

NOMENCLATURA: 1. [40]Sentencia

JUZGADO : 3° Juzgado Civil de Temuco

CAUSA ROL : C-5303-2020

CARATULADO : CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A/SILVA

Temuco, once de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Al folio 1, con fecha 16 de noviembre de 2020, comparece don Franco Anabalón Chacana, abogado, en representación de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A**, del giro de su denominación, ambos domiciliados en calle Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1302, oficina 120, de Santiago, e interpone demanda de comodato precario en contra de don **CHAIN ANTONIO SILVA PÉREZ**, empleado, domiciliado en calle Las Quilas N°1761, Departamento 515, del Edificio Río Malleco, de Temuco. Pide tener por interpuesta demanda de comodato precario en contra del demandado, ya individualizado; acogerla a tramitación y en definitiva, condenarlo a la devolución del inmueble singularizado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que el Tribunal se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, y lanzar así a todos los demás ocupantes, y a condenarlo al pago de indemnización de perjuicios equivalente a \$13.000.000 o la suma que se determine, con costas.

Funda su demanda en que su representada es dueña de la propiedad ubicada en Las Quilas N°1761, Departamento 515 del Edificio Río Malleco, y del estacionamiento N° 18 de mismo Edificio, comuna de Temuco, la cual adquirió por compraventa inscrita a fojas 16.169, número 6.129, año 2012 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, según consta en certificado de dominio vigente del Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

Transcribe parte de la escrito donde se indica que Constructora Santa Beatriz S.A., es dueña del Lote AB GUIÓN SIETE encerrado en el polígono R-U-V-S-R con un superficie aproximada de seis mil ochocientos noventa y cuatro coma ochenta y siete metros cuadrados, resultante de la división del resto del predio ubicado al final de la Avenida Prieto de la ciudad de Temuco, que es parte del Lote número dos con los deslindes que señala. Lo adquirió por compra que hizo a Gaspar Israel Neira Balboa, mediante escritura pública de compraventa otorgada en la Notaría de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, con fecha 13 de junio de 2012, inscrita a fojas 16169 N°6129 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2012.

Agrega que en el inmueble antes singularizado, la sociedad Constructora Santa Beatriz S.A., encargó la construcción de un conjunto habitacional denominado "Condominio Parque Cautín", compuesto por dos edificios denominados, Edificio Río Malleco y Edificio Río Itata, más ciento cuatro estacionamientos, en el primer nivel destinados al uso y goce exclusivos, de los cuales seis estacionamientos están destinados con preferencia para discapacitados, El edificio Río Malleco está compuesto por 86 departamentos en 5 pisos y el edificio Itata está compuesto por cuarenta y seis departamentos en cinco pisos, además el edificio cuenta con 104 estacionamientos de uso y goce exclusivo en superficie de los cuales cuatro son de preferencia asignable a discapacitados, El condominio tiene su acceso principal por calle la Quilas número mil setecientos sesenta y uno, de la comuna de Temuco, ello de acuerdo al certificado de especial de numeración N°319 fecha 29 de marzo de 2012, otorgado por la dirección de obras de la Ilustre Municipalidad de Temuco. La construcción cuenta con permiso de edificación N°840 de fecha 31 de julio de 2012,



