

Rol : C-114-2021.
Materia : Precario, inc. 2° art. 2195 CC. (P17)
Demandante : Candia Díaz, Samuel Isaac.
Demandado : Bastías Villagra, Marcela Paz.
Fecha de Inicio : 18 de febrero de 2021.

San Carlos, seis de enero de dos mil veintidós.

VISTO:

Con fecha 18 de febrero de 2021, folio 1, comparece don **SAMUEL ISAAC CANDIA DÍAZ**, pensionado, con domicilio en calle General Venegas número 1244 de la comuna de San Carlos, quien interpone en procedimiento sumario demanda de precario, en contra de doña **MARCELA PAZ BASTÍAS VILLAGRA**, desconoce ocupación, actualmente domiciliada en General Venegas número 1244 de la comuna de San Carlos; y previas citas legales, solicita se tenga por presentada demanda de precario o acción de precario en procedimiento sumario en su contra, acogerla a tramitación y en definitiva según la prueba que se rendirá, ordenar a la demandada a restituir el retazo de terreno ocupado por mera tolerancia del dueño, así como de cualquiera otro tercero ocupante de la misma al momento de su ejecución, con costas en caso de oposición.

Funda su acción en que es dueño de la propiedad ubicada en calle General Venegas 1244 de la comuna de San Carlos, sitio y casa que corresponde al lote número 14 de la manzana B, del plano de la Población Nuevo Amanecer Norte, ubicada en la ciudad de San Carlos, que adquirió por compraventa al Servicio de Vivienda y Urbanismo, y los deslindes particulares son Norte, en 20 metros con lote 13; Sur, en 18 metros con pasaje 2; Oriente, en 8,2 metros con calle General Venegas; Poniente, en 10,05 metros con lote 15; y Sur-oriente, en 2,5 metros con pasaje 2 y calle General Venegas; el plano de loteo se encuentra archivado con el número 318 al final del Registro de Propiedad del año 1988; rol de avalúos número 341-22 de esta comuna; dicha propiedad se encuentra inscrita a su nombre fojas 1753 N°1732 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, correspondiente al año 1988.

Sostiene que en el año 2006 por decisión familiar dio en comodato un retazo de terreno de la propiedad antes singularizada a favor de su hijo Heber Isai Candia Zapata para darle una solución habitacional y así pudiera construir una pequeña vivienda; contrato que se celebró mediante escritura pública de fecha 26 de enero de 2006, ante el Notario Público de esta ciudad, en el cual se estipuló que el comodato recaía sobre un retazo de terreno de una superficie de



57,23 metros cuadrados, que es parte del inmueble de su propiedad antes referido, y presenta los siguientes deslindes particulares: Norte, en 5,90 metros con lote 13; Sur, en 5,90 metros con pasaje Dos; Oriente, en 9,70 metros con resto de la propiedad de don Samuel Candia Díaz; y Poniente, en 9,70 metros con lote quince; comodato inscrito a fojas 117 N°107 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, del año 2013 y se otorgó por un plazo de cien años. No obstante, su hijo voluntariamente suscribió con fecha 26 de septiembre de 2013 escritura de renuncia de comodato, ante el Notario Público titular de esta ciudad, repertorio notarial N°1747, anotada al margen de la inscripción de comodato respectiva, quedando extinguido y cancelado dicho comodato.

Sin perjuicio de lo anterior, su hijo junto a su familia continuaron habitando la propiedad por mera tolerancia de la actora; y en el año 2015 se declaró el divorcio de su hijo y su cónyuge doña Marcela Paz Bastías Villagra -demandada de autos-; esta última continuó viviendo en la propiedad junto a sus dos hijas comunes; pero la convivencia se volvió hostil, pues la demandada se presentaba como dueña de esa parte de la propiedad con aparentes títulos que la habilitarían a vivir ahí permanentemente, lo que no es correcto. Actualmente la demandada continúa viviendo sola en la casa, pese a las constantes peticiones para que abandone el domicilio, por el hecho de estar extinguido el comodato, por haber terminado su matrimonio, por el hecho que las nietas del actor ya no viven con ella y especialmente por la mala convivencia en que se han visto involucradas, llegando a ejercer violencia verbal y psicológica; así, como propietario del terreno, le provoca graves problemas el hecho que la demandada continúe habitando el lugar, pues el demandante es una persona de la tercera edad y precisa pasar sus últimos años de vida con la tranquilidad y dignidad que toda persona merece en compañía de su familia y no de terceros extraños. Finaliza indicando que la acción ha sido deducida conforme el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, con arreglo al cual constituye simple precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por mera ignorancia o mera tolerancia del dueño, de acuerdo a jurisprudencia que cita, cumpliéndose en la especie los requisitos de la acción de precario según el análisis que efectúa.

