

NOMENCLATURA: 1. [40] Sentencia

JUZGADO: 2° Juzgado de Letras de Iquique

CAUSA ROL: C-5177-2016

CARATULADO: SUCESIÓN HAYDEE GONZÁLEZ GUERRA Y

OTRO/VIZCAYA S.A.

Iquique, veintitres de noviembre de dos mil veinte.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en sentencia de reemplazo, de fecha 25 de febrero de 2020, pronunciada por la Excelentísima Corte Suprema, se resuelve:

VISTO:

Con fecha 14 de diciembre de 2016, comparece Héctor Fuentes Zavala, contador, en representación de la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee González Guerra y otro, compuesta por don Jesús Enrique González Guerra, doña Elvira Leonor del Carmen González Guerra, doña Paulina Ángela González Quiroga, doña María José González Quiroga, don Felipe Andrés González Quiroga, doña Patricia Alejandra Briones González y don Diego Benedetto Evangelista González, todos domiciliados para estos efectos en Simón Bolívar 202, oficina 505, ciudad y comuna de Iquique, quien interpone demanda de precario en contra de Vizcaya S.A, sociedad anónima comercial, representada por don Eugenio Benedicto Evangelista Gattavara, factor de comercio, ambos domiciliados en calle Arturo Fernández 1663, ciudad y comuna de Iquique.

Expone que la sucesión de doña Haydee Lidia González Guerra y otro, compuesta por don Jesús Enrique González Guerra, doña Elvira Leonor del Carmen González Guerra, doña Paulina Ángela González Quiroga, doña María José González Quiroga, don Felipe Andrés González Quiroga, doña Patricia Alejandra Briones González y don Diego Benedetto Evangelista González, es dueña de la propiedad ubicada en calle Céspedes y González, número 1068 al 1098, esquina Arturo Fernández, número 1651 al 1699 de esta ciudad. Señala que la



propiedad antes indicada se encuentra inscrita a fojas 182, N°287 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 2009, y que se compone de dos predios: El primero mide cuarenta y cinco metros de frente a la calle Unión por cuarenta y tres metros de fondo, o sea, un mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados y deslinda : al Norte, con lote número cincuenta rematado por Jacinto Cárdenas, al Sur, con calle Unión (hoy Mártires Céspedes y González), al Naciente, la calle Arturo Fernández y al Poniente, con lotes números cincuenta y tres, no rematados. El segundo lote se encuentra ubicado en calle Arturo Fernández y mide quince metros de frente por veintiocho metros de fondo y deslinda: al Norte, con sitio Bartolomé Maure; al Sur, con sitios de María Astudillo y R. Aguilera; al Este, la calle Arturo Fernández; y al Oeste con sitio Juan B. Flores.

Refiere que la comunidad hereditaria antes descrita está siendo objeto de partición en un juicio arbitral, en el cual, mediante resolución de fecha 26 de Noviembre de 2013, fue nombrado como administrador pro indiviso de la misma.

Señala que actualmente la propiedad referida es usada por la sociedad demandada, por mera tolerancia de la sucesión que representa, sin que la ampare derecho alguno para hacerlo, negándose a hacer abandono de la misma pese a los reiterados requerimientos efectuados, razón por la cual se encuentra en la imperiosa necesidad de accionar judicialmente para revertir esta situación de hecho y hacer que regrese el inmueble a la masa hereditaria.

Por lo anterior, y previas citas legales, solicita se condene a la demandada, a la restitución del inmueble sub-lite, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada que sea la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición. Todo ello con expresa condena en costas.

Con fecha 03 de marzo de 2017, tiene lugar la audiencia de contestación y conciliación, ratificando la parte demandante su libelo, a



continuación el abogado Mauricio del Fierro San Cristóbal, en representación de la parte demandada, contesta mediante minuta escrita, solicitando el rechazo de la demanda con costas, en virtud de las siguientes consideraciones.

En primer lugar, opone la excepción de falta de legitimación activa, fundado en que don Héctor Fuentes Zavala, expresa en su demanda que comparece en representación de la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee González Guerra y Otro, conformada por las personas que indica en su acción.

