

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Iquique  
CAUSA ROL : C-2907-2021  
CARATULADO : INMOBILIARIA ESPAÑA S.A./CUERPO DE  
BOMBEROS DE IQUIQUE

Iquique, diecinueve de Enero de dos mil veintitrés

**VISTO:**

A lo principal de folio 1, comparece don David Antonio Toro Iglesias, abogado, domiciliado en calle Bolívar N°354, Oficina 301, Iquique, en representación de Inmobiliaria España S.A., Sociedad Comercial del giro de su denominación, representada legalmente por don José Gerónimo Delmás Radic, factor de comercio, ambos domiciliados en calle Vivar N°855, segundo piso, oficina 6, Iquique, deduciendo demanda de precario en contra de Cuerpo de Bomberos Iquique, asociación sin fines de lucro, representada legalmente por su superintendente don Marcelo Paul Zúñiga Schampke, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en Bolívar N°414, Iquique.

Expone que su representada es dueña de la propiedad ubicada en calle Patricio Lynch N°293 al 297, Iquique, y que por mera tolerancia de la demandante, y sin que haya habido previo contrato de ninguna especie, se encuentra ocupada por la Compañía de Bomberos Bomba Española de Iquique, la que es parte del Cuerpo de Bomberos de Iquique. El dominio del inmueble se encuentra inscrito a fojas 342 vuelta, N°605, del Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

Invocando el artículo 2195 del Código Civil, y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita se condene a la demandada a la restitución del inmueble sublite, desocupado y libre de todo



Foja: 1

ocupante, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria o dentro del plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con costas.

En folio 13, tiene lugar la audiencia de contestación y conciliación, mediante videoconferencia aplicación ZOOM, instancia en que comparece la parte demandada, representada por el abogado don Christian Briceño Casanga, contestando la demanda.

Alega que la actora no es dueña del inmueble cuya restitución pretende, ya que su representada desde el año 1877, época en que la región era parte del territorio peruano, detenta el dominio de aquel inmueble, el que adquirió por compraventa hecha a don Juan Vejarano y don Manuel Ruelas, lo que consta en el registro de escrituras pública del notario de Iquique de esa época, rolante a fojas 3374, N°100, del año 1877 cuyo archivo se encuentra a cargo del Archivo Nacional.

Agrega que ni los deslindes ni la superficie que constan en la inscripción de dominio de la actora coinciden con los mismos antecedentes que su parte posee, sin perjuicio de lo cual, comparte el emplazamiento en el sentido que la descripción del inmueble corresponde a uno que se ubica en el mismo lugar.

En razón de lo anterior y existiendo un antecedente que contrarresta el dominio invocado por la actora, la acción de precario no puede prosperar, debiendo debatirse en un juicio de lato conocimiento, puesto que el punto controvertido es el dominio del inmueble cuya restitución se pretende.

En consonancia con lo ya expuesto, refiere que no existe tenencia de cosa ajena sino que posesión de una cosa que le pertenece y ha ocupado y poseído desde antiguo.

Por otra parte y aun cuando se estimare que su parte no es propietaria del inmueble, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 de la denominada Ley Lynch, publicada el 31 de octubre de 1884, el inmueble fue cedido a la Ilustre Municipalidad de Iquique, debiendo



Foja: 1

esta última ser parte del debate, careciendo por tanto la actora, de legitimación activa.

Sin perjuicio de todo lo ya reseñado agrega que con fecha 21 de enero de 1929, la Sociedad de Beneficencia Española, quien aparentemente vendió el inmueble a la actora en el año 1989, dio en uso indefinido y gratuito el inmueble sublite a la Compañía de Bomberos Española N° de Iquique, título que se encuentra inscrito a fojas 81 N°132 del año 1929 del Archivo Nacional.

Finalmente refiere que no ocupa la propiedad por mera tolerancia del dueño, por cuanto la expresión “sin contrato previo” ha sido entendida en términos amplios, por tanto el demandado no debe tener título ni ningún antecedente jurídico que justifique su ocupación, más aún, la actora siempre ha estado en conocimiento de la ocupación, la que ha sido permitida y autorizada.

