

Talca, nueve de marzo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada de 27 de mayo de 2022, dictada en causa Rol C-2531-2020, del Segundo Juzgado de Letras de Curicó, con excepción de sus fundamentos noveno, décimo, décimo primero, décimo segundo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto, que se eliminan.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y, ADEMÁS, EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que, de los hechos establecidos en el reproducido fundamento sexto del fallo en alzada, analizados en armonía con los instrumentos públicos presentados como prueba a la causa ha quedado acreditado lo siguiente:

Mediante escritura pública de 12 de agosto de 2002, celebrada ante el Notario Público de Curicó, don Alfredo Rosas Roa, suplente del titular don Eduardo de Rodt Espinosa, los demandados don Miguel Ángel Salinas Urbina y don Mario Augusto del Carmen Salinas Urbina, junto con don Marcelo Adrián del Carmen Salinas Urbina, compraron a doña Ana Delia Quitral Jofré, la propiedad que se reclama en el libelo de autos, esto es, el inmueble ubicado en Avenida Sarmiento N°1.046, Lote 1, Sector Sarmiento de la comuna y provincia de Curicó, con una superficie aproximada de 565,75 metros cuadrados.

Dicha compraventa dio lugar a la inscripción dominical que rola a fojas 4.535 N°2898 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 2003.

Consta en la referida inscripción, las siguientes anotaciones marginales: a) adjudicados en remate los derechos de don Marcelo Adrián del Carmen Salinas Urbina, a doña Ana Delia Quitral Jofré, fojas 5861 vta N°5399. Curicó, 22 de julio de 2014.

b) transferido por adjudicación en remate a Guillermo Jofré a fojas 8567 N°4604.- Curicó 12 de nov. 2015.-

c) Como consecuencia de resolución de fecha 18 de octubre de 2016 de la Corte de Apelaciones de alca, en causa Rol 1327-2016 y resolución de fecha 25 de julio de 2017, del Juzgado arbitral en causa Rol P-1-2015, caratulada "Quitral con Salinas y otros" dictada por don César Pinochet Elorza, juez árbitro, queda sin efecto la nota de 12 de noviembre de 2015, según documentos agregados el año 2017 bajo el N°1.008.- Curicó, 17 de mayo de 2018.-

De esta forma, se aprecia que al dejar sin efecto la nota de 12 de noviembre de 2015, se deja subsistente la inscripción de dominio de que se trata, dado que no hay ninguna otra anotación marginal que la cancele, conforme a lo



dispuesto en el artículo 728 del Código Civil. Lo que es coherente con la certificación efectuada por el Conservador de Bienes Raíces de Curicó, el 21 de octubre de 2021, al pie de la copia autorizada de la referida inscripción, en cuanto consigna: “certifica que la copia del título de dominio que antecede se encuentra vigente en el resto a la fecha”.

Por último, cabe señalar, que no ha sido materia de discusión en la presente causa que los demandados detentan materialmente la propiedad demandada, esto es, el predio ubicado en Avenida Sarmiento N°1.046, Lote 1, Sector Sarmiento de la comuna y provincia de Curicó.

SEGUNDO: Que, en lo que concierne al dominio pretendido en el libelo respecto del predio cuya restitución se persigue, ha quedado establecido en la causa que se sustenta en el contrato de compraventa celebrado entre el actor don Hugo del Carmen Fernández Luengo y la Inmobiliaria Santa Rosa de Sarmiento SpA, por escritura pública de 28 de septiembre de 2016, celebrada ante el Notario Público de Curicó, don René León Manieu, referida a la propiedad ubicada en Avenida Sarmiento N°1.046, Lote N°1, Sector Sarmiento de la comuna y provincia de Curicó, con una superficie aproximada de 565,75 metros cuadrados; y en la inscripción de dominio de la misma que rola a fojas 10.687 N°5.360 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, correspondiente al año 2016.

Asimismo, se dejó establecido en autos, que su antecesor en el dominio, esto es, Inmobiliaria Santa Rosa de Sarmiento SpA, adquirió dicho inmueble mediante compra venta celebrada por escritura pública de 19 de enero de 2016, celebrada con don Guillermo Jofré Díaz, en calidad de vendedor; que dio lugar a la inscripción de dominio que rola a fojas 397 N°286 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó del año 2016.

A su vez, consta que don Guillermo Jofré Díaz se adjudicó en remate el predio sub lite, realizado ante el Juez Árbitro don César Alberto Pinochet Elorsa, inscrita a fojas 8.567 N°4.604 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó del año 2015; y que dicha adjudicación fue declarada nula por sentencia ejecutoriada dictada por esta Corte con fecha 18 de octubre de 2016, en causa Rol 1327-2016 disponiendo su cancelación, lo que se cumplió mediante anotación marginal en la inscripción de dominio de los demandados y en las inscripciones de dominio posteriores.

Por último, cabe señalar que lo resuelto por esta Corte en recurso de protección Rol 1559-2018, con fecha 23 de octubre de 2018, sólo dice relación con la cancelación de la inscripción de dominio del demandante de autos, dispuesta por el Juez árbitro don César Alberto Pinochet Elorsa, más no de la



cancelación decretada respecto de sus antecesores en el domino, esto es, don Guillermo Jofré Díaz y la Inmobiliaria Santa Rosa de Sarmiento SpA.

TERCERO: Que, para la resolución de la presente controversia, ha de tenerse en consideración que, como se ha resuelto reiteradamente por la Excma. Corte Suprema, “la figura jurídica del precario tiene su sustento en una cuestión de hecho y constituye un obstáculo a que se configure 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; contexto que autoriza afirmar que el título al que alude el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil es uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa es simplemente sufrida o soportada por su actual dueño, y no a que emane de aquél ni que se trate de uno que cumpla con la ritualidad que le sea aplicable, por ende, es suficiente que permita desvirtuar que el origen de la ocupación de la cosa se sustenta en una situación de hecho exclusivamente soportada por el dueño que exige recuperarla (Causas Rol N°11.720-17, N°34.172-17 y N°37.898-17 de la Excma. Corte Suprema).

De esta forma, habiéndose acreditado en autos que los demandados detentan el inmueble de que se trata amparados en un título de domino inscrito y vigente; es dable concluir que ello no obedece a la mera tolerancia del actor, por lo que no se está en presencia de un precario, sino que de una controversia respecto del dominio del predio, lo que no corresponde ser resuelto mediante la acción intentada en esta causa, lo que amerita el rechazo de la demanda.

Por las anteriores consideraciones y lo dispuesto, además, en los artículos 2195 del Código Civil; 144, 170 y 186 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que **SE REVOCA** la sentencia definitiva apelada, de 27 de mayo de 2022, dictada en causa Rol C-2531-2020, del Segundo Juzgado de Letras de Curicó y, en su lugar, se declara que **SE RECHAZA** la demanda de precario deducida por don Hugo del Carmen Fernández Luengo, en contra de don Mario Augusto del Carmen Salinas Urbina y don Miguel Ángel Salinas Urbina.

II.- Que habiendo sido totalmente vencida, **SE CONDENA** a la parte demandante al pago de las costas de la causa y del recurso.

Regístrese y, en su oportunidad, devuélvase.

Redacción de la Ministra Titular doña Jeannette Valdés Suazo.

Rol N°1119-2022 Civil.





XOCBEXY GKD

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Talca integrada por los Ministros (as) Moises Olivero Muñoz C., Carlos Carrillo G., Jeannette Scarlett Valdés S. Talca, nueve de marzo de dos mil veintitrés.

En Talca, a nueve de marzo de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

