

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 3º Juzgado de Letras de la Serena  
**CAUSA ROL** : C-518-2022  
**CARATULADO** : CENTRO DE MADRES SANTA ELENA/FLORES

La Serena, treinta de Junio de dos mil veintidós

Vistos.

En lo principal del escrito ingresado en fecha 28 de marzo de 2022, a folio 1, comparece Francisco Ignacio Fuentes Lettura, abogado, cédula nacional de identidad N<sup>o</sup> 17.725.626-9, en representación de Organización Comunitaria Centro de Madres Santa Elena, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario N<sup>o</sup> 65.208.256-4, cuya representante legal y presidenta es Teresa Jesús Ibacache Mendieta, chilena, dueña de casa, casada, cédula nacional de identidad N<sup>o</sup> 10.756.642-2, todos domiciliados, para estos efectos, en Caleta los Hornos, S/N, sector Plaza Central, comuna de La Higuera, Región de Coquimbo.

Deduca acción de precario en contra de doña Brunilda Andrea Flores Sandoval, cédula nacional de identidad N<sup>o</sup> 13.018.634-3, desconoce profesión u oficio, y contra de sus parientes y dependientes, todos con domicilio en inmueble ubicado en Avenida Principal S/N, Caleta los Hornos, Sector Plaza Central, comuna de La Higuera, Región de Coquimbo, para que la propiedad con domicilio ya señalado sea restituida a la Organización Comunitaria a la cual representa, por los fundamentos de hecho y de derecho que pasa a exponer.



**Foja: 1**

Relata que la demandada, así como sus parientes o dependientes, ocupan la propiedad por mera tolerancia de su representada, y sin que haya habido entre doña Brunilda Andrea Flores Sandoval y la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” contrato de ningún tipo; sino que la demandada, de manera ilegal, procedió a tomarse la propiedad objeto de estos autos e impedir el acceso a su legítimos propietarios, la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” .

Refiere que la demandada es dueña o propietaria del sitio contiguo al que actualmente ocupa de manera ilegal, y que es la propiedad objeto del presente juicio, ubicado como ya se indicó en Caleta los Hornos, S/N, sector Plaza Central, comuna de La Higuera, Región de Coquimbo.

Agrega que teniendo la demandada la calidad de vecina del terreno donde está ubicada la sede de la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” , y ya que la demandada es dueña de un local restaurant, procedió de manera ilegal a ocupar el terreno contiguo, usando de manera forzosa la sede de la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” para beneficio propio, es decir, como bodega de los productos que vende.

En razón de lo anterior, afirma que la demandada provocó graves daños a propiedad ajena, teniendo incluso conocimiento que dentro de la sede se encontraban pertenencias de la misma Organización Comunitaria, los cuales a la fecha no han sido devueltos y respecto de los cuales se desconoce su estado.

Menciona que su representada tomó conocimiento de la ocupación el mes de septiembre del año 2021, por el aviso de vecinos del lugar, quienes relataron a la representante legal de la Organización



**Foja: 1**

Comunitaria, doña Teresa Ibacache, que al preguntarle a la demandada si sabía que la ocupación que estaba haciendo era ilegal, ésta respondió que sí, pero que era “sólo momentáneo”

Agrega que tras varios intentos de dialogo por parte de la Organización Comunitaria con la demandada, ésta se ha negado a salir de la propiedad, dejando de manifiesto su mala fe al alegar falsamente ser la dueña de la misma.

Sigue relatando que hace algunos días su representada fue al lugar donde está ubicada la propiedad, para limpiar el lugar, pero la demandada nuevamente dejó de manifiesto su mala fe y llamó a Carabineros de la zona, solicitando el desalojo de las verdaderas propietarias, quienes conforman la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” , argumentando ser dueña del lugar.

Indica que, a modo de prevención, su representada se acercó a la Secretaría Regional de Bienes Nacionales, para consultar si existía algún intento de regularización a través del D.L 2695 respecto de su propiedad, a lo cual le informaron que efectivamente, de forma reciente, se había iniciado un proceso de regularización. Al enterarse de ello, su representada procedió a formular la oposición correspondiente para evitar que la regularización continúe.