En definitiva, solicita el rechazo de la demanda, con expresa condena en costas.

En la misma audiencia, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce por falta de acuerdo.

En folio 15, se recibió la causa a prueba.

En folio 90, se citó a las partes a oír sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** A lo principal de folio 1, comparece don David Antonio Toro Iglesias, abogado, en representación de Inmobiliaria España S.A., sociedad comercial del giro de su denominación, representada legalmente por don José Gerónimo Delmás Radic, deduciendo demanda de precario en contra de Cuerpo de Bomberos de Iquique, asociación sin fines de lucro, representada legalmente por su superintendente don Marcelo Paul Zúñiga Schampke, por lo reseñado en lo expositivo, solicita se condene a la demandada a la restitución del inmueble sublite, desocupado y libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria o dentro del plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con costas.



Foja: 1

**SEGUNDO:** A folio 12, tiene lugar la audiencia de contestación y conciliación, instancia en que comparece la parte demandada, representada por don Christian Briceño Casanga, contestando la demanda. Frustrado el llamado a conciliación, se recibe la causa a prueba.

**TERCERO:** La acción de precario del artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, tiene como presupuestos: a) que la demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita, b) que la demandada ocupe dicho bien, c) que la ocupación sea sin previo contrato, y d) que la demandada ocupe el bien por ignorancia o mera tolerancia de su dueña.

La carga de la prueba respecto de las dos primeras exigencias, de acuerdo al artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la actora, pero una vez satisfechas, recae sobre la demandada probar que la ocupación está justificada por un título o contrato.

**CUARTO:** El actor para acreditar su pretensión rindió las siguientes probanzas.

Documental:

En folio 2, copia digitalizada de certificado de dominio vigente y copia de inscripción de dominio del inmueble sublite; instrumentos públicos, agregados con citación, no impugnados.

En folio 18, copia digitalizada de los siguientes instrumentos, agregados con citación, no impugnados:

1. Estatuto de la Compañía Española de Bomberos N° 1, de enero del año 1945.

2. Reglamento de la Compañía Española de Bomberos N° 1, de fecha 8 de enero del año 2007.

3. Resolución definitiva de regularización de posesión de inmueble, de fecha 8 de marzo del año 1982.

4. Set de cuatro fotografías del Edificio de la Bomba Española N° 1.

5. Correos electrónicos, de fecha 21, 22 y 23 de julio, todos del año 2014.



Foja: 1

6. Correo electrónico de fecha 19 de agosto de 2014.
7. Publicación en Facebook, de fecha 4 de octubre de 2015.
8. Carta remitida por el Cuerpo de Bomberos de Iquique dirigida al alcalde don Jorge Soria Quiroga, de fecha 26 de agosto de 2014.
9. Publicación en Diario La Estrella de Iquique, de fecha 7 de octubre de 2015.
10. Nota de prensa “Declaración Pública sobre el Edificio de la Bomba Española N° 1”, de fecha 6 de octubre del año 2015.
11. Nota de prensa “Gira Presidencial: Inauguración de los cuarteles de la Primera Compañía de Pica e Iquique”.
12. Notas de prensa de Diario El Longino de Iquique y Diario El Mercurio, correspondientes al año 2016.
13. Acta notarial de fecha 14 de julio de 2019.

Confesional.

A folio 62, comparece don Marcelo Paul Zúñiga Schampke, representante legal del Cuerpo de Bomberos de Iquique quien refiere que la Cuerpo de Bomberos de Iquique ocupa el inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N°293 al 2097, Iquique y que desde el mes de abril de 2016 la Compañía Española de Bomberos N°1 de Iquique trasladó su cuartel a las dependencias ubicadas en calle Las Rosas N°2398, Iquique. Señala que el edificio del ex cuartel de la Compañía Española de Bomberos no es propiedad ni de la Inmobiliaria España S.A. ni de la Sociedad Española de Beneficencia de Iquique.

Afirma que la ocupación del inmueble sublite no es por ignorancia o mera tolerancia de la Inmobiliaria España S.A., que no existe contrato entre demandante y demandada respecto del referido inmueble. Asimismo señala que no es efectivo que el Reglamento de la Compañía Española de Bomberos señala que el edificio que ocupan pertenece a la Sociedad Española de Beneficencia, y que no han existido reuniones para la entrega del inmueble.

