

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 1 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-890-2020
CARATULADO : GORIGOITÍA/DAZA

Santiago, doce de Abril de dos mil veintiuno

Visto

Comparece Erick Gregori Gorigoitía Carvacho, constructor, domiciliado en calle Chamisca, N°1722, comuna de Cerro Navia, y deduce demanda de precario, en contra de Daniela Francisca Daza Vilches, promotora, domiciliada en calle Las Encinas N°1596, Torre N°4, departamento N°402, Condominio Lomas del Prado, comuna de Cerro Navia, solicitando se ordene la restitución del inmueble, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo menor o mayor que se estime, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, si fuera necesaria, además de condenar al demandado al pago de los servicios básicos y gastos comunes de que no se hizo cargo durante el tiempo en que ocupó ilegalmente el inmueble, con costas.

Señala haber adquirido el dominio del inmueble que ocupa la demandada, inscrito a fojas 77.068 N°116.490, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, consistente en departamento N°402, condominio Lomas del Prado, comuna de Cerro Navia, ubicado en calle Las Encinas N°1.596, torre número 4.

Refiere que la demandada junto con su actual conviviente, ocupa desde hace aproximadamente nueve años la propiedad de marras, precisando que la relación que mantuvo con ella terminó en el año 2017, y a partir de ese momento hizo abandono voluntario del inmueble, quedándose solamente ella en él, por mera tolerancia de su parte.

Hace presente que no hubo en ningún momento ningún contrato u otro título por el cual la demandada pueda ocupar el inmueble objeto de este juicio.

Refiere que en reiteradas oportunidades le ha dicho a la demandada que abandone el inmueble, agregando que tampoco ha pagado ninguna cuenta de servicio básico ni gasto común desde que hizo abandono del inmueble.

Funda demanda en disposiciones de los artículos 2194 y 2195 del Código Civil.



«RIT»

Foja: 1

Con fecha 9 de abril del año en curso, se lleva a efecto audiencia de estilo, en la que comparecen los apoderados de ambas partes.

La actora ratifica la demanda en todas sus partes.

La parte demandada solicita el rechazo de la demanda, debido a que si bien el inmueble es del demandante y que se encuentra haciendo uso del mismo, uno de los requisitos del precario es la falta de título para poseer, lo cual no ocurre en la especie, toda vez que tiene 2 hijos con el demandado y en base a ello se purgaría la falta de título.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

Se omitió la recepción de la causa a prueba, por no existir hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, y se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando

Primero: Ha comparecido Erick Gregori Gorigoitia Carvacho, deduciendo demanda de precario, en contra de Daniela Francisca Daza Vilches, solicitando se ordene la restitución del inmueble, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo menor o mayor que se estime, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, si fuera necesaria, además de condenar al demandado al pago de los servicios básicos y gastos comunes de que no se hizo cargo durante el tiempo en que ocupó ilegalmente el inmueble, la que funda en antecedente de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de esta sentencia, con costas.

Segundo: La demandada se opuso a la acción señalando que el título estaría constituido por la existencia de dos hijos que tiene con el demandante.

Tercero: La acción intentada en autos es la establecida en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, norma que señala que: *"Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño."*

De lo señalado anteriormente se desprende que para que dicha situación de hecho se configure han de jugar tres elementos, en un primer lugar una parte que sea dueño de la cosa, en segundo lugar, que otra persona la ocupe, y finalmente, que dicha ocupación se efectúe sin un título que la justifique o legitime.

Cuarto: Ahora, a partir de los escritos principales de las partes, se puede deducir que no existe controversia en cuanto a los siguientes hechos:

a) La demandante es dueña de inmueble ubicado calle Las Encinas N°1.596, torre número 4, comuna de Cerro Navia, hecho que se encuentra acreditado además con copia de dominio vigente de (folio 1).

b) Que la demandada ocupa la propiedad objeto del juicio.



«RIT»

Foja: 1

Quinto: A partir de lo antes expuesto, ha de darse por acreditado que el demandante es propietario del inmueble ubicado en calle Las Encinas N°1.596, torre número 4, comuna de Cerro Navia, y que la demandada hace ocupación de él.

