

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 11º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-6999-2021
CARATULADO : SANTANA/DÍAZ

Santiago, treinta y uno de Enero de dos mil veintidós

Vistos:

Comparece **Jacqueline Del Carmen Santana Retamales**, empleada, con domicilio en Pasaje 140, casa N°998, comuna de Peñalolén, y deduce demanda de precario, en contra de **María Elsa Díaz Silva**, ignora ocupación, con domicilio en Pasaje Entre Islas 11455, comuna de La Florida, y solicita que sea condenada a restituirse el sitio vivienda de Pasaje Entre Islas 11455, comuna de La Florida, el cual se encuentra inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, debiendo hacer restitución dentro de tercero día que la sentencia cause ejecutoria, o en el plazo que se estime en justicia, más costas.

Refiere que su padre Oscar Santana Ormeño, ya fallecido, era dueño del inmueble ubicado en Pasaje Entre Islas N°11455, comuna de La Florida, inscrito a fojas 16007 N°25538 de Registro de Propiedad, año 2009.

Añade que fallecido su padre, su hermana Paola Johanna Santana Retamales, le cedió sus derechos hereditarios mediante escritura pública de 3 de noviembre del año 2020, siendo inscrita dicha cesión en conjunto con la posesión efectiva que se tramitó a favor de los bienes de su padre.

Sostiene que su madre, doña Digna del Carmen Retamales Serrano, se divorció de su padre el 26 de mayo de 2017, y la sentencia se encuentra inscrita con fecha 6 de julio de 2017. En ella renunció a los gananciales que le podría corresponder en la disuelta sociedad conyugal habida con su padre, inscrita a fojas 21734 N°31955 del año 2021.



Foja: 1

Precisa que ostenta derecho y tiene legitimación activa sobre el inmueble ubicado en Pasaje Entre Islas 11455, comuna de La Florida, según inscripción de dominio vigente de fojas 21734 N°31955 del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y que la propiedad en mención, está siendo utilizada por la demandada por mera tolerancia de su padre fallecido, y posterior a su muerte ha solicitado la restitución de su propiedad, solo recibiendo negativas por parte de la demandada, la cual se niega a desalojar la propiedad.

Agrega que la tenencia del inmueble que hace la demandada y su familia, al no existir ningún vínculo jurídico, no le ha reportado ningún beneficio y es lógico que todo propietario tenga las facultades de usar y gozar de lo que es propio.

Funda la demanda en el artículo 2195 del Código Civil y pide lo ya referido.

Con fecha 6 de octubre de 2021, se lleva a efecto audiencia de estilo y comparecen ambas partes. La actora ratifica la demanda en todas sus partes.

La demandada contesta acción deducida en su contra y lo hace mediante minuta escrita y solicita el rechazo de la demanda, con costas.

Indica que efectivamente vive en el inmueble de pasaje Entre Islas 11455 de la comuna de La Florida, debido a que durante más de 25 años que mantuvo una relación de pareja y convivencia con Oscar Santana Ormeño-padre de la demandante, y en conjunto decidieron adquirir dicho inmueble como hogar común.

Refiere que dicho inmueble fue adquirido en virtud de compra realizada a su madre, quien en aquel entonces era dueña del mismo, y fue pagado con sus ahorros, pero por razones personales, porque se encontraba casada en régimen de sociedad conyugal con un tercero en quien ya no confiaba, decidieron suscribir escritura de compraventa a nombre de Oscar Santana Ormeño, motivo por el que el inmueble objeto de autos figura inscrito a su nombre.



Foja: 1

Precisa que ha vivido y continúa viviendo en el inmueble porque lo adquirió para vivir junto a su pareja, Oscar Santana Ormeño, y servir como su hogar.

Agrega que su relación de pareja duró más de 25 años y en el año 2020 realizaron una reserva de hora en el Servicio de Registro Civil e Identificación para contraer matrimonio, pero dadas las circunstancias sanitarias a nivel país, fue cancelada y no pudo concretar su matrimonio producto de su posterior fallecimiento, ocurrido el 30 de mayo de 2021.

Destaca que posterior a los hechos, la demandante gestionó la posesión efectiva de su padre y posterior cesión de derechos, solicitando inmediatamente la entrega y/o restitución el inmueble, bajo el fundamento de que le pertenece en su calidad de única propietaria.