Destaca que el objetivo de la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” , de acuerdo a sus estatutos, es velar por el progreso y bienestar de la comunidad y nuevas generaciones a través de la creación de talleres en beneficio de los jóvenes, adultos mayores y comunidad en general, así como igualmente participar en ayuda de beneficios sociales para la comunidad, todos valores y objetivos que actualmente no pueden ser desarrollados ni ejercidos dada que la propiedad de la Organización Comunitaria se encuentra tomada u



**Foja: 1**

ocupada de manera ilegal por la demandada, junto con la sede de dicha Organización, causando un grave perjuicio para la misma comunidad y el bien social.

En consecuencia, pide la restitución de la propiedad, libre de todo ocupante en el plazo de tercero día de ejecutoriada la sentencia, con las costas.

Luego de fundar en Derecho su demanda, previas citas legales, solicita acoger la demanda a tramitación y en definitiva condenar a la demandada, así como a sus parientes y dependientes, a la devolución del predio ya individualizado dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que S.S se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarle con fuerza pública y lanzar a él y a todo ocupante, así como igualmente ser condenada a pagar los gastos propios que irroguen los daños a la propiedad, con expresa condenación en costas de la causa.

**En audiencia de estilo celebrada el 26 de abril del año 2022, agregada a folio 18,** realizada con la asistencia de ambas partes, se ratificó en todas sus partes la demanda de precario, además, ésta se tuvo por contestada mediante escrito agregado a folio 16, el que se proveyó en el comparendo y se tuvo como parte integrante del mismo. Acto seguido, se llamó a las partes a conciliación, sin resultados positivos.

**En lo principal del escrito de fecha 26 de abril de 2022, agregado a folio 16,** Sergio Felipe Urra Pizarro, abogado, por la parte demandada, opone las siguientes excepciones dilatorias:

1. La del artículo 303 numeral 2 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la falta de capacidad del demandante, o de personería o representación legal del que comparece en su nombre.



**Foja: 1**

La funda en que la organización comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” carece de legitimidad activa para accionar en este juicio.

Refiere que el objeto de este juicio dice relación con el inmueble denominado Sitio N<sup>o</sup> 32 ubicado en Caleta Hornos, comuna de La Higuera, Provincia de Elqui, que tiene una superficie aproximada cuatrocientos catorce metros cuadrados, según plano N<sup>o</sup> 04-1-290-SU, de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales, Rol de Avalúo N<sup>o</sup> 28-1 de la comuna de La Higuera. Dicho inmueble figura inscrito a fojas 652 número 545 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1980.

Destaca que la agrupación demandante, conforme al certificado expedido por la Secretaría Municipal de La Higuera, procedió al depósito de los estatutos aprobados y el acta de constitución en la Secretaría Municipal con fecha 8 de febrero de 2022; en otras palabras, es ilógico pensar que pueda ser propietaria del inmueble inscrito en el año 1980, y por lo mismo, carecería de legitimidad activa para demandar de precario.

Manifiesta que conforme a los estatutos de la organización comunitaria “Centro de Madres Santa Elena”, Rut. 65.208.256-4, no se vislumbra que dicho centro de madres sea continuador legal del Centro de Madres que figura en la inscripción de dominio del inmueble objeto de esta litis.

Hace presente que la excepción opuesta tiene sustento que existen muchas agrupaciones comunales con el nombre “Centro de Madres Santa Elena” a lo largo del país. Así las cosas, concluye que tendrá que probar la contraria que los centros de madres son la misma persona jurídica, no solo en nombre, sino que además con su Rol Único Tributario.



**Foja: 1**

En segundo lugar, sustenta la excepción del artículo 303 numeral 2 del Código de Procedimiento Civil, respecto a la representación judicial del colega Francisco Ignacio Fuentes Lettura, ya que ésta se sustenta en un “Mandato Judicial con Facultades Amplias”, elaborado de conformidad a la Ley N<sup>o</sup> 19.799.

Resalta que dicho documento es un instrumento privado el que efectivamente cuenta con firmas electrónicas avanzadas de doña Teresa Jesús Ibacache Mendieta y de don Francisco Ignacio Fuentes Lettura.

Sin embargo, conforme a la Ley 19.799, artículo 3<sup>o</sup>: “Los actos y contratos otorgados o celebrados por personas naturales o jurídicas, suscritos por medio de firma electrónica, serán válidos de la misma manera y producirán los mismos efectos que los celebrados por escrito y en soporte de papel. Dichos actos y contratos se reputarán como escritos, en los casos en que la ley exija que los mismos consten de ese modo, y en todos aquellos casos en que la ley prevea consecuencias jurídicas cuando constan igualmente por escrito...”, continúa el artículo, estableciendo excepciones, “a) Aquellos en que la ley exige una solemnidad que no sea susceptible de cumplirse mediante documento electrónico; b) Aquellos en que la ley requiera la concurrencia personal de alguna de las partes, y c) Aquellos relativos al derecho de familia...” .