Sexto: El tercer punto a establecer es el hecho de que la ocupación se haya generado en virtud o no de un título, y en ese contexto, es responsabilidad de la demandada el probar la existencia de algún título que habilitara la misma ello en virtud del artículo 1968 del Código Civil. **Séptimo:** La demandada basa la existencia de título que la habilitaría para ocupar la propiedad, en la existencia de dos hijos con la demandante, situación de hecho que fue reconocida por el demandado, tal y como consta en el registro de audio y video que se encuentra en la secretaría del Tribunal, precisando éste que sólo uno de sus hijos vive con la demandada en el inmueble de autos.

Octavo: Nuestra Corte Suprema ha sostenido 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 seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno. As entonces, cuando el inciso 2 del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato, es necesario entonces la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa; es decir, debe ser una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento título jurídicamente relevante. A su vez, cuando la referida disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena 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, mas no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes. 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, citada en Corte Suprema 2250-2019).

Y agrega nuestro Tribunal Superior que *“cabe consignar como hecho no controvertido de la causa que el inmueble objeto del precario es ocupado por la demandada Yasna Priscila Rodríguez Bugueño, quien reside en la propiedad desde el año 2004 junto con sus hijos Cristina, Nataly y Patricio, todos García Rodríguez, teniendo estos últimos la calidad de hijos de Cristián Fernando García Vera, quien, a su vez, es hijo de la demandante Alejandrina del Carmen Vera Escalera. Es decir, no se encuentra contradicho el parentesco entre la demandante y los ocupantes del inmueble de su propiedad, sino por el contrario, el vínculo fue refrendado con los certificados acompañados al proceso”*.



«RIT»

Foja: 1

Y con esos antecedentes se concluye que *“en las condiciones antes anotadas queda en evidencia que la situación fáctica establecida en la causa no se encuadra propiamente dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica en las relaciones familiares existentes, en virtud de las cuales la demandada fue autorizada para ocupar la propiedad junto a los nietos de la demandante, circunstancia esta última que no podía ser ignorada por la actora a la poca que adquirió el inmueble en el año 2012. Consecuencialmente, los hechos dan cuenta de un vínculo jurídico entre el propietario y el ocupante de la cosa, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada.*

Noveno: Las reflexiones de la Corte Suprema permiten entonces afirmar que en principio los vínculos de familia permitirían excluir una situación de precario.

No se trata de una regla general en que para su aplicación baste la acreditación de la mera relación de familia, sino que ésta debe encontrarse relacionada y vinculada a circunstancias especiales que permitan establecer la existencia de un título y/o antecedentes que se traduzca en una habilitación jurídica, pues de otra forma se podría llegar a situaciones absurdas como sería el caso en que la sola existencia de un vínculo matrimonial o de convivencia en el que el cesa de la vida en conjunto hubiese cesado hace mucho tiempo pudiese esgrimirse como título.

Dicha situación en el caso de auto no sucede pues quien habita el inmueble es la madre de las hijas del actor, hijas menores de edad y que hoy viven en dicho lugar en razón de haber sido el hogar de la familia, no pudiendo la acción de precario utilizarse como instrumento para obtener la restitución de un inmueble que tuvo por objeto – consentido por las partes en su oportunidad- ser el lugar de habitación de una familia.

En consecuencia no concurren los supuestos de la acción ejercida, debiéndose desestimarse la misma, sin costas atendido que ambas partes litigan patrocinadas por la Corporación de Asistencia Judicial.

Y atendido lo razonado y lo dispuesto en 1698, 2195 del Código Civil; 144, 160, 343, 346, 384, 680 del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

- I. Se rechaza la acción intentada por Gorigoitía Carvacho en contra de Daza Vilches
- II. Cada parte soportará sus costas.

Regístrese y archívese.

N° 890-2020

Pronunciada por Ricardo Núñez Videla, Juez Titular.



«RIT»

Foja: 1

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



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 04 de abril de 2021, 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>