Manifiesta en lo pertinente, que si la sucesión es una comunidad conformada por todos los herederos, puede ser administrada o representada conforme la ley, sólo por todas las personas que la conforman, actuando en conjunto, situación que no acontece en la presente acción.

Por otra parte agrega que no puede existir resolución alguna del Juez Arbitro, que faculte a terceros para representar a la comunidad hereditaria e iniciar acciones legales tendientes a obtener la recuperación de inmuebles, habida consideración que el Señor Juez Árbitro no representa, para efectos de litigios, a la sucesión, por estar determinada su competencia exclusivamente por su facultad para poner término a la comunidad hereditaria por vía de adjudicarle bienes a sus miembros, todo ello en el estado material y jurídico en que se encontraban a la época del fallecimiento del causante.

Concluye en suma que toda comunidad, debe ser administrada por sus integrantes actuando en forma conjunta, tal como lo refiere el artículo 2305 del Código Civil, y que el señor Fuentes se encuentra imposibilitado de representar a la sucesión que indica, por carecer de poderes otorgados por todos los integrantes de dicha comunidad y que, por lo referido, el Sr. Fuentes no puede ser representante de una entidad que carece de personalidad jurídica, si no lo es a través de poder otorgado por todos los miembros de la sucesión, los cuales no le han sido otorgados, por lo cual carecería de legitimidad para demandar en esta causa.



En subsidio de lo anterior, solicita el rechazo de la acción por inconcurrencia de requisito de propiedad, en este sentido arguye que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, se requiere de un actor dueño de la cosa cuya restitución se solicita, y que en la especie, el demandante ha comparecido, en una supuesta representación de la sucesión o comunidad hereditaria, lo que no es efectivo. De esta forma, no siendo demandante en la causa, el dueño del inmueble cuya restitución se pretende, no es dable dar a lugar a esta acción de precario, al no ser el actor dueño del bien sub lite.

En subsidio a todo lo anterior, solicita el rechazo de la acción por no concurrir los requisitos del precario invocado por el actor, fundamenta esta defensa en que es precario, la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, situación que no concurre en la especie, debido a que la sociedad demandada, desde el año 1999, se encuentra ocupando el inmueble sub lite y ello ha sido así conforme diversos títulos. Al inicio, por ser la cónyuge del representante de Vizcaya S.A. su propietaria, con posterioridad a la escritura de resciliación firmada en el año 2002 y hasta la fecha, conforme un comodato otorgado por la causante en favor de esta empresa, por razones familiares, habida consideración que siempre fue la intención de la causante, que este inmueble fuera utilizado por su hija y su cónyuge a través de su empresa, ya que constituye la fuente de sustento de su familia y adicionalmente de sus nietos. Manifiesta que se está en la situación de un contrato de comodato, y que faltan por cierto los requisitos del precario, en la medida que existe un título de ocupación y, en caso alguno esta ocupación se habría realizado por ignorancia o mera tolerancia del dueño del inmueble.

Por todo lo anterior, solicita tener por contestada la demanda, solicitando el rechazo absoluto de la acción intentada, en todas sus partes, por falta de legitimidad activa del demandante. En subsidio de lo anterior, por inconcurrencia de ser el actor, dueño de la cosa cuya restitución se solicita; y, en subsidio a todo lo anterior, solicita el



rechazo de esta acción por no concurrir los requisitos legales propios del precario invocado por el actor, en cualquiera de los eventos, con expresa condena en costas.

Con fecha 03 de marzo de 2017, se llamó a las partes a conciliación, la cual no se produjo.

Con fecha 10 de marzo de 2017, se recibe la causa a prueba, modificándose los puntos de prueba con fecha 12 de junio de 2017.

Con fecha 24 de julio del año en curso, se citó a las partes a oír sentencia.

Con fecha 25 de febrero de 2020 se dicta sentencia de reemplazo por la Excma. Corte Suprema, que ordena a este tribunal pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Con fecha 25 de septiembre se certifica la recepción de las custodias de estos autos.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Con fecha 14 de diciembre de 2016, comparece Héctor Fuentes Zavala, quien interpone demanda de precario en contra de Vizcaya S.A, por los motivos señalados en la parte expositiva, y solicita se condene a la demandada, a la restitución del inmueble sub-lite, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada que sea la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición. Todo ello con expresa condena en costas.

