

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de San Vicente de Tagua Tagua
CAUSA ROL : C-1254-2020
CARATULADO : CASTRO/SILVA

San Vicente, once de Marzo de dos mil veintidós

VISTOS: A folio 1 con fecha 10 de octubre de 2020, comparece don **CARLOS ARMANDO MIGUEL CASTRO CONTRERAS**, C.I. N° 3.642.520-2, viudo, pensionado, domiciliado en Avenida Ignacio Carrera Pinto N° 2297, comuna de Pichidegua, quien interpone demanda de precario en juicio sumario en contra de don **GUILLERMO MANUEL SILVA SALAS**, C.I. N 5.908.953-6, cuya profesión u oficio se omite, domiciliado en Los Cerezos s/n, Sector Mal Paso, comuna de Pichidegua.

Funda la demanda señalando, que según consta en el registro de propiedad inscrito a fojas 911 número 965 del Conservador de Bienes Raíces de San Vicente de Tagua Tagua del año 2020, es dueño de la nuda propiedad de un inmueble urbano ubicado en camino Los Cerezos s/n, Sector Mal Paso, comuna de Pichidegua.

Refiere, que don Guillermo Manuel Silva Salas, ocupa el inmueble del cual es el actual propietario, por mera tolerancia de su parte y sin que exista contrato alguno de ninguna especie. Si bien es dueño de dicho inmueble hace muy poco tiempo, es dable señalar a S.S. que sus cuñados Carmen Kerima y Floridor, ambos de apellido Salas Saldaña, eran los anteriores propietarios del bien ya individualizado, propiedad adquirida en el año 2016 a través de Bienes Nacionales, a quienes les compró el inmueble en agosto del año 2020, quedando ellos con el usufructo de la propiedad y él con la nuda propiedad. Por otro lado, don Guillermo Manuel Silva Salas se encuentra ocupando esta propiedad hace ya varios años.



Agrega, que pese a que le informó al demandado que es el actual dueño del inmueble y que se lo restituya, solo recibió como respuesta amenazas de una sobrina de éste. Por ello solicita que dicho ocupante le restituya la mencionada propiedad, por lo que interpone la presente demanda.

Previas menciones legales, solicita se sirva tener por presentada demanda de precario en contra de don Guillermo Manuel Silva Salas, ya individualizado y, en definitiva, condenarle a la devolución del inmueble señalado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que se estime prudente, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, y lanzar así a todos los demás ocupantes, así como todo mueble que se encuentre dentro del bien raíz, con costas.

A folio 8 consta la notificación personal de la demanda a don Guillermo Manuel Silva Salas.

A folio 17 se contiene acta de comparendo de contestación y conciliación, celebrado con la asistencia de la parte demandante y en del demandado por medio de su apoderado.

El demandado **contesta la demanda** por escrito de folio 16, señalando, que la demanda debe ser desestimada en todos sus términos, pues no se halla ajustada a derecho ni a la equidad, debido a los siguientes argumentos: Que, la institución jurídica que el demandante utiliza para ejercer su acción es el precario, el cual nuestro Código Civil define en su artículo 2195 de la siguiente manera: "Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución".

Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".

Agrega, que para la correcta aplicación tanto del concepto como de la figura legal, es necesario verificar que se cumplen sus requisitos de procedencia a fin de constatar que la demanda ejercida por la contraria cumple con cabalidad cada uno de ellos, siendo estos: a) Que, el que entabla la acción sea dueño del bien cuya restitución se demanda. b) Que, la persona demandada sea simple tenedora de él. Y c)



