

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de San Felipe
CAUSA ROL : C-3106-2019
CARATULADO : MARTEL/RODRÍGUEZ
MATERIA : T. CONTRATO ARRENDAMIENTO
FECHA DE INICIO : 12 DE JUNIO DE 2019
AUTOS PARA FALLO : 30 DE ABRIL DE 2020

San Felipe, seis de Mayo de dos mil veinte

VISTOS:

Que, con fecha 12 de junio del año 2019 don Cristian Enrique Martel Cepeda, chileno, soltero, contador, cédula nacional de identidad N° 9.734.133-8, domiciliado en casa N° 6, sector Casas Chicas de Quilpué, comuna y provincia de San Felipe, interpone demanda de precario en contra de doña Luisa Del Carmen Rodríguez Martínez, chilena, divorciada, labores de hogar, cédula nacional de identidad N° 6.761.384-8, domiciliada en Sitio N° 32, Proyecto de Parcelación Casas Chicas de Quilpué, comuna y provincia de San Felipe solicitando se condene a la devolución del inmueble que se indica, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que este tribunal fije bajo apercibimiento de lanzarlo a él y a todo otro ocupante con la fuerza pública, con costas, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2194 y 2195 del Código Civil.

Señala que es propietario y poseedor inscrito del Sitio N° 32, Proyecto de Parcelación Casas Chicas de Quilpué, comuna y provincia de San Felipe, de una superficie aproximada de dos mil metros cuadrados, el cual adquirió por adjudicación en subasta pública, compareciendo el Juez Árbitro don Carlos Enrique Quesney Castillo, como representante legal de don Eleodoro Ramón Celedón Celedón y la demandada, doña Luisa del Carmen Rodríguez Martínez, en el juicio arbitral la liquidación de la sociedad conyugal habida entre ellos. El título del inmueble rola inscrito a su nombre a fojas 2796 vuelta N° 2691 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de San Felipe.

Indica que desde el momento en que adquirió el inmueble, la demandada ha ocupado el inmueble de su dueño, sin título ni contrato alguno que la habilite para ocupar la propiedad, negándose a hacer abandono del bien raíz, a pesar de sus requerimientos

Notificada legalmente la demanda con fecha 29 de julio del año 2019, se efectúo comparendo de estilo con fecha 30 de mayo del mismo año. En éste se



contestó la demanda y se dejó constancia en el mismo que no se produjo conciliación alguna.

En su contestación la demandada señala que no resulta procedente por esta vía que la demandada haga abandono de la propiedad, ya que se encuentra discutida la validez del proceso arbitral, con recursos ante la Corte Suprema, de ahí que su ocupación no se debe a una mera liberalidad, si no que a su legítima calidad de propietaria.

Que también resulta discutida la calidad de propietario del actor, desde que la escritura de adjudicación en remate adolece de vicios de nulidad, los cuales son de aquellos cuya sanción es la nulidad absoluta, por lo que incluso pueden ser declarados de oficio por el tribunal.

Con fecha 30 de agosto del año 2019, se recibió la causa a prueba, para posteriormente, con fecha 30 de abril del año 2020, citar a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA:

PRIMERO: Que la parte demandada en su escrito de fecha 22 de agosto del año 2019, opone excepción de incompetencia, en atención a que la ocupación que detenta deriva de su calidad de propietaria del mismo. En efecto, antes de la adquisición por parte del actor, la demandada era dueña de la propiedad, y que conforme las bases del remate de la causa arbitral seguida entre las partes, corresponde a la judicatura ante quien se ventiló el remate, la petición de desocupación, cuestión que no se ha hecho.

SEGUNDO: Que no se hará lugar a la excepción opuesta, toda vez que no se han acreditado las circunstancias de hecho que alega la demandada. En efecto, no consta en autos antecedente alguno, referido a las bases de remate aprobadas por el tribunal arbitral que señala y a la situación puntual que alega la demandada, por lo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1968 del Código Civil, al no haber acreditado la demandada los fundamentos de hecho de la excepción que alega, esta será necesariamente rechazada.