SEGUNDO: Con fecha 03 de marzo de 2017, la parte demandada, en el comparendo de estilo, contesta la demanda por escrito, solicitando se tenga como parte integrante de autos, y peticiona el total rechazo de ésta, con costas.

TERCERO: Que, la parte demandante, rindió la siguiente prueba:

Instrumental:

a.- Certificado de dominio vigente, de fecha 19 de Octubre de 2016, en la cual consta la propiedad inscrita a favor de la sucesión, instrumento público, agregado con citación, no objetado;



b.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 182, número 287, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 2009, instrumento público, agregado con citación, no objetado;

c.- Copia autorizada de resolución de fecha 26 de Noviembre de 2013, en la cual consta la designación como administrador proindiviso de la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee González Guerra, la cual se encuentra protocolizada con el número 92 repertorio 6260, con fecha 24 de Noviembre de 2016, en la Notaría servida por don Néstor Araya Blazina, instrumento público, agregado con citación, no objetado.

d.- Copia de la sentencia definitiva dictada en autos rol C-1735-2012, caratulada “Evangelista con González”, de este Segundo Juzgado de Letras de Iquique, instrumento público, agregado con citación, no objetado.

e.- Copia de sentencia dictada por la Exma. Corte Suprema en autos rol 8309-2014, en la cual se declaró inadmisibile por falta de fundamento el recurso de casación interpuesta a la sentencia definitiva dictada en autos rol C-1735-2012, instrumento público, agregado con citación, no objetado.

f.- Copia autorizada de expediente rol C-1735-2012, caratulada “Evangelista con González”, de este Segundo Juzgado de Letras de Iquique, instrumento público, agregado con citación, no objetado.

g.- Impresión del sitio NIC Chile, administrador de los dominios de internet, el cual da cuenta de que el dominio www.automotrizvizcaya.cl, se encuentra inscrito siendo su titular la demandada Vizcaya S.A, de fecha 6 de abril de 2016, instrumento privado, agregado con citación.

h.- Impresión de sitio web www.automotrizvizcaya.cl, de fecha 6 de abril de 2017, instrumento privado, agregado con citación.

Testimonial:

a.- Comparece el testigo Carlos Alberto Ceballos Buzeta, quien debidamente juramentado y legalmente examinado, expone que por



más de 30 años trabaja en el colegio Iquique Young School, y transita por 18 de septiembre, y sabe que la dueña de esa esquina, es doña Haydee Guerra González, agrega que allí construyeron un edificio nuevo, de servicio automotriz.

b.- Comparece el testigo Mauricio Carrasco Cartes, quien debidamente juramentado y legalmente examinado, expone que es efectivo, que la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee Guerra González, es la dueña del inmueble materia de este juicio, indica que es un hecho público y notorio que los demandados ocupan el inmueble, lo cual está comprobado no sólo en el expediente sobre juicio de partición, sino que también en el juicio 1735-2012, del Segundo Juzgado de Letras de Iquique, agrega que desde hace años ocupa el inmueble sin autorización y sin contrato con la comunidad hereditaria, y finalmente expone que es efectivo que don Héctor Fuentes Zavala actúa en virtud de una resolución arbitral dictada por don Claudio Roe Álvarez, con fecha 15 de febrero del año 2016, en el juicio particional, por haberlo solicitado los comuneros, en atención a la necesidad de recuperar este inmueble que es ocupado por un tercero.

c.- Comparece el testigo don Claudio Roe Álvarez, quien debidamente juramentado y legalmente examinado, expone que el señor Fuentes tiene la calidad de Administrador Proindiviso de la Sucesión, condición que detenta desde el inicio del Juicio Arbitral, y que además fue ratificado en audiencia de fecha 26 de noviembre de 2013, repreguntado añade que según recuerda se discutió sobre las facultades del administrador, concluyéndose finalmente por las partes que a este le correspondería iniciar la acciones civiles correspondientes respecto del inmueble de marras.