Con fecha 11 de abril de 2021, folio 12, consta la notificación personal de la demanda y su proveído, practicada con fecha 10 de abril de 2021.

Con fecha 13 de mayo de 2021, folio 22, tuvo lugar el comparendo de estilo, con la asistencia del abogado de la parte demandante y la abogada de la parte demandada. El primero ratifica la demanda en todas sus partes y pide se de lugar a ella en la forma solicitada, con costas. La demandada contesta la



demanda mediante minuta escrita que rola a folio 17, solicitando el rechazo de la demanda en todas sus partes por no concurrir en la especie todos los requisitos que exige la ley, con expresa condenación en costas.

Funda la contestación señalando, como antecedente preliminar, que en el año 1994 la demandada y don Heber Candia Zapata –hijo del demandante– contrajeron matrimonio, producto de dicha relación en los años 1991 y 2006 nacieron sus hijas; días después del nacimiento de su segunda hija, don Heber Candia celebra con el demandante un contrato de comodato sobre un retazo de terreno de 57,23 metros cuadrados, que es parte del sitio ubicado en la Manzana B de la Población Nuevo Amanecer Norte de la comuna de San Carlos, que corresponde al Lote 14 del plano de loteo que indica; retazo que deslinda: Norte, en 5,90 metros con Lote 13; Sur, en 5,90 metros con Pasaje 2; Oriente, en 9,70 metros con resto de la propiedad de don Samuel Candia Díaz; y Poniente, en 9,70 metros con lote 15; contrato pactado por cien años y su finalidad fue emplazar en el lugar el hogar de la familia Candia Bastías, y desde el año 2006 éstos construyeron con sus propios recursos la vivienda y pese a que en el año 2013 el ex cónyuge de la demandada renunció al comodato antes de iniciar los trámites de divorcio, en los hechos la vivienda jamás dejó de albergar a los integrantes de su familia. Agrega que es requisito para la procedencia de la acción de precario que la tenencia del demandado carezca de algún título que la justifique, y la expresión “sin previo contrato” utilizada en el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil ha sido interpretada por los tribunales superiores de manera amplia, incluyendo no sólo contratos sino también título o antecedentes que justifiquen la tenencia, según jurisprudencia que cita; y en la especie, el vínculo jurídico que dio origen a la ocupación de la demandada y su familia, tuvo principio en un contrato de comodato celebrado en el año 2006, y no obstante la renuncia efectuada hace casi ocho años, no se extinguió la situación fáctica creada; es más, expirada la vigencia del contrato habría que atender a la voluntad expresa o tácita que las partes manifestaron en torno a continuar con su ejecución. Si las partes consintieron en la prolongación indefinida del mismo, sigue existiendo un título válido que habilita a la demandada a permanecer en el inmueble, ello según la interpretación realista del contrato de comodato en cuanto a la finalidad tenida en vista con su celebración. Finalmente, conforme los fallos que indica, concluye que en ningún supuesto existe mera tolerancia por parte del demandante de autos, pues no puede olvidarse que el hecho que motivó la presencia de la demandada y su familia en el inmueble, fue un acto consensual, cuyo objetivo era emplazar el hogar de la familia, cuestión que se verifica hasta el día de hoy, en



consecuencia, si la demandada continuó ocupando el inmueble hasta la época de la demanda, dicha ocupación no obedece sólo a ignorancia o mera tolerancia del dueño, de otra forma no se explicaría que al renunciar al comodato en el año 2013, la ocupación del inmueble igualmente se prolongaría por casi ocho años más, hasta la interposición de la presente acción.