En este orden de ideas, señala que el documento denominado “Mandato Judicial con Facultades Amplias”, es un mandato judicial que no existe ya que no fue expedido conforme a la ley, considerando que el mandato judicial es un contrato solemne que se rige por las normas generales del derecho civil, y que además está reglamentado en el Título II Libro I del Código de Procedimiento Civil, y es así como el artículo 6<sup>o</sup> señala las solemnidades: “...Para obrar como



**Foja: 1**

mandatario se considerará poder suficiente: 1° El constituido por escritura pública otorgada ante notario o ante oficial del Registro Civil a quien la ley confiera esta facultad; 2° el que conste de un acta extendida ante un juez de letras o ante un juez árbitro, y suscrita por todos los otorgantes; y 3° el que conste de una declaración escrita del mandante, autorizada por el secretario del tribunal que esté conociendo de la causa...” . Dichas solemnidades simplemente no cuenta el documento referido.

Añade que si bien dicho documento hace referencia a la Ley 20.886, respecto de su artículo 7<sup>o</sup> (modificada también por la Ley 21.394) denominada “Modifica El Código de Procedimiento Civil, para establecer la tramitación digital de los procedimientos judiciales” , ello es para efectos de constituir el patrocinio y poder con firmas electrónicas avanzadas sin la necesidad de ratificarlo ante el Ministro de Fe del Tribunal, pero no hace referencia a una escritura pública de mandato judicial.

Sumado a lo anterior, hace presente que el “Mandato Judicial con Facultades Amplias” , adolece de otro vicio, a saber, que doña Teresa Jesús Ibacache Mendieta actúa al parecer en representación legal y como Presidenta de la Organización Comunitaria Centro de Madres Santa Elena, sin embargo, no hace referencia a la personería para actuar en representación de la mentada agrupación comunitaria.

2. Como segunda excepción, opone la contemplada en el artículo 303 numeral 3 del Código de Procedimiento Civil, esto es, “la litis pendencia” .

Sustenta esta excepción dilatoria en que entre las partes existe un juicio de oposición (del cual aún no han sido notificados), de conformidad a las normas del D.L. 2.695, conforme a la misma



**Foja: 1**

documentación acompañada por la contraria, específicamente el documento de oposición de conformidad a lo que refiere los artículos 19 y siguientes del D.L. 2.695.

En tal sentido, plantea que existen las mismas partes de este litigio, el Centro de Madres Santa Elena y doña Brunilda Andrea Flores Sandoval, quien se encuentra en un proceso de regularización conforme el D.L. 2.695, expediente número 133796 de fecha 16 de agosto de 2021, regularización que como se dijo, la actora se opuso y por tanto generó un procedimiento en juzgados civiles de letras de La Serena.

También existe, a su juicio, identidad sobre el mismo objeto, esto es, el inmueble denominado Sitio N<sup>o</sup> 32 ubicado en Caleta Hornos, comuna de La Higuera, Provincia de Elqui, que tiene una superficie aproximada de cuatrocientos catorce metros cuadrados, plano N<sup>o</sup> 04-1-290-SU, de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales, Rol de Avalúo N<sup>o</sup> 28-1 de la comuna de La Higuera. Inmueble inscrito a fojas 652 número 545 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1980.

Asimismo, se configura misma causa de pedir, esto es, la restitución del inmueble en ambas acciones por parte de la agrupación comunal actora.

Finalmente, pide tener por opuestas excepciones del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, y en definitiva, acogerlas, con expresa condena en costas.

**En el primer otrosí del escrito ingresado a folio 16,** en subsidio de lo anterior y sólo para el evento de ser rechazadas las excepciones opuestas en lo principal, viene en contestar la demanda de precario interpuesta por la organización comunitaria “Centro de



**Foja: 1**

Madres Santa Elena” , ya individualizada, solicitando el total rechazo con expresa condena en costas, conforme los siguientes argumentos de hecho y de derecho que a continuación expone.

Niega que su representada se haya tomado el inmueble de forma ilegal. Por el contrario, conforme a la normativa vigente, lleva ocupando el inmueble de manera ininterrumpida, sin clandestinidad y de forma pacífica por más de nueve años, haciendo una serie de mejoras en el mismo.