Que, tenga ese bien por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Arguye, que el requisito mencionado en la letra C) es precisamente en lo que se funda su contestación, ello en razón del orden siguiente: 1. Que, doña Carmen Kerima y don Floridor, ambos de apellido Salas Saldaña, tuvieron entendimiento del estado jurídico de la propiedad de su representado, es decir, tenían conocimiento expreso de que su representado era dueño en calidad de heredero del terreno del cual hoy lo intentan expulsar, es más, sabían perfectamente que don Guillermo Silva Salas se encontraba entrampado en los trámites de posesión efectiva debido a un error en el número de cédula de identidad de su madre, por lo que no podía regularizar su título, no obstante, hallarse trabajando en eso. 2. Que, aun así, comienzan a realizar a escondidas de los herederos, es decir, de mala fe, los trámites correspondientes regularizar la propiedad ante Bienes Nacionales, solo para beneficio propio, logrando que el terreno en cuestión quedase finalmente a su nombre en el año 2016. 3. Que, a sabiendas de todo lo anterior, teniendo conocimiento de que los herederos sí tenían intenciones de regularizar su título y, a pesar de aquello haber adquirido el dominio a través de Bienes Nacionales, deciden vender a don Carlos Armando Miguel Castro Contreras quien es familiar de Carmen y Floridor, a fin de que este interponga esta acción y lograr que su representado desocupe el terreno mediante la acción de precario. 4. Que, en conclusión, la tenencia del bien por parte de su representado no se debe a la mera aquiescencia o tolerancia del actor ni mucho menos a su ignorancia, sino que obedece a una entrega anterior y voluntaria pues, tanto los cuñados del demandante, doña Carmen Kerima y don Floridor, como el propio demandante, sabían que la propiedad era del demandado de autos, y, así las cosas, es indudable que el demandante sí conocía de tal situación.

Afirma, que es debido a lo anterior que, en el juicio de marras no concurre el presupuesto de la mera ignorancia o tolerancia, toda vez no existe, atendido a que el demandante es cuñado de los anteriores dueños, tenía pleno conocimiento



de la situación expuesta, existiendo entonces una entrega voluntaria.

Refiere, que conteste lo precedentemente expuesto, queda de manifiesto en la reiterada jurisprudencia que un requisito del precario, es la existencia de que el bien se tenga por mera tolerancia o ignorancia del dueño, por lo tanto, al existir, por un parte, parentesco entre el demandante y sus cuñados, tal como lo indica la demanda de autos, y, por otro lado, el vínculo entre el demandado y éstos, se da cuenta de la inexistencia de ignorancia o mera tolerancia del dueño, por lo que se debe descartar de inmediatamente la figura del precario, toda vez que no cumple con los presupuestos establecidos en la Ley y según lo confirma la jurisprudencia.

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

A folio 21 Y 28 se recibió la causa a prueba, la que fue notificada a ambas partes.

A folio 55 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que en estos autos ha comparecido don **CARLOS ARMANDO MIGUEL CASTRO CONTRERAS**, quien deduce demanda de precario en juicio sumario en contra de don **GUILLERMO MANUEL SILVA SALAS**, solicitando se sirva tener por presentada demanda de precario en contra del demandado, y en definitiva, condenarle a la devolución del inmueble indicado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, y lanzar así a todos los demás ocupantes, así como todo mueble que se encuentre dentro del bien raíz, con costas.

SEGUNDO: Que don **GUILLERMO MANUEL SILVA SALAS**, contestando la demandada, solicitó el rechazo de la misma por los fundamentos indicados en la parte expositiva del presente fallo, con costas.

TERCERO: que si fijaron los siguientes hechos a probar:
1. Efectividad que la parte demandante es dueña del inmueble cuya restitución solicita; 2. Efectividad que la parte



demandada se encuentra ocupando dicho inmueble; y 3. Título del demandado para la ocupación.

CUARTO: Que la parte demandante rindió la siguiente prueba en apoyo de sus pretensiones:

Documental.

1.- Copia certificado de Dominio vigente, inscrito a fojas 911 número 965 del Registro de Propiedad del año 2020., emitido por el Conservador de Bienes Raíces de San Vicente de Tagua Tagua de fecha 07 de diciembre de 2021, que da cuenta que don Carlos Armando Miguel Castro Contreras, es dueño de la nuda propiedad del inmueble ubicado en camino Los Cerezos s/n, Mal Paso, comuna de Pichidegua.