Se tuvo por contestada la demanda y la minuta como parte integrante de la audiencia. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo, reteniendo el Tribunal los autos para recibir la causa a prueba.

Con fecha 17 de mayo de 2021, folio 23, se recibió la causa a prueba por el término legal; resolución que fue notificada por cédula a la parte demandada con fecha 28 de septiembre de 2021, folio 24, y a la parte demandante se tuvo por notificada tácitamente con fecha 8 de octubre de 2021, folio 26.

Con fecha 30 de diciembre de 2021, folio 58, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en estos autos, don **SAMUEL ISAAC CANDIA DÍAZ** deduce demanda de precario en contra de doña **MARCELA PAZ BASTÍAS VILLAGRA**, todos previamente individualizados, y pide se tenga por presentada demanda de precario o acción de precario en procedimiento sumario en su contra, acogerla a tramitación y en definitiva según la prueba que se rendirá, ordenar a la demandada a restituir el retazo de terreno ocupado por mera tolerancia del dueño, así como de cualquier otro tercero ocupante de la misma al momento de su ejecución, con costas en caso de oposición; conforme los antecedentes de hecho y argumentos de derecho consignados en lo expositivo y que se tienen por reproducidos en aras de la economía procesal.

SEGUNDO: Que, en comparendo de estilo, la parte demandada contesta la demanda y pide su rechazo íntegro por no concurrir en la especie todos los requisitos que exige la ley, con expresa condenación en costas, según los antecedentes esgrimidos en lo expositivo de esta sentencia y que se tienen por reproducidos.

TERCERO: Que, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

- 1.- Efectividad de ser la parte demandante, propietario del predio sub-lite. Ubicación, cabida y deslindes.
- 2.- Efectividad que el demandado ocupa el predio.
- 3.- En su caso, contrato o título que habilite al demandado a ocupar la propiedad.



CUARTO: Que, con la finalidad de acreditar su pretensión, la parte demandante acompañó los siguientes medios probatorios:

I.- Instrumental: a) Copia autorizada de inscripción de compraventa a favor de don Samuel Isaac Candia Díaz, de fojas 1753 N°1732, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, correspondiente al año 1988; con certificado de dominio vigente de fecha 4 de febrero de 2021 (folio 1 y 25); b) Copia de inscripción de comodato a favor de don Heber Isaí Candia Zapata, de fojas 117 N°107 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, correspondiente al año 2013 (folio 3 y 25); c) Certificado de deslindes correspondiente al inmueble inscrito a fojas 1753 N°1732 del Registro de Propiedad del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, emitido con fecha 4 de febrero de 2021 por don Raúl Fuentes Jiménez, Conservador y Archivero Judicial Subrogante de esta ciudad, suscrito con firma electrónica avanzada (folio 3 y 25); d) Certificado de matrimonio celebrado entre don Samuel Isaac Candia Díaz y doña Margarita del Carmen Zapata Burgos, emitido con fecha 6 de octubre de 2021, por el Servicio de Registro Civil e Identificación (folio 25); e) Copia de acta audiencia de control de detención, formalización y suspensión condicional del procedimiento, de fecha 1 de abril de 2014, en causa RUC 1400319276-9, Rit 498-2014 del Juzgado de Garantía de San Carlos, por delito de lesiones menos graves (folio 25); f) Certificado de matrimonio celebrado entre don Heber Isai Candia Zapata y doña Marcela Paz Bastías Villagra, emitido con fecha 18 de octubre de 2021 por el Servicio de Registro Civil e Identificación (folio 32); g) Certificado de defunción de don Samuel Isaac Candia Díaz, emitido con fecha 18 de octubre de 2021, por el Servicio de Registro Civil e Identificación (folio 32).