rectificado por resolución N°177 de fecha 24 de agosto del 2012, ambos otorgados por la misma Dirección de Obras, y reducidos a escritura Pública con fecha 08 de octubre de 2012, en la Notaría de Temuco de don Juan Antonio Loyola Opazo. Modificados por resolución de modificación de proyecto de edificación N°1038 de fecha 10 de octubre de 2013, rectificado por resolución N°286 de fecha 05 de diciembre de 2013 ambos reducidos a escritura pública con fecha 11 de diciembre de 2013, en la notaría de Temuco de don Juan Antonio Loyola Opazo. Certificado De Numero: Los edificios tienen su acceso principal por calle Las Quilas N°1761, de Temuco conforme certificado N°2054 de fecha 02 de diciembre de 2014 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Temuco. Contrato De Construcción. La constructora Santa Beatriz S.A. encargó la construcción del Condominio a la sociedad Constructora Santa Beatriz Limitada, de conformidad al contrato de construcción de obra material de inmueble por suma alzada, de fecha 31 de julio de 2012. El arquitecto don Ernesto Patricio del Pino Sáez elaboró los planos y señaló las especificaciones técnicas de la Construcción. la que contó con el permiso de edificación y sus modificaciones, aclaraciones y legajo de antecedentes de la obra se encuentran archivados en el expediente número 258/2012 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco, y para todos los efectos legales deben entenderse como parte integrante de la presente escritura. Reglamento de copropiedad. Se otorgó por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 2013 en la Notaria de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal e inscrito a fojas 99 N°56 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2014. Recepción Definitiva Parcial De Las Obras De Edificación. Que conforme el certificado de recepción definitiva N°608 del año 2014 de 28 de noviembre de 2014, la resolución 363 de 22 de diciembre de 2014 que rectifica la anterior, y el certificado de recepción definitiva número 689 de 23 de diciembre de 2014 todos otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Temuco, archivados en el archivo de Ley de Copropiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco bajo el número 43 el primero de fecha 14 de enero de 2015, que recepciona en forma parcial la obra del Condominio Parque Cautín, se reciben cuarenta y seis departamentos del Edificio denominado Rio Itata y cuarenta y nueve departamentos del Edificio Malleco, y por áreas comunes y portería y últimos dos se encuentran archivados bajo el N°43 del mismo archivo, con fecha 12 de diciembre de 2014, que recepcionan los departamentos restantes; De La Copropiedad Inmobiliaria. Los inmuebles de calle las Quilas N°1761, ciudad de Temuco, de cinco pisos cada uno, destinados a departamentos habitacionales, estacionamientos y, se acogen a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, condominio tipo A, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 19537, por certificado de copropiedad inmobiliaria N°4 de 2014 otorgado con fecha 08 de marzo del mismo año por la Dirección de Obras de la Municipalidad de la ciudad de Temuco. Certificado especial de enajenación: Mediante certificado N°43/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Temuco se autoriza la transferencia de 95 unidades que corresponden a 46 departamentos del Edificio Rio Itata y a 49 departamentos del Edificio Rio Malleco (Departamentos del 101 al 106; del 111 al 114; el 116, departamentos del 201 al 205; del 211 al 216; departamentos del 301 al 304; 309, del 311 al 314, departamentos del 401 al 404; 409; del 411 al 414 y departamentos del 501 al 504 , 511 al 514). Y según certificado de enajenación N°1 del año 2015 otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Temuco se autoriza la transferencia de 37 Unidades de acuerdo al certificado de recepción



definitiva N°689 de fecha 23 de diciembre de 2014, corresponden a departamentos del Edificio Río Malleco desglosados en Piso 1 departamento 107, 108, 115, 117, 118 PISO 2; Departamentos 206, pisos, departamento 405, 406, 407, 408, 410, 415, 416, 417, 418, PISO 5 departamentos 505, 506, 507, 508, 515, 516, 517 y 518. El Conjunto está compuesto de viviendas acogidas a las disposiciones del DFL N°2 del año 1959, su reglamento y modificaciones, y al DL 2552 sobre Viviendas Sociales. La calidad de vivienda social consta en el Certificado de vivienda Social N°563 de fecha 10 de marzo de 2014, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Temuco. Los planos de copropiedad inmobiliaria correspondientes a la Ley 19.537 se inscribieron bajo el N°6 del año 2014, en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

Señala que sin embargo, desde el mes de julio de 2015 el demandado está habitando y haciendo uso de la propiedad en virtud de comodato precario, y de estacionamiento N°18, Edificio Río Malleco, comuna de Temuco, Región de La Araucanía. Estas propiedades fueron entregadas por su representada a la demandada para que hiciera uso de ellas, mientras pagaba el precio de las mismas, lo que jamás ocurrió, así las cosas su representada ha solicitado insistentemente que desocupe la propiedad que ocupa sin que la parte demandada haga restitución de la misma.

En virtud de los hechos expuestos, el demandado ocupó el inmueble si bien con el consentimiento inicial de su representada, hoy en día, luego de haber sido solicitada la restitución sin éxito, y compelerla al abandono de la propiedad, la parte demandada ha hecho caso omiso a tales requerimientos, siendo por lo tanto su pretensión, que se le restituyan la mencionada propiedad, dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, por lo que interpone la demanda a fin que sea compelida a abandonar la propiedad junto a cualquier otro ocupante en la misma. La urgencia de la restitución de la propiedad surge de la situación de Reorganización Concursal en que se encuentra Constructora Santa Beatriz S.A., quien necesita proceder a la venta de sus stocks pendientes a fin de ir obteniendo recursos económicos a fin de pagar a sus acreedores concursales.