Asimismo, niega que su representada sea dueña del inmueble contiguo al inmueble objeto del presente litigio, pero sí lo usa como arrendataria, lo que de todas formas no es relevante para este juicio.

Controvierte que su representada haya provocado graves daños al inmueble objeto de este juicio, al contrario, este inmueble está sin moradores hace ya más de veinte años. Doña Brunilda Flores, solo para evitar problemas mayores, esto es, que sea tomado como casa ocupa o un antro para drogadicción, prostitución o alcoholismo, ocupó el inmueble de manera pacífica y hoy es poseedora. Agrega que su representada ha seguido el conducto regular conforme la normativa vigente, esto es, conforme el D.L. 2.695, ya que se encuentra en proceso de regularización ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, cuyo expediente es el número 133796 de fecha 16 de agosto de 2021.

Finalmente, pide tener por contestada la demanda, solicitando el total rechazo, con expresa condena en costas.

**Por resolución del 12 de mayo de 2022, agregada a folio 19,** se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.



Foja: 1

En resolución del 23 de junio de 2022, a folio 45, se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando.**

**I.- De las excepciones dilatorias.**

**Primero.** Que antes de conocer el fondo de la cuestión, es menester resolver las excepciones dilatorias planteadas por la parte demandada en lo principal del escrito agregado a folio 16, el que se tuvo como parte integrante del comparendo de estilo, celebrado el 26 de abril del año en curso.

**Segundo.** Que sobre la excepción del número 2 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, de falta de capacidad del demandante, o de personería o representación legal del que comparece en su nombre, se ha dicho “[...] que la regla general es que toda persona sea capaz para comparecer en juicio, constituyendo la excepción a dicha máxima la situación de los incapaces a quienes la ley confiere expresamente dicha condición. Por su parte, la personería es la facultad para representar a otra persona y la falta de ella se verificará en razón de la carencia del vínculo jurídico que habilita para actuar en juicio a nombre y en representación de otro. Finalmente, la representación consiste en la relación jurídica de origen legal, judicial o voluntario, en virtud de la cual una persona, denominada representante, actuando dentro de los límites de su poder, realiza actos a nombre de otra, llamada representado, haciendo recaer sobre ésta los efectos jurídicos emergentes de su gestión. (Corte Suprema, fallo N° 2847-2015, considerando quinto).

**Tercero.** Que los argumentos proporcionados por la demandada para fundamentar la excepción dilatoria de falta de capacidad de la



**Foja: 1**

demandante no guardan relación con ésta, sino con aspectos propios de una excepción perentoria, relacionados con la falta de legitimación para accionar en la causa, fundada en que la actora no sería dueña del predio objeto del juicio y, por lo tanto, no podría intentar la acción de precario. Dichos argumentos deben rechazarse por no tener relación alguna con la excepción dilatoria interpuesta.

**Cuarto.** Que, ahora bien, sobre los argumentos relacionados a la falta de personería o representación legal de quien comparece a nombre de la demandante, resulta que del mérito de autos se advierte que al abogado Francisco Ignacio Fuentes Lettura se le ha constituido como mandatario judicial del Centro de Madres Santa Elena, RUT 65208256-4, en fecha 31 de marzo de 2022, de acuerdo a lo previsto en el numeral 3° del artículo 6 del Código de Procedimiento Civil, esto es, mediante una declaración escrita del mandante, autorizada por el Secretario del Tribunal que está conociendo de la causa; así consta de la actuación judicial agregada a folio 5 del cuaderno principal. De esta manera, la actora designó al mentado abogado como su mandatario judicial, otorgándole las facultades contempladas en ambos incisos del artículo 7 del Código Adjetivo, de la forma prevista en el artículo 6 número 3 del mismo Código y no mediante escritura pública como asegura la demandada.

Por otra parte, como consta fehacientemente del certificado extendido por el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de La Higuera, don Mario Pizarro Buzzoe, agregado a folio 1 de marras, quien obró como ministro de fe en la constitución del Centro de Madres Santa Elena, el 7 de febrero de 2022, la señora Teresa Ibacache Mendieta es la Presidenta de dicha organización comunitaria y, como tal, representa a la misma, de acuerdo a lo previsto en la Ley



**Foja: 1**

19.418, sobre Juntas de Vecinas y demás Organizaciones Comunitarias. Según esto, la mentada Presidenta del Centro de Madres gozaba de representación legal para designar al mandatario judicial señalado.