2.- Copia de contrato de compraventa y usufructo vitalicio repertorio N°1.079-20 celebrada con fecha 30 de julio de 2020, en la Notaria de San Vicente de Tagua Tagua, entre doña Carmen Salas Saldaña, don Floridor Salas Saldaña y don Carlos Castro Contreras.

Testimonial:

Con fecha 13 de diciembre de 2021, previo juramento, sin tachas y legalmente examinada comparece y declara como testigos de la demandante doña Ana María Silva San Martín, quien interrogada al tenor de los hechos a probar, expuso: Sí, es dueño, porque yo lo conozco hace más o menos 20 años, somos vecinos del sector, mal paso Pichidegua, trabajan juntos como dirigentes comunales, y don es dueño de la propiedad siempre esa zona se está visitando, donde él tiene su terreno, yo salgo a caminar por ahí con mi nieta, tengo una nieta chiquitita y la saco a caminar por esos senderos. Lo anterior le consta, ya que en una ocasión nos pusimos a conversar de los terrenos aquí en Pichidegua, me comentó que él era el dueño del terreno y me mostro una carpeta donde yo verifique que era verdad, y efectivamente es dueño de ese terreno, estaba el plano del terreno en esa carpeta.

Interrogada en cuanto al tenor del segundo punto de prueba señala: Efectivamente, se construyó una casita de madera, y ahí está viviendo.

Interrogada en cuanto al tenor del tercer punto de prueba señala: Ninguna. ¿cómo le consta, sabe ella que no existe título, alguno para que viva en la propiedad del



demandante, si él le arrienda o vive por mera tolerancia, que sabe ella al respecto? De arriendo no creo, porque se tomó ahí el terreno, y no quiere salir de ahí.

Contrainterrogado por la contraria, ¿Si sabe dónde está ubicado el terreno o si sabe la dirección del terreno objeto de esta causa? Refiere, si, lo sé, pues conozco la ruta de ese terreno, y la dirección callejón los cerezos, no creo que tenga número, difícil, efectivamente mi marido tuvo terrenos deslindando con los de él. ¿Si conoce al demandado en autos? Si lo ubico, pero muy poco, no es el nombre y tiene un apodo, pero tampoco me acuerdo de el apodo, luego hace como 4 años y vive en el terreno del demandante.

¿Si conoce a doña Carmen y don Floridor, ambos de apellido Salas Saldaña?

Si efectivamente los conozco, han vivido toda su vida acá en el sector, y los dos son solitos, doña Carmen y su hermano, don Floridor tiene problemas de salud. Tiene Parkinson, y la señora Carmen también está enferma, en más de una ocasión nos ha tocado ir a ayudarla con cosas que la junta

¿Ella menciona que el demandado vive en el terreno, en una casa que él se construyó, y menciona que vivía hace cuatro o cinco años, como le costa, si no lo ubica como sabe que luego allá hace cuatro o cinco años? Por qué don Carlos le dio permiso para que viviera ahí en el terreno, por eso sé que luego ahí en ese tiempo.

¿En una de las respuestas del segundo punto dijo que don Carlos le había prestado el terreno al demandado, y ahora en su respuesta dijo, que el demandado se había tomado el terreno, que aclare la situación? La primera, la que señala que don Carlos le habría prestado el terreno, pero como ahora don Carlos es dueño, ahora no quiere salir el demandado.

Don Carlos no era el dueño, anteriormente el dueño era la señora Carmen, ella lo autorizo al que viviera ahí el demandado, antes de que don Carlos sea dueño.

¿Cómo sabe que doña Carmen le presto el terreno al demandado? Porque yo le conversaba a la señora Carmen, y ella me conto que él había llegado ahí.



¿Si conoce el vínculo familiar que existe entre el demandado, el demandante y los anteriores dueños doña Carmen, y don Floridor, ambos de apellido flores Saldaña? Don Floridor y doña Carmen son cuñados de don Carlos, y del demandado desconozco, sé que tiene familia acá en Pichidegua

¿Si el demandado tenia familia en Pichidegua, según los dichos de doña Ana, ¿Por qué le habría prestado el terreno para construir su casa? No lo sé en realidad, a lo mejor en esa instancia eran amigos, buenos amigos, por amistad.