Agrega respecto de la indemnización de perjuicios que desde el mes de julio de 2015 la demandada se encuentra ocupando la propiedad ubicada en Las Quilas N°1761, Departamento 515 del Edificio Río Malleco, y del estacionamiento N°18 de mismo Edificio, comuna de Temuco, Región de La Araucanía. Desde aquella fecha ha hecho del departamento de marras su domicilio, haciendo uso y goce del mismo, y del citado estacionamiento, sin pagar suma de dinero alguna a su representada, desconociendo su parte de qué manera procedió a la ocupación del inmueble. Ahora bien, es del caso señalar que conforme a valores de mercado una renta mensual de arrendamiento de departamentos similares a los del demandado asciende a la suma de \$200.000 (doscientos mil pesos). Esta renta de arrendamiento, atendido la no restitución del inmueble por parte del demandado no ha podido ser percibida por su representada, ya que con mediana diligencia podría haber entregado en arriendo incluso al mismo demandado, pero en cambio ha vivido gratis en ese inmueble, sin siquiera realizar las reparaciones mínimas de mantención del mismo.

Así las cosas, el lucro cesante que ha sufrido su representada propietaria del inmueble objeto del juicio corresponde al valor de las rentas mensuales de arrendamiento que pudo percibir, y que al día de su presentación alcanza la suma de \$13.000.000, equivalente a los 65 meses



que ha ocupado el inmueble pese a las reiteradas solicitudes de restitución.

Luego agrega que conforme lo dispuesto en el artículo 2.194 del Código Civil dispone: ““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”.

Al folio 12, con fecha 09 de diciembre de 2020, consta notificación personal sustitutiva del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil de la demanda al demandado.

Al folio 19, con fecha 05 de enero de 2021, consta comparendo de estilo, con la asistencia de la parte demandante y la del demandado don Chain Antonio Silva Pérez, respecto de quien se autorizó la comparecencia para efecto del llamado a conciliación. La demandante ratifica la demanda en todas sus partes, y el Tribunal tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado y asimismo no se produjo el llamado a conciliación.

Al folio 20, con fecha 06 de enero de 2021, se recibió la causa a prueba, la que fue notificada al folio 30 y 31.

Al folio 36, con fecha 03 de diciembre de 2021, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que a fin de acreditar los fundamentos de su acción, la parte demandante rindió prueba **DOCUMENTAL** legalmente acompañada y sin objeción de la contraria, consistente en: Al folio 1: a. Certificado de dominio vigente de fecha 17 de febrero de 2020, de inscripción de fojas 16.169, N°6.129, año 2012 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al departamento y estacionamiento de autos donde consta la propiedad del departamento a nombre de Constructora Santa Beatriz S.A.

Al folio 34 b. Formularios de desistimiento de promesa de la opción de compra del departamento N°515 Edificio Río Malleco, y estacionamiento N°69 por parte del cliente de fechas 12 de mayo de 2017, 30 de mayo de 2014, y 19 de diciembre de 2013, c. Carta enviada por Constructora Santa Beatriz S.A. al demandado de autos, con fecha 15 de mayo de 2017 requiriendo la restitución del departamento objeto del juicio y d. Carta de insistencia de 01 de junio de mismo año.

Además rinde prueba **TESTIMONIAL** que consta al folio 37, mediante la declaración de don **Luis Alberto Cerón Quiñones** quien al punto N°2 señala que efectivamente al demandado se le entregó el inmueble por la administración de Santa Beatriz S.A departamento 515 edificio Río Malleco, estacionamiento, esto en el año 2015 el mes de julio. Respecto de la situación actual del departamento señala que don Chain estaba interesado en comprar el departamento y la constructora se lo entregó para comenzar ese proceso, ya que la constructora tenía problemas financieros, lo que los llevó a una reorganización y que el demandado se mantiene en inmueble. Agrega que la constructora de forma administrativa ha realizado llamados y cartas y por parte de don Marcelo Escobedo en mes de mayo y julio de 2017 para la restitución del inmueble. Por último, añade que el demandado se desistió de la compra en mayo de 2017 y a partir de mayo y junio se le notificó por llamado y envió de carta. Al punto N°3, indica que existieron dos cartas emitidas por la demandante al demandado, debido a que la constructora no puede vender aún a la fecha como tiene varios departamentos a nivel nacional como los arriendan en un valor promedio de \$300.000 y estos los tiene el demandado hasta la fecha. Al punto N°4 expresa que don Chain no ha tenido contacto con la empresa, señala que el departamento no ha podido ser arrendado por la constructora debido a



que el demandado no ha querido entregarlo. Agrega que le consta lo anterior, en atención que él trabaja en la inmobiliaria haciendo mantenimiento y asesorando por esto va frecuentemente al condominio y por eso sabe de esta situación del departamento 515 de edificio Río Malleco.