Otros.



Foja: 1

A folio 43, se realizó audiencia de percepción documental, procediéndose a la visualización de 5 filmaciones contenidas en un pendrive, los que se tienen por acompañados, con citación.

**QUINTO:** Por su parte, la demandada rindió las siguientes probanzas.

Documental.

A folio 23, copia digitalizada de los siguientes instrumentos públicos, agregados con citación, no impugnados:

1. Escritura pública de fecha 21 de Junio de 1877.
2. Inscripción de uso inscrita de fojas 81, número 132, de fecha 18 de abril de 1929.

A folio 32, copia digitalizada de los siguientes instrumentos, agregados con citación, no impugnados:

1. Nota de prensa “Declaración Pública sobre el Edificio de la Bomba Española N°1” de fecha 6 de Octubre de 2015.
2. Publicación del Diario La Estrella de Iquique, de fecha 7 de Octubre de 2015.
3. Decreto sobre designación de nombres de las calles principales de Iquique de fecha 15 de Setiembre de 1883.
4. Plano de Iquique.
5. Certificado de avalúo fiscal, Rol 196-6, de 26 de marzo de 2022.
6. Certificaciones notariales con set de fotografías adjuntas, de fecha 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13 y 14 de Julio de 2019.

Otros.

A folio 86, consta informe pericial emitido por el arquitecto y perito tasador don Carlos Alberto Contreras Rojo; agregado con citación, no impugnado.

**SEXTO:** Que previo a entrar en el fondo de la discusión, forzoso es revisar si la demandante de estos autos tiene legitimación para deducir una demanda como la que ha enarbolado en este procedimiento, alegación introducida expresamente por la demandada, debiéndose apuntar que la legitimación no tiene un concepto legal,



Foja: 1

pero que la misma puede ser comprendida como, la situación especial en la que se encuentra una persona derivada de la ley respecto al objeto litigioso, para interponer una demanda o para resistirla, a fin de que el tribunal pueda dictar una sentencia de fondo vinculante entre las partes.

En este sentido, cabe consignar que la Excma. Corte Suprema, en la causa Rol C-64.310-2016, ha sostenido que *“la legitimación procesal es la consideración especial que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y, en virtud de la cual, exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada, en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como parte en tal proceso. La sola capacidad procesal no basta para formular una pretensión y para oponerse a ella en un proceso, sino que es necesaria una condición más precisa y específica referida al litigio mismo.*

*Esta condición de la sentencia favorable se puede designar con el nombre de cualidad para obrar (...) preferimos nuestra vieja denominación de legitimatio ad causam (o legitimidad para obrar). Con ella se expresa que para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva).*

En consecuencia, para figurar y actuar eficazmente en un proceso determinado y específico, es necesario poseer la legitimatio ad causam, la cual se encuentra directamente relacionada con el objeto del litigio, y su examen se relaciona con el fondo del asunto controvertido, por lo que se trata de un requisito para la admisión de la sentencia, debiendo establecerse por el juez, aun cuando las partes no hayan alegado entre sus defensas la falta de legitimación, por cuanto éste al emitir su decisión, debe revisar, con el mérito del proceso, los presupuestos procesales de fondo o materiales, que



Foja: 1

equivalen a la condición de la acción, y que son la legitimación e interés para obrar.

**SÉPTIMO:** Que, la alegación de falta de legitimación activa será derechamente descartada, por cuanto el demandante alega ser propietario del inmueble de marras invocando un título inscrito para fundamentar su acción, sin perjuicio de ello el demandado también alega ser propietario invocando para ello otro instrumento público que data del año 1877, época en que la ciudad de Iquique pertenecía a la República Peruana, antes de la Guerra del Pacífico.