Señala que no concurren los requisitos necesarios para que se configure la figura de precario.

Funda su contestación en artículo 2195 del Código Civil y cita Jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema, destacando la indiscutible existencia de vínculo o nexo entre ambas partes, que nació de su condición de pareja y conviviente del padre de la demandante, motivo por el que la ocupación del bien raíz del presente caso no tiene su origen en la ignorancia ni mera tolerancia del propietario de la cosa, pues esta situación no es admisible en una acción como la de precario, que implica una total ausencia de nexo entre las partes que litigan, por lo que debe ser rechazada.

Acto seguido, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

Se recibió la causa a prueba, fijándose en el dominio del inmueble sub-lite; ocupación del inmueble y si la demandada ocupa el inmueble en virtud de algún título.



Foja: 1

Por resolución de fecha 9 de noviembre de 2021, se citó a las partes a oír sentencia

Considerando:

Primero: Ha comparecido Jacqueline Del Carmen Santana Retamales, deduciendo demanda de precario, en contra de María Elsa Díaz Silva, y solicita que sea condenada a restituir el sitio vivienda de Pasaje Entre Islas 11455, comuna de La Florida, el cual se encuentra inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, debiendo hacer restitución dentro de tercero día que la sentencia cause ejecutoria, o en el plazo que se estime en justicia, más costas.

Funda la demanda en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de esta sentencia que se tienen por íntegramente reproducidos.

Segundo: La demandada se opone a la acción de precario, básicamente alegando que por razones personales tuvieron que inscribir propiedad a nombre de Oscar Santana Ormeño.

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.



Foja: 1

Cuarto: Consecuencia de lo dicho anteriormente es que el demandante ha de acreditar el dominio sobre inmueble ubicado en Pasaje Entre Islas N°11455, comuna de La Florida.

Para lo anterior acompaña: **a)** una copia de certificado de dominio vigente de propiedad inscrita a fojas 21734 N°31955, del Registro de Propiedad del año 2021, a nombre de Jacqueline Santana Retamales y Digna del Carmen Retamales Serrano, quienes la adquirieron por herencia de Oscar Benito Santana Ormeño; **b)** cesión de derechos hereditarios e Paola Santana Retamales a Jaqueline Santana Retamales, de 3 de noviembre de 2020; **c)** copia inscripción de posesión efectiva inscrita a fojas 21.734 N°31954 del año 2021 a nombre de Jacqueline Santana Retamales y **d)** escritura de renuncia de gananciales de 12 de octubre de 2017.

Quinto: Con el documento antes señalado, ha de darse por acreditado que la demandante es dueña del inmueble objeto de esta acción de precario.

Sexto: El segundo de los requisitos reseñados es la ocupación del bien inmueble por un tercero, que en el caso de autos es la demandada.

La situación de hecho se encuentra debidamente acreditada con el mérito de confesión que viene realizando la propia demandada.

Séptimo: El tercer punto a establecer y que emana de lo ya señalado es el hecho de que la ocupación se haya generado en virtud o no de un título, y en ese orden de ideas, es responsabilidad de la parte demandada el probar la existencia de algún título que habilitara la misma ello en virtud del artículo 1968 del Código Civil.

Octavo: Del análisis del proceso es posible advertir que la prueba rendida por la demandada en escrito de folio 23, esto es, calendario de pago del Banco Estado y comprobante de abono, no acreditan de manera alguna los hechos



Foja: 1

fácticos para enervar la acción de precario, además de la existencia de algún título que la habilite para ocupar la propiedad de marras.

En esas condiciones, se puede concluir, que la ocupa por mera tolerancia de su dueña.

Noveno: Por las razones antes expuestas, ha de acogerse demanda de precario, con costas.

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

I. Que se **acoge** la demanda de precario en todas sus partes y se condena a la demandada y a todo otro habitante, a la restitución del inmueble ubicado en Pasaje Entre Islas N°11455, que corresponde al sitio N°2 de la manzana diez, del loteo del conjunto habitacional Los Navíos, Sector 11, comuna de La Florida, dentro de quinto día de notificada la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública y costas.

Regístrese y Archívese

Rol C N°**6999-2021**

Pronunciada por Ximena Sumonte Contreras, Jueza Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, treinta y uno de Enero de dos mil veintidós**