II.- Testimonial. A folio 33 y rectificada a folio 40, rola la declaración de los siguientes testigos, rendida con fecha 18 de octubre de 2021, quienes previamente juramentados e interrogados al tenor de los puntos de prueba, expusieron: a) Don Patricio Alejandro López Peña, con domicilio en pasaje 9, casa 155, Villa Santa Fe, Curicó, quien respecto el segundo punto de prueba, manifestó es efectivo, porque los conoce hace años hacía pegas en esa casa. Repreguntado señala la demandada ocupa el predio, porque él le dijo que lo ocupara mientras sus nietas estaban con ella viviendo, la señora Bastías en la casa de don Samuel; él conversaba que le daba autorización a ella con sus nietas, pero las nietas no viven hace rato con ella, están grandes. Al tercer punto de prueba, declara no, por pura palabra. Repreguntado indica no tiene permiso, él le dijo que por palabra se lo dijo, le comentó que él tenía problemas con su nuera, que el año 2014 tenía problemas con él y su señora, que tenía una orden



de alejamiento del año 2014, no tiene ningún título. Contrainterrogado expresa la señora Marcela Bastías nunca se ha ido, siempre ha vivido ahí; y, b) Don Alex Orlando Ortega Méndez, maestro constructor, con domicilio en calle Freire N°1013, San Carlos, quien al segundo punto de prueba, indicó es efectivo, esto lo sabe porque es vecino y siempre tuvo contacto con Samuel Candia para poder ayudarlo en este tema, él le pidió que le ayudara para que esta muchacha dejara este predio, él siempre quiso que se fuera, él lo tenía para que vivieran sus nietas, pero ya las nietas no viven ahí. Repreguntado indica saber que tuvieron problemas de convivir y le parece que hubo una orden de alejamiento para ella, de no acercarse al domicilio, cosa que no hizo porque siempre estuvo viviendo. Contrainterrogado declara que cuando le prestaron el terreno a la señora Bastías no existía una casa, la casa que el papá, el testigo y Heber la construyeron a medida que éste le pasaba recursos para avanzar en ella; se construyó durante el matrimonio, para efectos que ellos vivieran en ese predio. Al tercer punto de prueba, manifiesta no, no tienen, siempre ha tenido contacto con Samuel y nunca ha tenido contrato o escritura. Repreguntado expone según recuerda hace varios años, son 8 años que están separados; ella siguió viviendo en la casa porque vivía con sus hijas y don Samuel las dejó, el motivo es porque viviera con sus hijas y ahora él sabe que ya no viven las niñas hace un buen tiempo; don Samuel cuando supo que no vivían en la casa en conversaciones con el testigo le quería pedir el predio ya que no cumplía el fin para el cual le prestó el terreno que era vivir con sus nietas. Contrainterrogado, expone que por lo que sabe la señora Marcela siempre ha estado ocupando este predio, de hecho tiene hasta otra pareja viviendo con ella.

III.- Confesional. A folio 47, rola diligencia de prueba confesional rendida con fecha 27 de octubre de 2021, comparece personalmente en primer llamado, la demandada doña Marcela Paz Bastías Villagra, quien previamente juramentada e interrogada al tenor del pliego de posiciones expuso: a) Que no es efectivo que don Samuel Candia Díaz es propietario del inmueble que habita actualmente y que es objeto de la presente acción de precario; b) Que es efectivo que ocupa y habita dicho inmueble actualmente; c) Que tiene un comodato que él le cedió por cien años, en calle G. Venegas con pasaje Buin, porque la casa de él está en calle G. Venegas N°1244, la mía es 1244 A; d) Que si cuenta con documento físico y permiso por parte de don Samuel Candia que la habilita o permite ocupar actualmente el inmueble ubicado en calle General Venegas N°1244 San Carlos, agrega, un comodato.