Todo lo anterior, nos lleva a concluir que la acción intentada no es la procedente de acuerdo a la situación fáctica del caso sub judice, según se analizará en lo sucesivo, sin perjuicio de ello, no se puede desconocer que el actor invoca la inscripción dominical de fojas 342 vuelta, número 605, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 1989, la que corresponde tal como señala el propio demandado a un inmueble ubicado en el lugar en donde actualmente ocupa la encartada civil, lo que significa, en resumidas cuentas, que la actora tendría un interés sustantivo que lo legitimaría para deducir la demanda de autos, otra cosa es que por haberse introducido una discusión en torno al dominio del inmueble esta acción no puede ser la idónea para la custodia de los derechos del demandante, puesto que no se compadece con la situación precaria contemplada en el artículo 2195 del Código Civil, correspondiendo la discusión a un juicio de lato conocimiento.

**OCTAVO:** Ponderada las copias del certificado de dominio vigente y de inscripción de dominio de la propiedad, agregados a folio 2, de conformidad a los artículos 342 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 1700 y 1706 del Código Civil, se tiene por acreditado que Inmobiliaria España S.A., es poseedora inscrita del inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N° 293 al 297, Iquique, inscrita a fojas 342 vuelta N° 605 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 1989.





Foja: 1

**NOVENO:** Que, sin perjuicio de lo anterior, el demandado expone que con fecha 20 de junio de 1877, quienes a dicha fecha eran dueños del inmueble en cuestión, vendieron a la Compañía de Bomberos Iquique N° 1, a través de escritura pública de fecha 21 de Junio de 1877, amparándose en ese instrumento público y en el uso ininterrumpido desde 1877, para pretenderse dueño de inmueble objeto de la controversia, de tal suerte y dada la data del documento y la ocupación del inmueble, claro es que esta acción no es la adecuada para resolver y discernir una controversia como la formulada por el demandado, debiendo ventilarse tal discusión, como ya quedó dicho, en un juicio de lato conocimiento, en donde se enfrenten ambos contravinientes a fin de que el tribunal determine quién es el verdadero dueño.

Con todo, no está demás decir que, no obstante tener el actor un título inscrito, mientras que el demandado invoca un documento que no tiene tal calidad, lo que primeramente llevaría a comprender que el segundo no tiene posesión inscrita y luego, consecuentemente, no le asiste la presunción de dominio del artículo 700 inciso segundo del Código Civil, sin embargo a entender de este tribunal no hay que precipitarse con el corolario, puesto que no se puede obviar y soslayar la circunstancias de que el título en el que fundamenta el demandado su propiedad es del año 1877, esto es, antes de que la ciudad de Iquique fuera de Chile, por tanto antes de que el Código Civil y el reglamento del Conservador de Bienes Raíces gobernara la materia, de ahí que evidentemente el estudio para la correcta resolución no se agota con el análisis de las normas pertinentes de estos cuerpos normativos, examen y reflexiones que deben ser revisadas en el juicio dominical respectivo. Argumento suficiente para el rechazo.

**DÉCIMO:** Que, sin perjuicio de lo dicho, aun cuando el razonamiento anterior fuera incorrecto y que el demandante deba comprenderse como dueño del inmueble sublite, lo cierto es que existen otros argumentos que igualmente llevan al rechazo de la pretensión de autos, para aclarar tal entendimiento se seguirán



Foja: 1

revisando los demás requisitos del precario, como si lo dicho anteriormente no existiese, con el único afán de explicar que aunque hipotéticamente lo dicho anteriormente no fuera acertado, de ello no se sigue que la acción deba ser acogida.

**DÉCIMO PRIMERO:** De acuerdo, a lo expuesto en el basamento anterior, se pasa a revisar el presupuesto del precario relativo a la ocupación que la demandada hace respecto del bien raíz sub lite, dicha circunstancia se haya establecida por el mismo reconocimiento que al respecto formula la misma parte en su contestación en torno a dicho supuesto fáctico, resultando pacífica la controversia en este punto.

**DÉCIMO SEGUNDO:** En cuanto a la existencia de un contrato u otro título oponible al actor que habilite a la demandada para ocupar la propiedad de autos, la demandada alegó la existencia de un uso indefinido y gratuito que le fue otorgado por la Sociedad de Beneficencia Española y que se encuentra inscrito a fojas 81, bajo el número 132 del año 1929 del Archivero Nacional.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, para resolver sobre este punto, dable resulta reseñar la siguiente normativa, esclarecedora al momento de resolver la controversia de estrados.

