



«RIT»

**Foja: 1**

sentencia de fecha 22 de marzo de 2019, dictada por la Juez Arbitro doña Carlos Munizaga Troncoso.

Finalmente solicita en base a las normas legales tener por interpuesta demanda de precario en juicio sumario en contra de doña [REDACTED] ya individualizada, acogerla a tramitación y, en definitiva, condenarla a restituir el inmueble que ocupa, completamente desocupado, dentro de tercero día de notificada la sentencia, o en el plazo que se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarlo, tanto al demandado y a todos los demás ocupantes del inmueble, con el auxilio de la fuerza pública, con costas.

Con fecha 26 de enero del año 2022, folio 17, notifica conforme lo dispone el artículo 44 del código de Procedimiento Civil, a doña [REDACTED] [REDACTED] cédula nacional de identidad N° [REDACTED] de la demanda de autos y su proveído.

Con fecha 9 de febrero del año 2022, se lleva a efecto el comparendo de estilo, con la asistencia del apoderado de la parte demandante y del apoderado de la parte demandada, ratificando el primero de ellos la demanda en todas sus partes.

La parte demandada contesta la demanda deducida en su solicitando su total rechazo, con costas, atendidas las siguientes consideraciones:

Señala que no estamos frente a una situación de precario, ni tampoco si quiera de comodato precario, como el propio relato de la demanda señala al desarrollar los hechos de su pretensión, lo que evidentemente se aleja tanto de la materia de autos como de la inexistente situación de precario en los términos demandados.

Indica que es evidente que nos encontramos en presencia de un poseedor, demandado y como tal corresponde a nuestro respecto el ejercicio de las facultades que la ley franquea como tal y que lo correspondiente es el debate jurídico entre quien se dice dueño no poseedor y quien alega ser poseedor, la naturaleza de las acciones son distintas, por lo tanto la forma de conocimiento es diametralmente opuesta y que durante el período probatorio, esta parte podrá acreditar la forma como llega efectivamente a constituirse como poseedor, pudiendo ejercer las diversas acciones judiciales que a su parte asisten.

Señala que la demandada no es un tercero que por mera tolerancia se encuentra de facto detentando la cosa, si no que muy por



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

Código: QXTMXCXQXDS

«RIT»

**Foja: 1**

el contrario, es una situación que obedece al resultado del cumplimiento fiel de obligaciones contraídas y quien actuando de buena fe, ha realizado una serie de actos jurídicos y no jurídicos tendientes al mejoramiento de lo que considera su propiedad.

Así las cosas expone que se acreditará esta parte demandada que es poseedora del inmueble materia de autos, no por mera tolerancia, si no que por el ejercicio de derechos emanados en actos jurídicos válidos. Asimismo, probará esta parte que no se dan los supuestos de la acción pretendida y se pide conjuntamente con la sustitución del procedimiento, en atención a ello el rechazo de la misma, con expresa condena en costas.

Finalmente solicita tener por contestada, por minuta escrita y como parte integrante de esta audiencia, la demanda que en juicio sumario se ha entablado en su contra, acogerla a tramitación, señalando en definitiva que se rechaza la demanda con costas.

Se efectúa el llamado a conciliación, el cual no se produce.-

Con fecha 31 de marzo del año 2022, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en el proceso.

Con fecha 17 de noviembre del año 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO** : Que con **30 de marzo del año 2021, folio 1**, comparece don Sebastian Ignacio Salinas Fuenzalida, Abogado, cédula nacional de identidad N° [REDACTED]

[REDACTED] cédula nacional [REDACTED]

corredora de propiedades, todos con domicilio para estos efectos en [REDACTED]

[REDACTED] quien

deduce demanda de precario en contra de doña [REDACTED]

[REDACTED] ignoro

profesión u oficio, domiciliada en [REDACTED] N° 15064

Comuna de [REDACTED] ambos ya individualizados a fin de que haga

devolución del inmueble ya indicado, en el plazo que el tribunal fije,

bajo apercibimiento de lanzarle a ella y a todos sus ocupantes con

auxilio de la fuerza pública, con costas, todo ello en virtud de los

fundamentos de hecho y derecho latamente desarrollados en lo

expositivo del fallo.



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

Código: QXTMXCXQXDS

«RIT»

Foja: 1

**SEGUNDO:** Que, efectuada la audiencia de rigor con fecha 9 de febrero del año 2022, folio 21, la parte demandada contesta la demanda deducida en contra de su representada solicitando el rechazo de la misma por las razones vertidas en su libelo. Asimismo NO se produjo la conciliación

**TERCERO:** Que, se recibió la causa a prueba fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1).- Efectividad de ser la demandante dueña de la propiedad que corresponde al Pasaje Alberto Blest Gana N°15264, comuna de San Bernardo. Antecedentes y títulos que lo acreditan.