QUINTO: Que, por su parte, la demandada acompañó los siguientes medios de convicción:



I.- Instrumental: a) Certificado de matrimonio celebrado entre don Heber Isai Candia Zapata y doña Marcela Paz Bastías Villagra, emitido con fecha 8 de octubre de 2021 por el Servicio de Registro Civil e Identificación (folio 38); b) Certificado de nacimiento de doña Aylin Sayat Candia Bastías, emitido con fecha 8 de octubre de 2021 por el Servicio de Registro Civil e Identificación (folio 38); c) Certificado de nacimiento de doña María Paz Candia Bastías, emitido con fecha 19 de octubre de 2021 por el Servicio de Registro Civil e Identificación (folio 38); d) Copia autorizada de escritura pública repertorio notarial N°171, sobre Comodato, suscrita por don Samuel Isaac Candia Díaz y don Heber Isai Candia Zapata, con fecha 26 de enero de 2006, ante don Héctor Gaspar Palacios Maray, Notario Público Suplente de la Primera Notaría de San Carlos (folio 38); e) Copia autorizada de inscripción de comodato a favor de don Heber Isai Candia Zapata, de fojas 117 N°107 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, correspondiente al año 2013 (folio 38); f) Copia autorizada de escritura pública repertorio notarial N°1747, sobre renuncia de comodato, suscrita entre don Heber Isai Candia Zapata y don Samuel Isaac Candia Díaz, con fecha 26 de septiembre de 2013, ante don Jack Behar Saravia, Notario Público Titular de la Primera Notaría de San Carlos (folio 38).

II.- Testimonial. A folio 34, rola la declaración de los siguientes testigos, rendida con fecha 18 de octubre de 2021, quienes previamente juramentados e interrogados al tenor de los puntos de prueba, expusieron: a) Doña María Soledad del Carmen Espinoza Vera, maestra de cocina, con domicilio en Pasaje Buin N°180, Nuevo Amanecer Norte, San Carlos, quien respecto el segundo punto de prueba manifestó es efectivo, lo sabe porque es su vecina y colinda con ella. Repreguntada indica que doña Marcela llegó a vivir al predio desde el año 2006, llegó con su esposo y su hija pequeña que se llama Aylin; en ese lugar al momento de llegar doña Marcela no existía una casa, lo recuerda porque los dividía una malla en la parte delantera y el esposo de ella le pidió permiso para hacer un corta-fuego para hacerlo en la línea, el testigo manifiesta que vio a los dos que construyeron esa casa, después no vio más al vecino y la señora terminó viviendo sola con sus hijos y hasta el día de hoy la arregla y terminó construyéndola; la demandada ha vivido en forma ininterrumpida hasta el día de hoy en esa casa. Al tercer punto de prueba, recuerda cuando salía a comprar conversaba con Samuel y en una oportunidad le dijo que le había hecho un arriendo por 99 años, pero eso a la testigo no le consta. Contrainterrogada respecto el motivo por el cual don Samuel demandó a la señora Bastías para que dejara la propiedad, manifiesta que no sabía que la



demandó porque hasta el último día que vivió Marcela siempre estuvo preocupada de él, la nieta lo visitaba, tenían buenas relaciones por eso lo dice; incluso ella le sacaba plata del cajero, sabía su clave, cuando él murió ni sus hijos sabían la clave, había una confianza con don Samuel; y, b) Doña Verónica Margot Vásquez Cisterna, masajista, con domicilio en Villa 27 de abril, pasaje Roberto Bustamante N°735, San Carlos, quien respecto al segundo punto de prueba, indica es efectivo, nunca se ha ido de su casa, vive con su hija, de hecho ella ha terminado lo que quedó incompleto de la casa. Repreguntada expresa que ella vive aproximadamente desde el año 2006 y cuando llegó no había nada, empezaron a construir, ella en ese tiempo vivía con sus dos hijas, ahora sólo con una; dice que doña Marcela terminó la casa porque cuando el marido la dejó, la casa quedó incompleta, ella terminó el piso, la parte eléctrica, la fue terminando de a poco; conoce esta información porque la conoce desde el año 1986, antes o después, trabajando en la feria con la mamá, ha sido su clienta, conoció mucho a su mamá porque trabajaban todos en la feria, actualmente sigue siendo su clienta, de hecho ahora vende por las redes sociales y retira productos en su casa y cada vez que va y cuando tiene algo para comprar la visita, ha visto cómo ella se ha superado y le ha mostrado su casa. Al tercer punto de prueba, indica ella le conversó que había un contrato de arriendo, que ella se llevaba bien con su suegro, que sí había un contrato, ella cuidaba a su suegro, cuidó mucho tiempo a los dos. Contrainterrogada señaló que la señora Bastías está separada, no sabe si de hecho pero lleva como diez años que no vive con el marido; no vio el contrato de arriendo, es sólo lo que le comentó doña Marcela; no sabe si la demandada ha obtenido subsidio o beneficio estatal para la mejora de la propiedad, no sabe de alguna orden de alejamiento o problema doméstico que tuvo la demandada con Samuel Candia o su señora.