**Quinto.** Que, por las razones expuestas precedentemente, corresponde desechar la excepción dilatoria de falta de capacidad del demandante, o de personería o representación legal del que comparece a su nombre, prevista en el número 2 del artículo 303 del Código Adjetivo.

**Sexto.** Que sobre la segunda excepción opuesta por la demandada, de litis pendencia, prevista en el número 3 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, cabe hacer presente que no encontramos un concepto ni una reglamentación particular acerca de la litis pendencia en nuestra legislación procesal. Con todo, la doctrina coincide en sostener que tal defensa tiene lugar cuando concurren dos litigios entre las mismas partes, seguidos ante el mismo o diverso tribunal, siempre que versen sobre idéntico objeto pedido y con demandas basadas en la misma causa de pedir.

En base lo anterior, para su configuración es necesaria la existencia de la triple identidad, de personas, objeto y de causa de pedir, esto es, las mismas que se exigen para la cosa juzgada, difiriendo ambas instituciones en que tratándose de la excepción en examen, el juicio que le da origen debe estar pendiente, puesto que, de lo contrario, procedería la excepción de cosa juzgada.

Así las cosas, constituyen presupuestos para la procedencia de esta excepción los siguientes: a) la concurrencia de triple identidad, en los términos previstos en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil y b) la existencia de un litigio anterior que se encuentre pendiente.



Foja: 1

**Séptimo.** Que sobre la base de los propios argumentos vertidos por la demandada, procede desechar la excepción de litis pendencia incoada, toda vez que ésta ha reconocido expresamente en su escrito agregado a folio 16 que la demanda de oposición al saneamiento de un bien raíz, respecto de la cual se verificaría la identidad legal de partes, de objeto y de causa de pedir, aún no le ha sido notificada. De esta manera, mal podría entenderse que existe un juicio pendiente anterior al de marras, considerando que al tenor de lo dispuesto en el artículo 38 del Código de Procedimiento Civil las resoluciones judiciales sólo surten sus efectos una vez notificadas en la forma legal y, además, por que la litis no se traba sino una vez que se ha emplazado al demandado. Así, al no concurrir en la especie un litigio anterior que se encuentre pendiente, falta el presupuesto esencial de la excepción interpuesta, procediendo el rechazo de la misma y siendo inoficioso determinar si concurre o no en la especie la triple identidad, por tratarse de un presupuesto copulativo al anterior.

## II.- De la prueba.

**Octavo.** Que a fin de probar los requisitos de la acción incoada, la parte demandante se valió de la siguiente prueba documental:

### A folio 1, reiterados a folio 36.

1. Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 652, N<sup>o</sup> 545 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1980, a nombre de “Centro de Madres Santa Elena” .

2. Certificado de dominio vigente extendido en fecha 23 de febrero de 2022, respecto de la inscripción de fojas 652, N<sup>o</sup> 545 del



**Foja: 1**

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1980.

3. Certificado de vigencia de personalidad jurídica, respecto a la organización comunitaria “Centro de Madres Santa Elena”, extendido por el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de La Higuera, en fecha 14 de marzo de 2022.

4. Certificado de constitución de la organización comunitaria “Centro de Madres Santa Elena”, extendido por el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de La Higuera.

5. Estatutos de la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena”, autorizados por el Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de La Higuera.

6. Formulario de oposición a solicitud de regularización, expediente administrativo N<sup>o</sup> 133796, de fecha 22 de marzo de 2022.

7. Rol Único Tributario del Servicio de Impuestos Internos respecto de la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” .

8. Mandato judicial de fecha 28 de marzo de 2022.

**A folio 40, incorporados en audiencia de exhibición de folio 42.**

9. Certificado N<sup>o</sup> 18/2022 otorgado por el Secretario Municipal Subrogante de la Municipalidad de la Higuera, en fecha 15 de junio de 2022, que da cuenta que la Organización Comunitaria “Centro de Madres Santa Elena” tiene personalidad jurídica vigente y que el registro de persona jurídica ante el Servicio de Registro Civil e Identificación se encuentra en trámite.



Foja: 1

10. Acreditación de poder de fecha 31 de marzo de 2022.

**Noveno.** Que la parte demandada, a fin de probar los fundamentos de sus excepciones, se valió de la siguiente prueba documental:

**A folio 25.**

1. Consulta Situación Tributaria de Terceros otorgado por el Servicio de Impuestos Internos respecto del Centro de Madres Santa Elena, RUT 65.208.256-4, de fecha 13 de mayo de 2022.

2. Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 652 número 545 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1980.

3. Expediente Administrativo N<sup>o</sup> 800316, cuyo ingreso es del 5 de febrero de 1980, generado ante la Oficina de Tierras y Bienes Nacionales de La Serena, actual Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Coquimbo, por doña Nancy de la Cruz Ávalos González, por el Centro de Madres Santa Elena.

4. Información de Registro Público de Organizaciones Vigentes respecto de Juntas de Vecinos y Organizaciones Comunitarias Ley 21.146, llevada por la Ilustre Municipalidad de La Higuera, obtenido en <https://www.portaltransparencia.cl/PortalPdT/directorio-de-organismosregulados/?org=MU122>.

5. Carta remitida en el mes de enero de 2022, por don Mario Pizarro Bruzzone, Secretario Municipal de Ilustre Municipalidad de La Higuera, a doña Brunilda Flores Sandoval.

**A folio 32.**



Foja: 1

6. Carta UT N<sup>o</sup> 1643, de fecha 3 de junio de 2022, remitida por la Jefa de la Unidad de Transparencia y Sistema de Integridad (S) del Servicio de Registro Civil e Identificación, a don Sergio Urra Pizarro.

**A folio 38.**

7. Oficio ORD.: 000402 de fecha 09 de junio de 2022, de la Ilustre Municipalidad de La Higuera, el cual contiene respuesta a la solicitud MU122T0000460.

**Décimo.** Que en fecha 17 de junio de 2022, agregada a folio 41, tuvo lugar la audiencia de percepción documental decretada por resolución de fecha 9 de junio del presente, a folio 33, percibiéndose el documento que se despliega al ingresar al link <https://www.portaltransparencia.cl/PortalPdT/directorio-de-organismosregulados/?org=AK002&pagina=58432909>, y que consiste en un archivo excel con información de organizaciones comunitarias, el que se tuvo por acompañado a la causa, en ese acto.

**Undécimo.** Que en fecha 17 de junio de 2022, agregada a folio 42, tuvo lugar, vía remota, la exhibición de documentos decretada por resolución de fecha 7 de junio del año en curso, a folio 31 del cuaderno principal, en la cual la demandante presentó los siguientes documentos, que también fueron agregados a folio 40 y que se tuvieron como parte integrante del comparendo:

1. Certificado N<sup>o</sup> 18/2022 entregado por el Secretario Municipal Subrogante de la Municipalidad de la Higuera de fecha 15 de junio de 2022, que da cuenta que la Organización Comunitaria "Centro de Madres Santa Elena" tiene personalidad jurídica vigente, informando



Foja: 1

además que el registro de persona jurídica ante el Servicio de Registro Civil e Identificación se encuentra en trámite.

2. Acreditación de poder de fecha 31 de marzo de 2022.

**Duodécimo.** Que el día 17 de junio del presente año, a folio 43, se realizó la audiencia confesional pedida por la demandada, consistente en la absolución de posiciones de doña Teresa Jesús Ibacache Mendieta, en representación del Centro de Madres Santa Elena, al tenor del pliego agregado bajo ese mismo folio.

### III. Del fondo.

**Décimo tercero.** Que la institución del precario supone la concurrencia de diversos requisitos copulativos, a saber: a) que el actor sea dueño de la cosa singular cuya restitución reclama; b) que el demandado ocupe el bien de que se trata y; c) que dicha ocupación obedezca a la mera tolerancia o ignorancia del dueño, esto es, que no exista título que justifique la ocupación. De esta manera, por aplicación del principio contenido en el artículo 1698 del Código Civil, debe el actor comprobar las dos primeras exigencias aludidas, recayendo en el demandado demostrar el título que le habilita para la ocupación del inmueble, cuya restitución se solicita.