2).- Efectividad que la demandada ocupa el inmueble antes referido y época desde la cual lo hace. Hechos, pormenores y circunstancias.

3).- Existencia de un título por el cual la demandada ocupa o detenta el inmueble ubicado en Pasaje Alberto Blest Gana N°15264, comuna de San Bernardo y si en el mismo se fijó un plazo de restitución. Hechos, pormenores y circunstancias y naturaleza del título.

**CUARTO:** Que, la parte demandante en apoyo a los fundamentos de su demanda produjo la siguiente prueba en autos:

**I.- DOCUMENTAL:**

1. Copia de escritura de compraventa de fecha 30 de diciembre de 2020, suscrita ante Notario Público de Santiago don Cosme Gomila Gatica, anotada bajo repertorio número 12518- 2020.

2. Copia de inscripción de fojas 528, número 836, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo del año 2021.

3. Copia de Escritura Pública de Mandato General suscrito por doña [REDACTED] otorgado ante Notario Público don Sergio Jara Catalán con fecha 13 de febrero de 2013, anotado bajo repertorio número 853-2013.

4. Copia de la sentencia de fecha 22 de marzo de 2021, dictada por la Juez Arbitro don Carlos Munizaga Troncoso.

5.- Copia de escritura de compraventa y contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de fecha 28 de agosto de 2014, suscrita entre doña [REDACTED]

[REDACTED] ante Notario Público de Santiago don



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

Código: QXTMXCXQXDS

«RIT»

**Foja: 1**

Francisco Javier Leiva Carvajal, anotada bajo repertorio número 32106-2014.

**QUINTO:** Que, por su parte la parte demandada con la finalidad de acreditar sus alegaciones rindió la siguiente prueba documental

1.- Presentación nulidad de todo lo obrado en causa rol V-417-2018 del 9° Juzgado Civil de Santiago,

2.- Resolución del 9° Juzgado Civil de Santiago en causa rol V- 417-2018, que acoge a tramitación la nulidad de designación de Juez Árbitro y suspensión del procedimiento de Sr. Juez Árbitro.

3.- Certificado de Envío al 9° Juzgado Civil de Santiago.

4.- Sentencia Juez Arbitro de fecha 22 de marzo del año 2019 en la cual se declara terminado el contrato de arriendo por no pago de cuotas pactadas desde el año 2015 al año 2019.

5.- Demanda Voluntaria designación Juez Arbitro.

6.- Pantallazos inexistencia exhortos notificación en San Bernardo domicilio demandada rol V 417-2018 del 9° JCivil Santiago.

7.- Contrato de arrendamiento con inmobiliaria de fecha 28 de agosto del año 2014.

8.- Situación Tributaria Inmobiliaria

9.- Constancia Envío Demanda Voluntaria sin notificar a demandada.

10.- Inscripción Conservador de Bienes Raíces de Arrendamiento con Inmobiliaria.

11.- Notificación Juez Arbitro Munizaga.

12.- Notificación demandante de designación arbitro.

10.- Pantallazo sentencia bloqueada por no notificación en V-417-2018 en Juzgado Civil de Stgo 9°

11.- Sentencia demanda sernac contra Inmobiliaria seguida ante el 2 juzgado civil de Stgo en causa rol 4052/2017 de fecha 25 de julio del año 2017.

**SEXTO:** Que, debe tenerse presente que el artículo 1698 del Código Civil, dispone incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta y de esta forma se impone al litigante que alega un hecho en su favor que es contrario a las pretensiones de su contendor, y que el deber o el peso de la prueba, por lo que en consecuencia corresponde al demandante los hechos alegados en cuyo



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

Código: QXTMXCXQXDS

## «RIT»

### Foja: 1

incumplimiento fundamenta su acción y al demandado probar que su actuar se ha ajustado a la normativa.

En caso sublite, corresponde al actor acreditar su dominio respecto del inmueble que solicita se le restituya y el hecho de estar siendo ocupado por el demandado, mientras que a la demandada le incumbe probar que su tenencia del bien se encuentra autorizada por el dueño o proviene de un título, acto o contrato que debe respetarse.

**SEPTIMO:** Que, para la resolución del asunto controvertido, también es útil recordar, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 2174 del Código Civil en la cual señala que **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 en la misma especie después de terminado el uso.