Además mediante la declaración de don **Guillermo Alejandro Carrizo García**, quien al punto N°2 indica que en julio del año 2015 se le entregó el departamento al Señor Silva, departamento 515 del Edificio Río Malleco, quien es quien lo ocupa actualmente, indica que se le ha solicitado la restitución por parte de ejecutivos comerciales vía telefónica y don Márcelo Escobedo gerente general mediante cartas que se le enviaron en los meses de mayo y junio de 2017. Indica que conoce los hechos porque prestó servicios a la demandante respecto de ese proyecto. Al punto N°3, indica que es efectivo y le consta porque la empresa esos departamentos los arriendan y la empresa no ha podido hacerlo porque el demandado ocupa el departamento y deja de percibir un canon aproximado de \$300.000 por ese concepto. Por último al punto N°4 indica que es efectivo que hay un nexo porque el demandado ocupa el departamento.

SEGUNDO: Que no obstante haber sido notificado válidamente y haber comparecido al juicio como consta de la audiencia del folio 19, el demandado no contestó la demanda ni rindió prueba alguna en autos.

TERCERO: Que la actora ha acreditado ser propietario del inmueble ubicado en Las Quilas N°1761, Departamento 515 del Edificio Río Malleco, y del estacionamiento N° 18 de mismo Edificio, comuna de Temuco, cuya restitución reclama, según el documento agregado al folio 1 no objetado por el demandado. Asimismo, y con el mérito de las declaraciones de los testigos que comparecieron a estrados, cuyas declaraciones rolan al folio 37, los cuales se encuentran contestes en los hechos y sus circunstancias esenciales, se ha acreditado que efectivamente el demandado ocupa la propiedad antes singularizada, primero por haber existido entre las partes una promesa de compraventa respecto del inmueble y luego del desistimiento de la promesa se mantiene en ella a pesar de los requerimientos de devolución o entrega de la actora.

CUARTO: Que habiéndose acreditado entonces la calidad de propietaria de la actora sobre el inmueble cuya restitución se pretende, y que el demandado usan y gozan del mismo inicialmente por autorización de la primera, negándose en los hechos a restituir la propiedad a pesar del desistimiento de la promesa de la misma, y entendiendo que opera en consecuencia el artículo 2194 del Código Civil, pudiendo con este juicio exigir la restitución como lo han pedido, es que se accederá a la demanda en la forma que se dirá.

QUINTO: Que en cuanto a la indemnización de perjuicios demandada, fundada en lucro cesante, esto es, que la actora ha dejado de percibir rentas de arrendamiento de la propiedad, la prueba que aportó en tal sentido sólo consistió en declaraciones de dos testigos que resultan insuficientes para determinar el monto por el cual se arrendaría un inmueble de similares características, como tampoco existe instrumento alguno en el proceso que permita a esta sentenciadora cuantificar el valor de dicho arriendo, y por el tiempo que corresponde después del desistimiento de la promesa; y por otro lado, que existían verdaderamente interesados en arrendar la propiedad, por lo que por estas circunstancias es de deberá ser rechazada en esta parte la referida pretensión.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 2174, 2181, 2194 y demás pertinentes del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254, 342,



346, 384 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

Que, **SE HACE LUGAR**, a la demanda interpuesta por don Franco Anabalón Chacana, abogado, en representación de **CONSTRUCTORA SANTA BEATRIZ S.A**, en contra de don **CHAIN ANTONIO SILVA PÉREZ**, sólo en cuanto se condena al demandado a la restitución del inmueble que ocupa, ya singularizado, dentro de décimo día de ejecutoriada esta sentencia, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública, si así no lo hiciere, sin costas, por no haber sido totalmente vencido.

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

Rol C-5303-2020

RESOLVIÓ DOÑA PATRICIA ALEJANDRA RÍOS ROJAS, JUEZ DEL TERCER JUZGADO CIVIL DE TEMUCO.

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