QUINTO: Que, por su parte, la parte demandada no rindió prueba alguna.

SEXTO: Que la acción interpuesta es la de precario, de conformidad a lo prescrito en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, el cual señala: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".

SÉPTIMO: Que, son presupuestos de la acción de precario, contemplada en la norma referida, los siguientes: a) que el demandante sea dueño del inmueble cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe dicho inmueble; y c) que la ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

OCTAVO: Que corresponde acreditar los dos primeros requisitos al actor, y una vez acreditado que éste es propietario del bien y que el mismo se encuentra ocupado por el demandado, corresponde a este último acreditar que la ocupación se encuentra justificada por un título, o bien por la existencia de un contrato, y no que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

NOVENO: Que, a fin de acreditar el dominio del inmueble, el actor acompañó el certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces y Archivero Judicial de San Vicente de T.T.y que da cuenta que el contrato mencionado fue inscrito en el Registro de Propiedad del año 2020, a su cargo, a fojas 911 N°965; documento que da cuenta que el demandante es dueño de una propiedad raíz ubicada en camino Los Cerezos sin número, Mal Paso, comuna de Pichidegua.

DECIMO: Que en relación al segundo punto de prueba, esto es, la efectividad de que el demandado ocupa el inmueble de



autos, se debe tener presente que, éste último fue notificado en forma personal en el inmueble cuya restitución se demanda, esto es, Los Cerezos S/N, Mal Paso, comuna de Pichidegua, según consta de estampe receptorial de fecha 10 de noviembre de 2020 a folio 8 de autos, toda vez que dicho estampe goza de presunción de veracidad, ello de conformidad a lo establecido en el artículo 427, del Código de Procedimiento Civil. A mayor abundamiento, el demandado ha reconocido expresamente en su contestación que ocupa el inmueble objeto de la demanda, reconocimiento que tiene para estos efectos el valor de confesión judicial. Aunado a la prueba testimonial por la cual al testigo refirió claramente que el demandado ocupaba el inmueble de propiedad del demandante. Todos motivos por el cual se tendrá por acreditado que el demandado efectivamente ocupa la propiedad de autos.

UNDÉCIMO: Que habiéndose dado por acreditado lo señalado en los considerando precedentes, era necesario establecer la existencia o no de título que ampare al demandado para habitar dicho inmueble, no obstante, lo cual, la parte demandada no rindió prueba alguna al respecto, siendo de su cargo hacerlo.

DUODÉCIMO: Que, habiéndose acreditado que el inmueble es de propiedad del demandante, que aquel está ocupado por el demandado, y que éste no cuenta con título alguno que lo ampare, acreditándose los presupuestos de la acción incoada, se acogerá la demanda, de la forma en la que se indicará en lo resolutivo de la sentencia.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto por los artículos 144, 160, 170, 348, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y 2195 inciso segundo del Código Civil,
SE RESUELVE:

I.- Que **SE ACOGE** la demanda de precario interpuesta en lo principal de folio 1 por don **CARLOS ARMANDO MIGUEL CASTRO CONTRERAS**, C.I 3.642.520-2, en contra de don **GUILLERMO MANUEL SILVA SALAS**, C.I. 5.908.953-6, **ambos ya individualizados**, y en consecuencia, se condena a la parte demandada a restituir el inmueble ubicado en Los Cerezos s/n, Sector Mal Paso, comuna de Pichidegua, libre de moradores y enseres, dentro del plazo de 5 días hábiles contados desde que la sentencia



C-1254-2020

quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública.

II.- Que NO se condena en costas a la parte demandada por haber sido patrocinado por la Corporación de Asistencia Judicial.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-1254-2020

Dictada por don **Carlos Humberto Olguín Cartagena**, Juez Suplente del Juzgado de Letras y Familia de San Vicente de Tagua Tagua.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Vicente, once de Marzo de dos mil veintidós**