Así, resulta pertinente citar el artículo 577 del Código Civil, que prescribe: *“Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*

*Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.*

A su turno, el artículo 811 del mismo Código, dispone que *“El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.*

*Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación.”*



Foja: 1

En cuanto a la adquisición de este derecho real, el artículo 812 del mismo texto, señala que *“Los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de la misma manera que el usufructo.”* Por tanto, corresponde remitirnos a las normas pertinentes sobre el usufructo, así, el artículo 766 del ya referido Código, señala que *“El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos: 1º. Por la ley; 2º. Por testamento; 3º. Por donación, venta u otro acto entre vivos; 4º. Se puede también adquirir un usufructo por prescripción. Agrega el artículo 767 que “El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito”.* Lo anterior, debemos relacionarlo con el artículo 688 que indica: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.*

*De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca (...).”*

Finalmente, el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, prescribe en el N°1 del artículo 52, bajo su título V *“De los títulos que deben y pueden inscribirse”*, que: *“Deberán inscribirse en el Registro Conservatorio: 1º Los títulos translativos de dominio de los bienes raíces; los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos (...).”*

De las citas legales precedentemente transcritas, se concluye que si el derecho real de uso o habitación recae sobre un inmueble, ello requerirá de un instrumento público, el cual deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces del lugar en donde el mismo se ubique, inscripción conservatoria que cumple distintos roles: ser solemnidad y la forma de hacer la tradición del derecho real de uso y, a su vez constancia en el registro de publicidad.

**DÉCIMO CUARTO:** Ahora en cuanto a la extinción del derecho de uso, se debe estar a la norma citada en la motivación precedente –



Foja: 1

artículo 812 del Código Civil- norma que se remite al usufructo, lo que lleva a analizar el artículo 806 del Código Civil, advirtiéndose que, aparentemente en autos no habría operado forma de extinción del derecho real en cuestión, pues no se debe olvidar que éste en su calidad de derecho real se tiene sin respecto de determinada persona, siendo indiscutido que por tal razón la enajenación del bien objeto de tal derecho real no significa la extinción del mismo.

En tal sentido lo ha afirmado la doctrina, al analizar la causal de extinción del usufructo contemplada en el N°3 del artículo 806 del Código Civil, causal que regula la extinción del derecho de usufructo y por remisión del derecho de uso, por la resolución del derecho del constituyente, sobre el punto el profesor Peñailillo ha dicho *“Siendo un derecho real, el usufructo puede perseguirse de manos de quien se encuentre la cosa fructuaria, de modo que –como se dijo- si el nudo propietario enajena la cosa, el usufructo persiste; así, entonces, esta causal debe entenderse aplicable a una causa de resolución del derecho del constituyente que ya existía al constituirse el usufructo (como lo ilustra el ejemplo que ofrece el precepto)”* (Los Bienes La propiedad y otros derechos reales, Daniel Peñailillo A, pág 476, Editorial Jurídica de Chile).

**DÉCIMO QUINTO:** Que, en concreto, el título invocado por la parte demandada, que según sus argumentaciones justificaría su ocupación del bien raíz sub lite, dice relación con un derecho real, recaído sobre dicha finca, cosa que es de carácter inmueble, otorgado por acto entre vivos, por quien dicha parte reputa era dueño del bien raíz en cuestión.

Ergo, habiendo alegando la existencia del derecho real de uso, y según se razonó en el considerando 3°, correspondía a la parte demandada la carga de la prueba en torno a su existencia –en base a los requisitos descritos precedentemente-, de manera de desvirtuar el presupuesto de la esencia del precario, esto es, la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el



Foja: 1

detentador de la cosa, es decir, una tenencia sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante.