SEXTO: Que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil los requisitos copulativos de la acción de precario son: a) Que la parte demandante sea dueña del bien que pretende se le restituya; b) Que el demandado ocupe dicho bien; y c) Que esa ocupación lo sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Así, conforme la regla básica de atribución de la carga probatoria contenida en el artículo 1698 del mismo código sustantivo, corresponderá al actor acreditar las dos primeras exigencias y cumplidas éstas será el demandado quien deberá probar que su ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o mera tolerancia.



SÉPTIMO: Que, respecto el primer punto de prueba, de acuerdo a los documentos acompañados en autos con la debida ritualidad, no objetados por causa legal y valorados conforme a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, se tiene por acreditado que el demandante don Samuel Isaac Candia Díaz es dueño, o al menos poseedor inscrito, del sitio y casa ubicado en la manzana B que corresponde al lote número 14 del Plano de la Población Nuevo Amanecer Norte, ubicada en la ciudad de San Carlos; inmueble que de acuerdo a certificado de deslindes acompañado presenta los siguientes deslindes: Norte, veinte metros con lote 13; Sur, dieciocho metros con pasaje dos; Oriente, ocho coma dos metros con calle General Venegas; Oeste, diez coma cero cinco metros con lote quince; y Sur-Oriente, dos coma cinco metros con pasaje Dos y calle General Venegas. Adquirió el bien raíz en virtud de compraventa al Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Biobío, inscrito a nombre del demandante a fojas 1753 N°1732 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, correspondiente al año 1988, vigente a su nombre a la época de trabarse la litis.

OCTAVO: Que, respecto el segundo punto de prueba, la ocupación material de la demandada ha sido reconocida expresamente en la contestación de la demanda y en la prueba confesional de folio 47; en la primera oportunidad aquella manifestó ocupar el retazo de terreno materia del pleito en virtud de comodato celebrado en el año 2006 por su entonces cónyuge y don Samuel Candia Díaz, logrando erigir la vivienda en la que actualmente reside junto a una de sus hijas, pese al término de su relación matrimonial con el comodatario y a la renuncia de éste al comodato. Esta ocupación además se encuentra corroborada por la declaración de los testigos presentados por ambas partes, en consecuencia, en un hecho pacífico la posesión material de la demandada sobre el inmueble cuya restitución solicita el actor.

NOVENO: Que, en cuanto al tercer punto de prueba, corresponderá a la demandada acreditar la existencia de un contrato o título que la habilite para ocupar la propiedad materia de autos. Cabe tener presente que la reiterada jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema ha sostenido que la figura del precario es una mera cuestión de hecho, en que hay ausencia total de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor de la cosa cuya restitución se solicita; en consecuencia se trata de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa es simplemente sufrida o soportada por su actual dueño, siendo 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.