**Décimo cuarto.** Que en cuanto a que el actor sea dueño de la cosa singular cuya restitución reclama, resulta que la copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 652 número 545 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, correspondiente al año 1980, y el certificado de vigencia de la misma, extendido por el respectivo Conservador el 22 de febrero del año en curso, constituyen instrumentos públicos en juicio según la regla segunda y tercera del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil



**Foja: 1**

y, como tales, valorados de acuerdo a lo previsto en el artículo 1700 del Código Civil, acreditan fehacientemente que por Resolución Administrativa N° 92-2021, de 26 de mayo de 1980, pronunciada por el Director Regional de Tierras y Bienes Nacionales de la Cuarta Región de Coquimbo, en expediente administrativo N° 800316, de conformidad con lo dispuesto en el DL 2695 de 1979 y su Reglamento, se ordenó inscribir a nombre del Centro de Madres Santa Elena, domiciliado en Caleta Hornos, el denominado Sitio N° 32, ubicado en Caleta Hornos, comuna de La Higuera, Provincia de Elqui, de una superficie aproximada de 414 metros cuadrados, según plano N° 04-0-290-SU, de la Dirección de Tierras Nacionales y deslinda: Al Norte, con calle sin nombre; Al Este, con parte Sitio N° 33; Al Sur, con parte Sitio N° 38 y 31; Al Oeste, con parte Sitio N° 31. Dicha inscripción de dominio se practicó en fecha 5 de junio de 1980 y, al 22 de febrero de 2022, se encuentra vigente.

**Décimo quinto.** Que en cuanto al derecho aplicable, cabe señalar que según lo dispuesto en el artículo 582 inciso primero del Código Civil, el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno. En nuestra legislación, con precedentes romanos, para la adquisición y transferencia del dominio y demás derechos reales, se exige la concurrencia de dos elementos jurídicos: un título y un modo de adquirir. El título, es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio, y el modo de adquirir, es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio.

**Décimo sexto.** Que al tenor de lo dispuesto en el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio sobre los inmuebles se



**Foja: 1**

efectúa con la correspondiente inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, y en este caso, resulta probado que la organización comunal demandante, Centro de Madres Santa Elena, es dueña del denominado Sitio N° 32, ubicado en Caleta Hornos, comuna de La Higuera, Provincia de Elqui, de una superficie aproximada de 414 metros cuadrados, según plano N° 04-0-290-SU, y que lo adquirió por Resolución Administrativa N° 92-2021, de 26 de mayo de 1980, pronunciada en el marco del Decreto Ley 2695, de 1979, y su respectivo Reglamento; teniendo a su favor el respectivo título e inscripción conservatoria vigente.

**Décimo séptimo.** Que, ahora bien, sobre si la demandada ocupa la propiedad de que se trata, resulta que las declaraciones realizadas por ésta en el primer otrosí de su escrito de contestación agregado a folio 16 es plausible concluir que efectivamente doña Brunilda Andrea Flores Sandoval efectivamente ocupa el inmueble de marras, por cuanto señaló expresamente que “conforme a la normativa vigente lleva ocupando el inmueble de manera ininterrumpida, sin clandestinidad y de forma pacífica por más de nueve años, haciendo una serie de mejoras en el inmueble (sic)”. Dicha declaración espontánea constituye una verdadera confesión en juicio, que según lo dispuesto en el artículo 399 del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil hace plena prueba en su contra.

**Décimo octavo.** Que respecto al tercer y último requisito de la acción de autos, cual es, que la ocupación obedezca a la mera tolerancia o ignorancia del dueño, es decir, que no exista título que la justifique, la demandada ha alegado estar en posesión material, pacífica e ininterrumpida, del inmueble inscrito a fojas 652 número 545 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad,



**Foja: 1**

correspondiente al año 1980, desde hace más de nueve años, razón por la que inició un proceso de regularización según el Decreto Ley 2.695, expediente número 133796, iniciado en fecha 16 de agosto de 2021, al cual la demandante se habría opuesto.

**Décimo noveno.** Que es un hecho reconocido por la actora, en su libelo agregado a folio1, que doña Brunilda Andrea Flores Sandoval inició un proceso de regularización sobre el bien raíz que actualmente ocupa, hecho que habría constatado en la Secretaría Regional de Bienes Nacionales. Asimismo, el formulario de oposición a solicitud de regularización, presentado en expediente administrativo N° 133796, acompañado por la demandante y no objetado por la contraria, valorado según la regla prevista en el artículo 1700 del Código Civil, prueba fehacientemente que el Centro de Madres Santa Elena, representado por doña Teresa Jesús Ibacache Mendieta se opuso a la mentada solicitud de regularización, en fecha 22 de marzo de 2022.

