efectivo. 5.- Diga cómo es efectivo que al momento de suscribir el contrato de compraventa del inmueble de autos tenía pleno conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre el vendedor don [REDACTED], y la demandada en esta causa doña [REDACTED] Responde: "No, no es efectivo."

A folio 36, con fecha 18 de agosto de 2022, comparece el demandante don [REDACTED] quien juramentado en forma legal expone al tenor del pliego de posiciones: 1.- Diga cómo es efectivo que es dueño inscrito de un treinta y nueve por ciento de los derechos sobre el inmueble consistente en el [REDACTED] [REDACTED] Responde: "Efectivo." 2.- Diga cómo es efectivo que adquirió dichos derechos por compraventa por escritura pública que le hizo a don [REDACTED] cédula de identidad número 7.189.245-K, otorgada el 4 de mayo de 2022 ante la señora Notario público de La Calera doña Lidia [REDACTED] Responde: "Efectivo." 3.- Diga cómo es efectivo que al momento de efectuar dicha compra el inmueble señalado se encontraba bajo la tenencia material de doña [REDACTED] cédula de identidad número 11.751.483-8; tenencia que dura hasta el día de hoy. Responde: "No, no es efectivo." 4.- Diga cómo es efectivo que doña [REDACTED] ocupa dicho inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con don [REDACTED] suscrito ante notario público el 29 de abril del año 2016. Responde: "No es efectivo." 5.- Diga cómo es efectivo que al momento de suscribir el contrato de compraventa del inmueble de autos tenía pleno conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre el vendedor don [REDACTED] y la demandada en esta causa doña [REDACTED]. Responde: "No es efectivo."

SEXTO: Que el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable solo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, constituye la situación de precario prevista en el citado artículo 2195 inciso 2º Código Civil que dispone: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño". De lo preceptuado en



esta norma es dable determinar que el propietario de la cosa detentada por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario, según el artículo 680 N°6 del Código de Procedimiento Civil.

SEPTIMO: Que por tanto, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe ese bien; c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. En consecuencia, una vez que el demandante ha satisfecho adecuadamente la carga probatoria que pesa sobre él, corresponde al demandado demostrar que la ocupación se justifica en un título y no en la ignorancia o mera tolerancia de los dueños.

OCTAVO: Que, a partir de la prueba documental rendida en los presentes autos, consistente en la inscripción de dominio con certificado de vigencia, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de La Calera, fojas 1178 número 1180 del año 2022 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Calera, el cual debe ser valorado conforme a lo dispuesto en el artículo 1700 y siguientes del Código Civil, se ha podido dar por acreditado de forma fehaciente que los demandantes son dueños de la propiedad requerida.

NOVENO: Que respecto al segundo requisito a probar por el actor, esto es, que la propiedad raíz cuya restitución se pide, sea ocupada o detentada por la demandada.

Que respecto a este requisito, debe atenderse a la controversia sobre los hechos que sustentan el presente juicio. De esta forma, teniendo presente lo expuesto por las partes durante el proceso, en especial, lo alegado por la demandada, quien en sus dichos reconoce la ocupación del inmueble en litigio, y considerando las certificaciones efectuadas por receptor judicial a folio 6, 7 y 8 del expediente, conforme lo dispuesto en el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil, se tiene por acreditada la ocupación tenencia de la demandada respecto del inmueble de autos.

DECIMO: Que acreditados los dos primeros requisitos, correspondía a la demandada alegar por una parte y probar por otra, que ocupa el bien raíz con un título que justificara su tenencia.

A este respecto, si bien la demandada afirmó durante el proceso que poseía un título que justificaba su tenencia, acreditando efectivamente la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito con don ██████████ anterior propietario del inmueble de autos, cuyas firmas aparecen autorizadas por oficial de registro civil quien actúa como Notario Público, contrato suscrito el 29 de abril del año 2016; lo cierto es que según nuestra legislación ese contrato no le es oponible al actual propietario.

En efecto, el artículo 1950 N° 3 del Código Civil, establece que el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: 3° Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán.

Por su parte el artículo 1961 del mismo cuerpo legal, señala que extinguiéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, o siendo usufructuario de ella hace cesión del usufructo al propietario, o pierde la propiedad por no haber pagado el precio de venta, será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo.

Y a su vez, el artículo 1962 del Código Civil, establece que “Estarán obligados a respetar el arriendo: 1°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo; 2°. **Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública;** exceptuados los acreedores hipotecarios; 3°. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.



DECIMO PRIMERO: Que como puede observarse de las normas antes transcritas, el nuevo dueño solo está obligado a respetar el contrato de arrendamiento si este se ha contraído por Escritura Pública, cuestión que no ocurre en el caso de autos, donde lo que se ha acreditado es la existencia de un contrato de arrendamiento cuyas firmas aparecen autorizadas ante notario, pero que no constituye una Escritura Pública en los términos que prescribe el artículo 403 del Código Orgánico de Tribunales, que señala expresamente que “Escritura pública es el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades que fija esta ley, por el competente notario, e incorporado en su protocolo o registro público.

DECIMO SEGUNDO: Que habiéndose acreditado los presupuestos de la acción ejercida, y no habiendo logrado el demandado acreditar que goce de un título que vincule al actual propietario en términos de tener que tolerar su ocupación, deberá acogerse la acción de comodato precario establecida en el inciso segundo del artículo 2195 Código Civil que persigue poner término a esta situación de hecho y así se declarará.

I.- Que **SE ACOGE** la demanda de precario deducida por [REDACTED] en lo principal a folio 1, y en consecuencia se condena a la demandada doña [REDACTED] y a cualquier otro ocupante, a hacer abandono de la propiedad ubicada en el [REDACTED] restituyéndola a los actores, dentro de tercero día de ejecutoriado el presente fallo, bajo apercibimiento de ser lanzado por medio de la fuerza pública.

II.- Que se condena en costas a la demandada por haber sido totalmente vencido.

Regístrese, notifíquese y archívense los autos en su oportunidad.

Dictada por doña **Andrea Pizarro Peralta**, Juez de Letras Titular de La Calera.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso fin del art. 162 del C.P.C. en **La Calera, a dos de noviembre de dos mil veintidós.**



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

Código: XSTBXCQXNEB