DÉCIMO: Que, en este sentido, la demandada acompañó copia autorizada de escritura pública de comodato suscrita por su ex - cónyuge don Heber Isai Candia Zapata y el padre de éste, don Samuel Isaac Candia Díaz - quien es demandante en estos autos- suscrita con fecha 26 de enero de 2006 ante notario público, inscrita a fojas 117 N°107 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, correspondiente al año 2013; en virtud de dicho contrato, el actor dio en comodato a su hijo Heber Candia Zapata, casado con la demandada, un retazo de terreno de una superficie de cincuenta y siete coma veintitrés metros cuadrados, que es parte del sitio ubicado en la Manzana B de la Población Nuevo Amanecer Norte de la comuna de San Carlos, que corresponde al Lote número catorce del plano de loteo archivado con el número trescientos dieciocho al final del Registro de Propiedad del año mil novecientos ochenta y ocho; retazo que deslinda: Norte, en cinco coma noventa metros con lote trece; Sur, en cinco coma noventa metros con Pasaje Dos; Oriente, en nueve coma setenta metros con resto de la propiedad de don Samuel Candia Díaz, y Poniente, en nueve coma setenta metros con lote quince; el comodato se otorgó por el plazo de cien años. No obstante, en virtud de escritura pública repertorio N°1747 de fecha 26 de septiembre de 2013, el comodatario renunció voluntariamente al comodato constituido a su favor, dándolo por extinguido; lo que fue subinscrito al margen de la inscripción respectiva en los Registros Conservatorios con fecha 10 de octubre del año 2013.

Asimismo, consta de certificado de matrimonio acompañado que el vínculo matrimonial existente entre la demandada y don Heber Candia Zapata se disolvió en virtud de divorcio por sentencia de fecha 7 de enero de 2015, pronunciada por este Juzgado en causa Rit C-304-2014, subinscripción de divorcio practicada con fecha 8 de septiembre de 2015.

DÉCIMO PRIMERO: Que, conforme lo manifestado en el considerando anterior, la demandada ha acreditado que la ocupación del retazo materia de la acción de precario nace de un contrato legalmente otorgado y debidamente inscrito, en que el demandante prestó su consentimiento para que aquélla tomara posesión del bien para residir junto a su familia. Luego de la renuncia al comodato efectuada por el cónyuge de la señora Bastías Villagra y posterior divorcio entre ambos, la demandada continuó viviendo en el predio junto a su hijas Aylin Sayat y María Paz, ambas Candia Bastías, según se indica en el libelo, en la contestación de la demanda y los dichos de los testigos; inclusive, los testigos presentados por el demandante, don Patricio López Peña y don Alex Ortega Méndez, fueron contestes en declarar respecto el tercer punto de prueba



que no existe título o escritura pero si de palabra el señor Samuel Candia autorizó a la demandada para que viviera en el lugar con sus hijas –nietas del actor-.

La ponderación conjunta de los medios de prueba citados en las consideraciones anteriores, permite tener por acreditada la existencia de relaciones de familia entre las partes, en virtud de las cuales, y como lo sostiene la demandada, ocupa el inmueble como residencia habitual de manera ininterrumpida desde el año 2006 hasta el año 2015 junto a su cónyuge e hijas, y desde dicho año hasta la fecha. sólo con sus hijas en atención al término del matrimonio por divorcio.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, conforme los presupuestos enunciados, no es posible encuadrar la situación de autos en la figura del precario del inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, pues la tenencia del inmueble cuya restitución se pretende, tiene antecedentes o basamentos jurídicos, se fundó primeramente un en contrato y luego en una autorización del dueño basada en las relaciones de familia, que justifica la ocupación y descarta una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada; en consecuencia, la acción incoada será rechazada conforme se indicará en lo resolutivo.

DÉCIMO TERCERO: Que, la demás prueba acompañada y no analizada en lo particular en nada altera lo resuelto y ha sido consignada para los efectos procesales que correspondan.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 582, 700, 1698, 1700 y siguientes, 2195 inciso 2° del Código Civil; 144, 160, 170, 341, 342, 384, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que, **se rechaza** en todas sus partes, la demanda de precario interpuesta con fecha 18 de febrero de 2021, por don SAMUEL ISAAC CANDIA DÍAZ en contra de doña MARCELA PAZ BASTÍAS VILLAGRA, ambos previamente individualizados.

II.- Que, no se condena en costas a la parte demandante, por estimar ha tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Rol C-114-2021

Dictada por doña **Débora Beatriz Riquelme Contreras**, Juez Titular del Juzgado de Letras de San Carlos.



Se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. San Carlos seis de enero de dos mil veintidós.