Causas que se tuvieron a la vista:

a) Autos particionales de la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee Guerra González, rol C-1555-2009, iniciados en el Tercer Juzgado de Letras de Iquique, guardados en Secretaria del Tribunal, bajo la custodia N°1976-2017;



b) Causa rol C-1775-2012 del Primer Juzgado de Letras de Iquique, caratulada “Evangelista con González”, guardada en Secretaria del Tribunal, bajo la custodia N°1380-2017;

c) Causa rol C-1773-2012 del Primer Juzgado de Letras de Iquique, caratulada “Evangelista con Briones”, guardada en Secretaria del Tribunal, bajo la custodia N°1379-2017;

CUARTO: Que la parte demandada, con objeto de fundamentar su pretensión, rindió los siguientes medios de prueba:

a.- Copia de escritura pública de fecha 2 de junio de 1999, otorgada en la Notaría Schepeler de esta ciudad, por la cual la fallecida señora Haydee Lidia Guerra González, vendió a doña María Luisa González Guerra, el inmueble ubicado en esta ciudad en calle Céspedes y González número 1068, esquina de Arturo Fernández, instrumento público, agregado con citación, no objetado;

b.- Copia de inscripción de dominio del inmueble señalado, rolante a fojas 872 vuelta bajo el número 1509, en el Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, instrumento público, agregado con citación, no objetado;

c.- Copia de escritura pública de cancelación fecha 16 de noviembre de 1999, otorgada en la Notaría Schepeler de esta ciudad, instrumento público, agregado con citación, no objetado;

d.- Copia de escritura pública de resciliación otorgada con fecha 9 de julio del año 2002, en la Notaría Niño de Zepeda, de esta ciudad, instrumento público, agregado con citación, no objetado;

e.- Copia de inscripción especial de herencia del inmueble señalado, rolante a fs. 182 Bajo el N° 287 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2009, instrumento público, agregado con citación, no objetado;

f.- Copia de testamento otorgado por doña Haydee Lidia Guerra González con fecha 31 de octubre de 2005 en la Notaría ARAYA de esta ciudad, instrumento agregado con citación, no impugnado.



g.- Copia de set de fotografías tomadas los días 4 de enero de 2001 y 31 de agosto del mismo año, instrumento agregado con citación, no objetado.

QUINTO: Que, la acción de precario del artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, tiene como presupuestos: a) que el demandante sea dueño del bien cuya restitución solicita, b) que el demandado ocupe dicho bien, c) que la ocupación sea sin previo contrato, y d) que el demandado ocupe el bien por ignorancia o mera tolerancia de su dueño. La carga de la prueba respecto de las dos primeras exigencias, de acuerdo al artículo 1698 del Código Civil, corresponde al actor, pero una vez satisfechas, recae sobre el demandado probar que la ocupación está justificada por un título o contrato.

SEXTO: Que previo al análisis del primer presupuesto de la acción de precario, esto es, que el demandante sea dueño del inmueble cuya restitución se solicita; cabe referirse a la alegación de la demandada, consistente en que “el demandante ha comparecido, en una supuesta representación de la sucesión o comunidad hereditaria, lo que no es efectivo conforme todo lo antes referido. De esta forma, no siendo demandante en la causa el dueño del inmueble cuya restitución se pretende, S.S. no podría dar lugar a esta acción de precario, al no ser el actor dueño del bien sub lite”.

Al respecto, cabe recordar los fundamentos esgrimidos por la Excelentísima Corte Suprema, al acoger el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante, al sostener que el administrador pro indiviso es un verdadero mandatario de los miembros de la comunidad hereditaria, por lo que a fin de determinar cuáles son sus facultades, debemos acudir a las reglas que regulan el mandato general; específicamente al artículo 2132 del Código Civil, concluyendo que le pertenecen, las facultades de administración y conservación del giro ordinario del negocio, que en la especie, no es otro que mantener o conservar la integridad del patrimonio de la sucesión, y por ende, recuperar lo que le es propio, evitando que disminuya.