Por su parte el artículo 2194 del Código Civil que dispone que el comodato toma el título de precario, si el comodatante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo, así mismo, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, que indica que 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, a partir de lo cual se desprenden elementos constitutivos de la citada figura, a saber: a) el dominio de la cosa reclamada por parte del actor, b) la ausencia de vínculo contractual entre actor y demandado y c) la detentación de la cosa por parte del demandado sin título alguno, por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Del mismo modo es necesario precisar que se debe entender por mera tolerancia, así el Diccionario de la Lengua Española ha definido "tolerancia" como: "1. f. Acción y efecto de tolerar" y a su vez "tolerar" lo conceptualiza como "1. tr. Sufrir, llevar con paciencia; 2. tr. Permitir algo que no se tiene por lícito, sin aprobarlo expresamente." Luego, el Diccionario de sinónimos y antónimos 2005 Espasa-Calpe hace equivalentes "tolerancia" con "transigencia, condescendencia, respeto, comprensión, flexibilidad, paciencia, conformidad" y tolerar con "aceptar, admitir, aguantar, soportar, consentir, transigir, comprender, dispensar, disculpar, resistir, sobrellevar."



«RIT»

Foja: 1

Así mismo ha sido entendida como "la simple y exclusiva indulgencia, condescendencia, permiso, aceptación, admisión, favor o gracia de su dueño." (Corte de Apelaciones de Santiago, 23 de marzo de 1987 G.J. 1987, t 81, N° 1, p. 32), hecho que ha sido reafirmado por la doctrina a este respecto igualmente corrobora que el precario por tolerancia descansa efectivamente en que la detentación se debe a la simple y exclusiva indulgencia, condescendencia, permiso, aceptación, del dueño de la cosa" (Vergara Aldunate, Sofía. El Comodato Precario y el Simple Precario ante el Derecho y la Jurisprudencia, Editorial Conosur, 1991, página 115)." (E. Corte Suprema, causa Rol 23.118-2014).

**OCTAVO:** Que, con las pruebas aportadas por el actor, en especial los documentos acompañados se pueden tenerse por acreditado que doña [REDACTED] cédula nacional de identidad N° [REDACTED], en conjunto con Ítalo Eduardo Antonio Battaglia Navia son dueños del inmueble ubicado en Pasaje Alberto Blest Gana N° 15264, Comuna de San Bernardo, conforme al título de dominio fojas 528 N° 836 del Registro de Propiedad año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.

Asimismo, con la prueba rendida por la parte demandante y demandada y los atestados del ministro de fe actuante en la presente causa es posible tener por acreditado el hecho de estar siendo ocupado por parte de la demandada el inmueble antes descrito.

**NOVENO:** Que debe tenerse presente que respecto de probar el hecho de estar autorizado por el dueño o bien posee un título, acto o contrato que debe respetarse, y que cuya carga de prueba le corresponde a la demandada.

**DECIMO:** Que a este respecto si bien la demandada acompañó una serie de documento que da cuenta el considerando quinto de este fallo, dichas pruebas se puede tener por acreditado el hecho que por parte de la demanda ha iniciado una serie de gestiones judiciales relativa a actuaciones que versan directa e indirectamente sobre el inmueble materia de esta Litis.

Sin embargo conforme a lo indicado en el considerando séptimo dichos documentos acompañados no tiene la calidad o entidad suficiente como para tener por acreditado la existencia de un título o justificación que deba ser respetado por el demandante en este caso y por ende Justifique la ocupación del inmueble, toda vez que la anuencia



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

Código: QXTMXCXQXDS

«RIT»

Foja: 1

o autorización debe recaer sobre el actual propietario, prueba que no se ha rendido a este respecto.

**DECIMO PRIMERO:** Que, habiéndose acreditado por el demandante que es dueño del inmueble sub-lite y que el demandado no logro acreditar tener título alguno para permanecer en él, se acogerá la presente demanda de precario.

**DECIMO SEGUNDO:** Que el resto de las alegaciones y probanzas allegadas al proceso en nada alteran lo razonado y concluido precedentemente.

Y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 1.698, 2.195 y siguientes del Código Civil; 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil se declara:

I.- Que **SE ACOGE** la demanda de precario interpuesta por doña

[REDACTED]

[REDACTED], **EN CONTRA** doña [REDACTED]

cédula nacional de identidad [REDACTED] por las razones ya vertidas.

II.- Que, **EN CONSECUENCIA** debe la demandada restituir a la actora el inmueble ya singularizado, dentro de 10 días siguientes a que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzada ella junto a todos los demás ocupantes, con auxilio de la fuerza pública si así no lo hiciere.

III.- Que **SE NO CONDENA** en costas a la demandada, por tener motivos plausible para litigar.-

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

**Rol N° 889-2021.**

**DICTADO POR DON SERGIO RAUL VIAL LOPEZ, JUEZ TITULAR.**

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



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

Código: QXTMXCXQDS