**Vigésimo.** Que la Excelentísima Corte ha señalado que “[...] la figura del precario comprende a una situación meramente fáctica, referida al caso concreto por el cual una persona mantiene en su poder, sin título que lo ampare, una cosa ajena careciendo de la autorización de su dueño, sea porque simplemente se resigna, o porque lo ignora. La consecuencia jurídica que la ley prevé se enerva en caso que el tenedor acredite que milita a su favor alguna justificación para ocupar la cosa objeto del litigio, 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. En virtud de aquello, es posible sostener que el título al que se refiere el inciso 2° del artículo 2195 del Código ya mencionado, corresponde a uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la



**Foja: 1**

ocupación de la cosa sea simplemente sufrida o soportada por su actual dueño, y no que emane de éste 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 (así se sostiene en las sentencias dictadas en los procesos número 8.054-17, 11.720-17, 34.172-17 37.898-17 y 2.288-2019). (Corte Suprema, Fallo Rol 21317-2019, considerando 6<sup>o</sup>).

En la misma sentencia, la Corte Suprema aclaró que “debe resaltarse que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario, se relaciona íntimamente con la idea de mera tolerancia que establece el artículo 2195 del Código Civil, y que la actora reclama, por cuanto dicho elemento dice relación directa con el origen y justificación de una determinada tenencia de cosa ajena, que eventualmente puede ser considerada como precaria. En consecuencia, se hace necesario dilucidar el sentido y alcance de la expresión “sin previo contrato”, y al respecto es dable señalar que si bien la ley define lo que es contrato en el artículo 1438 del Código Civil como el “acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”, en la especie debe dársele un sentido más amplio, comprensivo de la voz “título”, esto es, un antecedente jurídico al que la ley reconozca la virtud de justificar la ocupación. Por su parte, la expresión “mera tolerancia” no denota otra cosa que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite -sin aprobarlo expresamente- actos del demandado, por los cuales ejerce la tenencia de una cosa de su propiedad, en resumen, se trata de la simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar.” (Corte Suprema, Fallo Rol 21317-2019 considerando 8<sup>o</sup>).



Foja: 1

**Vigésimo primero.** Que tal como quedó asentado en el considerando décimo noveno, la demandada efectivamente inició un proceso de regularización respecto al Sitio N° 32 y la demandante presentó su oposición a la misma, no obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto Ley 2695 y considerando que los terceros tienen el derecho de oponerse desde el momento en que se acoja la solicitud a tramitación, es dable advertir que la petición de regularización presentada por doña Brunilda Flores Sandoval aún no ha sido acogida, sino únicamente admitida a tramitación. Así las cosas, al no haber obtenido la regularización pedida a la Secretaría Ministerial de Bienes Nacionales, la demandada no ha justificado que, a la fecha, goce de algún título o antecedente jurídico que justifique su ocupación, debiendo entenderse que la detenta por mera tolerancia o ignorancia del dueño.

**Vigésimo segundo.** Que de esta manera, habiéndose probado el dominio de la demandante respecto del inmueble individualizado en la demanda, y sin haber justificado la demandada título alguno que la habilite en derecho para permanecer en el mismo, la acción deducida deberá ser acogida.

**Vigésimo tercero.** Que la demás prueba documental y confesional no analizada en los considerandos anteriores, en nada modifica las conclusiones a las que se arribó precedentemente, siendo innecesario pronunciarse sobre ésta.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 158, 160, 170, 177, 303 y siguientes, 341, 342, 399, 426, 427 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1698, 1700, 1712, 1713 y 2195 del Código Civil, y demás normas citadas, se decide:



Foja: 1

I.- Que **se rechaza la excepción dilatoria** de falta de capacidad del demandante, o de personería o representación legal del que comparece a su nombre, prevista en el número 2 del artículo 303 del Código Adjetivo.

II.- Que **se rechaza la excepción dilatoria** de litis pendencia, prevista en el número 3 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil

III.- Que **se acoge la demanda de precario** interpuesta en lo principal del escrito de fecha 28 de marzo de 2022, a folio 1, y se condena a doña **Brunilda Andrea Flores Sandoval** a hacer restitución inmueble que ocupa, ubicado en Avenida Principal S/N, Caleta los Hornos, Sector Plaza Central, comuna de La Higuera, Región de Coquimbo, denominado como Sitio N° 32, **dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia**, bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública, junto a todos los ocupantes del mismo.

IV.- Que **se condena en costas** a la demandada.

Regístrese, anótese y notifíquese a las partes.

**Pronunciada por Cecilia Rojas Nogerol, Juez Titular.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena, treinta de Junio de dos mil veintidós**



C-518-2022

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: PHXFXXKWPBD