Ahora, dentro de las facultades ordinarias que se señalan en el artículo 2132 del Código Civil, está la de ejercer acciones judiciales, ya sea, para perseguir en juicio a deudores, o intentar acciones posesorias, para esto, de acuerdo a la doctrina, y por aplicación del artículo 8 del Código de Procedimiento Civil, se entiende que el mandatario tiene facultades para comparecer en juicio a nombre de sus representados, con las facultades establecidas en el artículo 7 inciso primero del referido cuerpo legal, de manera tal que, si en virtud del artículo 2132 del Código de Bello, se le permite al mandatario accionar para recuperar la posesión de bienes raíces, es claro concluir que con mayor razón, puede intentar acciones que solo persigan recuperar la tenencia de un bien raíz que se encuentra en poder de un tercero, como lo es la acción de precario interpuesta por el administrador pro indiviso, toda vez que ésta tiene como finalidad, evitar que una persona o sociedad ocupe una propiedad de la que es dueño la sucesión, sin ninguna retribución, conservando de esta manera, el patrimonio de la comunidad hereditaria que administra.

Asentado que en la especie, el administrador pro indiviso es un verdadero mandatario, quien puede comparecer en juicio en representación de otros, con las facultades establecidas en el artículo 7 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, no resulta atendible lo esgrimido por la parte demandada, toda vez que la personería de don Héctor Fuentes Zabala para actuar en representación de la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee González Guerra y Otro, como ya se dijo, emana de su nombramiento como administrador pro indiviso, según consta en copia autorizada de resolución de fecha 26 de Noviembre de 2013, de los autos particionales rol C-1555-2009 del Tercer Juzgado de Letras de Iquique, la que se encuentra protocolizada con el N°92 repertorio 6260, de fecha 24 de Noviembre de 2016, en la Notaría servida por don Néstor Araya Blazina; de lo que se puede concluir que, quien accionó en los presentes autos, no fue don Héctor Fuentes Zabala, a título personal, sino éste como administrador pro indiviso, en



representación o en nombre de la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de doña Haydee González Guerra y Otro.

Dicho de otro modo, al ser la representación un elemento de la naturaleza del mandato, se entiende que lo que una persona ejecuta a nombre de otro (mandatario), produce respecto del representado (comunidad hereditaria) iguales efectos que si hubiese contratado el mismo.

De esta forma, se debe entender que la parte demandante está compuesta por la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de doña Haydee González Guerra y Otro, debiendo en consecuencia, rechazarse la alegación de la demandada.

SÉPTIMO: Dicho lo anterior, en cuanto al primer presupuesto de la acción de precario, esto es, que el demandante sea dueño del inmueble cuya restitución se pretende; valorada la prueba instrumental de acuerdo a los artículos 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 1700, 1706 y 1709 del Código Civil, en especial, el certificado de dominio vigente y copia de la inscripción de dominio, de fecha 19 de Octubre de 2016, emanado del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, instrumento público que por lo demás, no fue objetado, ha de tenerse por acreditado que la sucesión de doña Haydee Lidia González Guerra y otro, compuesta por don Jesús Enrique González Guerra, doña Elvira Leonor del Carmen González Guerra, doña Paulina Ángela González Quiroga, doña María José González Quiroga, don Felipe Andrés González Quiroga, doña Patricia Alejandra Briones González y don Diego Benedetto Evangelista González, son dueños de la propiedad ubicada en calle Céspedes y González, número 1068 al 1098, esquina Arturo Fernández, número 1651 al 1699 de la comuna de Iquique, cuyo dominio se encuentra inscrita a fojas 182 N°287 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 2009.

OCTAVO: Que en cuanto al segundo presupuesto de la acción de precario, esto es, que la empresa demandada ocupe el inmueble cuya restitución se persigue; se da por cumplido dicho requisito en la



especie, toda vez que valorada la prueba instrumental, conforme a las normas legales ya mencionadas en el motivo anterior, en especial, la que consta a fojas 139, de los autos particionales de la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee Guerra González, rol C-1555-2009, iniciados en el Tercer Juzgado de Letras de Iquique, guardados en Secretaria del Tribunal, bajo la custodia N°1976-2017, consistente en un informe preliminar evacuado por don Héctor Fuentes Zavala, administrador pro indiviso, de fecha 30 noviembre de 2010, quien realizando diligencias en relación a los muebles e inmuebles que formaban parte de la comunidad hereditaria, que se encontraban ocupados, arrendados y/o explotados de cualquier forma, por alguno de los herederos, cesionarios o cualquier persona natural, informó en relación al inmueble sublite lo siguiente: **“Por último, se ha realizado visita a la propiedad ubicada en calle Céspedes y González, N°1068 al 1098, esquina Arturo Fernández, N°1651 al 1699, este local se encuentra siendo ocupado por la Sociedad Vizcaya S.A., siendo representada por don Eugenio Evangelista Gattavara, cónyuge de doña Maria Luisa González Guerra, y padre del cesionario Diego Evangelista González. Se trata de 3 lotes que fusionados dan origen a un terreno de 1.368 metros cuadrados aproximadamente, y en vida de la causante Haydee Lidia Guerra González, se construyeron instalaciones, edificaciones y estructuras para que funcionara como establecimiento comercial y/o industrial, y en la actualidad es explotado en el rubro de mantenimiento automotriz denominado Sociedad Vizcaya S.A., la cual no paga renta de arrendamiento de ningún tipo, como tampoco existe contrato de arrendamiento para fines comerciales que se haya suscrito con la causante”**.