EN CUANTO AL FONDO:

TERCERO: Que, con fecha 12 de junio del año 2019 don **Cristian Enrique Martel Cepeda**, deduce demanda de precario en contra de doña **Luisa Del Carmen Rodríguez Martínez**, ya individualizados, por los antecedentes de hecho ya expuestos en lo expositivo del presente fallo.

CUARTO: Que, en apoyo a su pretensión, el demandante acompañó la siguiente prueba:



DOCUMENTAL: 1.- Escritura de adjudicación de fecha 14 de septiembre de 2018; 2.- Inscripción de fojas 2796 vuelta, N° 2691 del Conservador de Bienes Raíces de San Felipe del año 2018.

TESTIMONIAL: Con la declaración de doña Alejandra Magaly Segura Pacheco, cedula de identidad número 14.305.281-8 y doña Elvira Del Carmen Vega Carvajal, cédula de identidad número 12.400.685-6, quienes declararon en virtud de los punto de prueba fijados y fundamentaron sus dichos.

QUINTO: Que, la parte demandada, no rindió prueba alguna en apoyo de sus alegaciones.

SEXTO: Que, conforme a inscripción de dominio de fojas 2796 vuelta, N° 2691 del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de San Felipe, del inmueble objeto de autos, se encuentra acreditado que el demandante, Cristian Enrique Martel Carvajal, es poseedor inscrito, reputándose dueño, del inmueble ubicado en Sitio N° 32, Proyecto de Parcelación Casas Chicas de Quilpué, comuna y provincia de San Felipe, de una superficie aproximada de dos mil metros cuadrados.

SÉPTIMO: Que seguidamente, se tendrá por acreditado que la demandada ocupa el inmueble objeto de autos, dado que de la prueba ofrecida por el actor, consistente en la declaración de dos testigos, doña Alejandra Segura y doña Elvira Del Carmen Vega, agregadas con fecha 7 de febrero del año 2020, se acredita la efectividad de encontrarse, la demandada y por mera tolerancia de Cristian Martel Cepeda, en el inmueble de autos.

OCTAVO: Que respecto a la existencia de un vínculo o acto que el demandante deba respetar, en atención a las normas dispuestas en el artículo 1698 del Código Civil, el demandado no rindió prueba alguna tendiente a acreditar la existencia de dicho vínculo o acto, y en consecuencia se estima que la ocupación del demandado en el inmueble de autos, se hizo por mera tolerancia del demandante, razones por las cuales se accederá a la demanda.

Y visto además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1713 y 2195, inciso segundo, del Código Civil, 144, 170, 346, 394, 680 y 688 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que no ha lugar a la excepción de incompetencia deducida por la demandada en su escrito de fecha 22 de agosto del año 2019.

II.- Que ha lugar a la demanda de precario interpuesta por **Cristian Enrique Martel Cepeda**, en contra de doña **Luisa Del Carmen Rodríguez Martínez**, cédula de identidad número 6.761.348-8, en lo principal de presentación de fecha 12 de junio del año 2019. En consecuencia, se ordena a la parte demandada, a restituir el inmueble ubicado en Sitio N° 32, Proyecto de Parcelación Casas



Chicas de Quilpué, comuna y provincia de San Felipe, dentro del plazo de 15 días de ejecutoriada presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, con todos los demás ocupantes, con la fuerza pública si fuere necesario.

III.- Que se condena en costas a la parte demandada.

Regístrese, anótese y notifíquese legalmente.

Dictada por don Omar Cifuentes, Mena, Juez Titular. Autoriza doña Carolina Mella Toledo, Secretaria Titular.

En **San Felipe**, a **seis de Mayo de dos mil veinte** , se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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 05 de abril de 2020, 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>