En el mismo orden de ideas ya planteado, apreciada copia digitalizada de Inscripción de uso de fojas 81, número 132, de fecha 18 de abril de 1929 del Archivero Nacional, de conformidad a los artículos 342 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 1700 y 1706 del Código Civil, fluye que la Sociedad Española de Beneficencia dio en uso indefinido y gratuito a la Compañía de Bomberos número 1 la propiedad ubicada en calle Patricio Lynch sin número. Lo que además, es reforzado con el informe pericial de folio 86, evacuado por el arquitecto y perito tasador don Carlos Alberto Contreras Rojo, quien concluye *“Se reitera de la constatación de un derecho de uso inscrito en 1929, numero de inscripción 132 a fojas 81 y 81 vuelta, constituyendo el derecho de uso gratuito e indefinido entre la sociedad española de beneficencia como propietarios hacia la Cia de bomberos Hevia número uno como contraparte, el cual se mantiene vigente.”*

Derecho de uso, que según se ha analizado se encuentra plenamente vigente y debidamente inscrito en el registro respectivo, por lo que malamente podía ser ignorado por el actor, al estar registrado en el registro de publicidad existente al efecto, por lo que no puede aceptarse, comprenderse o justificarse su ignorancia, hecho que lo llevara a ser merecedor de la condena en costas, al resultar totalmente vencido y no advertirse por lo expuesto motivo plausible para litigar, ya que si bien el derecho real en cuestión no está anotado marginalmente en el título del actor, lo que podría hacer suponer que tiene motivo plausible para litigar; sin embargo no se puede dejar de observar que conocida y pública la ocupación del demandado, lo mínimamente exigible era que se hiciera un estudio de título o se hubiese iniciado este juicio con una exhibición documental, a fin de verificar cuál era el fundamento para utilizar el inmueble por el cuerpo bomberil, teniendo en cuenta que la ocupación es de pública y larga data por parte de una institución sin fines de lucro.



Foja: 1

Por último, como clausura no está demás decir que por tratarse de un derecho real le es plenamente oponible al actor.

**DÉCIMO SEXTO:** Que en definitiva, habiéndose acreditado la existencia del derecho de uso invocado por la parte demandada, el que data del año 1929 y fue inscrito a fojas 81, número 132 del Archivero Nacional, nos encontramos en presencia de una situación contraria a la mera tolerancia, elemento exigido para que exista precario. Por cuanto, existe un antecedente que justifica la ocupación del inmueble por parte del Cuerpo de Bomberos de Iquique.

En tal sentido ha resuelto nuestro Máximo Tribunal: *“Que como se ha indicado frecuentemente por esta Corte, 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.”* (...) Que, en virtud de lo razonado, la ocupación del inmueble encuentra su justificación en el vínculo entre quién reclama la posesión del inmueble y el ocupante de la cosa, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, motivo por el cual no se reúne uno de los elementos de la esencia del precario.” (Corte Suprema, sentencia de reemplazo de fecha 9 de diciembre de 2022 en causa Rol 868-2022)

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que como ya quedó dicho, la ocupación del inmueble encuentra su justificación en el derecho de uso invocado por el ocupante del inmueble, lo que resulta ser contrario a una tenencia meramente permitida, tolerada o ignorada por el dueño que pretende la restitución, motivo por el cual no se reúnen los elementos necesarios para la existencia de precario, debiendo por tanto, rechazarse la demanda.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que la restante prueba rendida en nada altera los razonamientos y asertos establecidos en esta sentencia.



Foja: 1

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil, 144, 160, 170 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; se declara:

I. Se rechaza la demanda de precario interpuesta por don David Antonio Toro Iglesias, abogado, en representación de Inmobiliaria España S.A., sociedad comercial del giro de su denominación representada legalmente por don José Gerónimo Delmás Radic, en contra de Cuerpo de Bomberos de Iquique, asociación sin fines de lucro, representada por su superintendente don Marcelo Zúñiga Schampke.

II. Que, se condena en costas al actor por resultar totalmente vencido, de acuerdo a lo consignado en la motivación décimo quinto.

Regístrese y notifíquese por cédula.

**RoI C-2907-2021**

Dictada por don **EDILIO DAMIÁN JORQUERA RIVERA**, Juez Suplente del Tercer Juzgado de Letras de Iquique. Autoriza doña María Fernanda Huenchual Schonemberger, Secretario Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Iquique, diecinueve de Enero de dos mil veintitrés**