Asimismo, dicha ocupación por parte de la demandada, que fue verificada por don Héctor Fuentes Zavala, en su calidad de administrador proindiviso, posteriormente fue ratificada por don Eugenio Evangelista, representante legal de la demandada, como también el dominio del inmueble de marras por parte de la comunidad



hereditaria, según consta a fojas 332 de los mismos autos particionales, correspondiente a acta levantada con fecha 22 de marzo de 2012, por diligencia decretada respecto del inmueble ubicado en calle Céspedes y González, N°1068 al 1098, esquina Arturo Fernández, N°1651 al 1699 de la ciudad Iquique, pudiéndose observar la siguiente confesión por parte del aludido: **“El inmueble es de propiedad de la sucesión de doña Haydee Lidia Guerra González y de don Jesús Antonio González Laiseca”**. Agrego además, **“la empresa Vizcaya S.A, de la cual él es Gerente y representante, ocupa y explota comercialmente el inmueble, desde hace aproximadamente 10 años a la fecha, que la ocupación la hacen con autorización que en su momento les dio doña Guerra González”**.

A mayor abundamiento, consta en autos que la demandada al contestar el libelo, alegó que con autorización de la dueña, realizó una serie de inversiones y gastos con la finalidad de implementar mejoras al inmueble de autos, y adecuarlos a su actividad económica (servicio técnico), además de señalar que cuenta con un título que la habilitaría para ocupar el inmueble, lo que a juicio de esta sentenciadora son motivos suficientes para dar acreditado el referido requisito, por cuanto, dichas aseveraciones constituyen un reconocimiento expreso de la demandada en relación a la ocupación.

NOVENO: Que, previo a analizar el tercer presupuesto de la acción de precario, debemos hacernos cargo de la alegación de la demandada, consistente en que desde el año 1999, se encuentra ocupando el inmueble conforme diversos títulos. Al inicio, por ser la dueña del inmueble, la cónyuge del representante de Vizcaya S.A., y con posterioridad a la escritura de resciliación firmada en el año 2002 y hasta la fecha, conforme un contrato de comodato otorgado por la causante a favor de la empresa demandada, por lo que en caso alguno la ocupación se habría realizado por ignorancia o mera tolerancia del dueño del inmueble.



Al respecto debemos señalar que si bien es cierto, la demandada logro acreditar que con fecha 2 de junio de 1999, por escritura pública otorgada en la Notaría Schepeler de la ciudad de Iquique, doña Haydee Lidia Guerra González, vendió a doña María Luisa González Guerra, cónyuge del representante legal de la demandada, el inmueble ubicado en calle Céspedes y González número 1068, esquina de Arturo Fernández de la ciudad de Iquique, inscribiéndose el dominio a fojas 872 vuelta número 1509, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, del año 1999; pudiendo vislumbrarse a priori un título que la habilita para ocupar el inmueble sublite, dicha alegación será rechazada, por cuanto, por un lado, la calidad de conyugue del representante legal de la demandada con la compradora, no puede ser considerado como un título para la ocupación, habida consideración que la representante legal de la demandada no señaló bajo qué tipo régimen patrimonial se encontraban unidos por el vínculo de matrimonio, y por otro lado, también consta en autos que por copia de escritura pública de fecha 9 de julio de 2002, otorgada en la Notaría Niño de Zepeda de la ciudad de Iquique, las mismas partes que comparecieron en el primitivo contrato de compraventa, lo resciliaron, dejándolo sin efecto, por no haber cumplido la compradora con el precio obligado; de esta forma, dicho inmueble volvió al patrimonio de doña Haydee Lidia Guerra González, formando parte en la actualidad, de la comunidad de bienes quedados al fallecimiento de ésta última, y por el cual su sucesión acciona de precario; pudiendo concluirse, que al no tener validez dicho contrato de compraventa por la rescilación de las partes, al momento de impetrarse la acción de precario, no podría ser considerado por esta sentenciadora como un título oponible a la parte demandante.

A mayor abundamiento, aun cuando la parte demandada intente darle validez al mencionado contrato de compraventa, consta en copia autorizada de expediente rol C-1735-2012, caratulada “Evangelista con González”, de este Segundo Juzgado de Letras de Iquique, guardados en Secretaria del Tribunal, bajo la custodia N°1080-2017,



que con anterioridad a los presentes autos, la demandada dedujo una acción de nulidad en contra de la referida resciliación del contrato de compraventa, y en subsidio, solicitó se declarase la existencia de una comunidad de bienes entre Vizcaya S.A y la sucesión quedada al fallecimiento de doña Haydee Lidia Guerra González, respecto de las mejoras que Vizcaya S.A., habría realizado en el inmueble de autos; sin embargo, ambas acciones fueron rechazadas en primera instancia por sentencia definitiva de fecha 29 de agosto de 2013, la que fue confirmada por sentencia de fecha 17 de marzo de 2014 dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Iquique, y, posteriormente, por sentencia de termino del día 30 de junio de 2014, pronunciada por la Excelentísima Corte Suprema, que rechazó el recurso de casación en el fondo; de manera tal, que la validez de la escritura de resciliación del contrato de compraventa antes referido, ya fue discutido, existiendo sentencia firme al respecto.

Por último, siendo de carga de la demandada, acreditar los hechos en que se fundaría la existencia del contrato de comodato, que habría otorgado la causante a favor de la empresa demandada, y no habiéndose rendido prueba al efecto, también se desechará dicha alegación.

DECIMO: Que en cuanto al tercer presupuesto de la acción de precario, esto es, la existencia de un contrato u otro título oponible al actor que habilite a la demandada para ocupar la propiedad de autos; habiéndose desechado la alegación efectuada por la parte demandada en tal sentido, según lo razonado en el motivo anterior, ha quedado establecido que no existe título o contrato que justifique su ocupación, debiendo estimarse que es por mera tolerancia o simple condescendencia de su dueño, motivo por el cual será acogida la acción, según se dirá en la parte resolutive de este fallo.

DECIMO PRIMERO: Que respecto del resto de la prueba rendida en el juicio y teniendo presente que ésta en nada altera lo dispositivo del fallo se omitirá su pronunciamiento respecto de la misma.



Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos, 1700, 1706 y 2195 inciso 2° del Código Civil; y 6, 144, 160, 170, 341, 342, 394, 654, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que **SE ACOGE** la demanda de fecha 14 de diciembre de 2016, interpuesta por don Héctor Fuentes Zavala en representación de **LA SUCESIÓN QUEDADA AL FALLECIMIENTO DE DOÑA HAYDEE GONZÁLEZ GUERRA Y OTRO**, compuesta por don Jesús Enrique González Guerra, doña Elvira Leonor del Carmen González Guerra, doña Paulina Ángela González Quiroga, doña María José González Quiroga, don Felipe Andrés González Quiroga, doña Patricia Alejandra Briones González y don Diego Benedetto Evangelista González, en contra de **VIZCAYA S.A.**, representada legalmente por don Eugenio Benedicto Evangelista Gattavara, y en consecuencia, se condena a ésta última a restituir el inmueble ubicado en calle Céspedes y González, número 1068 al 1098, esquina Arturo Fernández, número 1651 al 1699 de la ciudad de Iquique, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria.

II. Que se condena en costas a la parte demandada por haber resultado del todo vencida.

Anótese, regístrese y notifíquese personalmente o por cédula a las partes.

RoI N°5177-2016

Dictada por doña **PATRICIA ALEJANDRA SHAND SCHOLZ**, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Iquique.



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



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

A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>