

Rol C-1339-2020

Carátula: Sociedad Inmobiliaria La Ventana de Tunquen Limitada con Azócar

Materia: Precario

Casablanca, a veinte de abril de dos mil veintidós.

Visto:

Comparece José Luis Zabala Fabregat, ingeniero comercial, en representación convencional de Sociedad Inmobiliaria La Ventana de Tunquen SpA, sociedad por acciones del giro de su denominación, ambos domiciliados en Calle Catedral N° 2376, comuna de Santiago, interponiendo demanda de precario en contra de María Isabel Azócar Azócar, ignora profesión, domiciliado en Parcela Las Heras, El Yeco, comuna de Algarrobo.

Con fecha 11 de septiembre de 2020 (F.12) se notifica legalmente la demanda a la demandada.

Con fecha 9 de octubre de 2020 (F.23) rola acta de audiencia de estilo, se tiene por ratificada la demanda en todas sus partes. En este mismo acto se tiene por contestada la demanda, a través de presentación ingresada por la Oficina Judicial Virtual a folio 22. Llamadas las partes a conciliación, aquella no se produce.

Con fecha 15 de octubre de 2020 (F.25) se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 14 de febrero de 2022 (F.71) se cita a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que comparece José Luis Zabala Fabregat, ingeniero comercial, en representación convencional de Sociedad Inmobiliaria La Ventana de Tunquen SpA, interponiendo demanda de precario en contra María Isabel Azócar Azócar, todos ya individualizados.

Señala que su representada, Sociedad Inmobiliaria La Ventana de Tunquén SpA, es dueña del inmueble denominado “Punta Ventana”, ubicado en la comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, que corresponde al Lote signado con la letra “B” del plano de subdivisión del Fundo La Ventana, inscrita a su nombre a fojas 140 N° 222 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 1988. Adquirió el dominio por aporte social, según consta de la escritura pública suscrita ante el Notario de Santiago, Aliro Veloso Muñoz, con fecha 19 de enero de 1988, inscrita a fojas 74 vta., N° 116 del Registro de Propiedad del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca.



Indica que por mera tolerancia de parte de su representada, y sin que haya habido previo contrato de ninguna especie, María Isabel Azócar Azócar, ocupa desde algún tiempo un sector del referido inmueble, por lo que solicita que dicho ocupante restituya la propiedad, disponiendo la inmediata restitución del inmueble, ya singularizado, a su legítimo propietario, según lo dispuesto en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, siendo el precario concebido en el inciso segundo de esta disposición como una simple situación de hecho, con absoluta ausencia de todo vínculo jurídico entre dueño y tenedor de la cosa. Se trata de una simple tenencia, esto es, de una situación material y de hecho, ajena al consentimiento expreso de las partes, que puede llegar al extremo de importar una simple ignorancia del propietario de la cosa ocupada.

Expone que su representada es dueña del inmueble cuya restitución solicita, así lo demuestra la inscripción de dominio vigente que se acompaña a esta presentación y por el contrario, la demandada no detenta ningún título que la legitime a ocupar el inmueble, y si bien la situación se ha mantenido ha sido por mera tolerancia, por lo que, amparado por el legítimo derecho de su representada, no existiendo ningún título por parte de la demandada que justifique su tenencia y que sea oponible a la demandante, y siendo además, su deseo que dicho ocupante restituya, en su totalidad el inmueble referido, interpone la presente demanda a fin de que se restablezca el imperio del Derecho, disponiendo la inmediata restitución del inmueble ya singularizado de propiedad de la demandante.

Concluye su presentación solicitando en definitiva, condenar a la demandada a la devolución del referido inmueble, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarlo con la fuerza pública, y lanzar así a los demás ocupantes, con costas.

Segundo: Que la parte demandada contesta la demanda (F.22), solicitando su rechazo, con costas.

Indica que la demandante no señala en su presentación la ubicación exacta del referido inmueble donde ocupa desde algún tiempo un sector del referido inmueble, dentro de este enorme paño de terreno que tiene una superficie aproximada de 147 metros, 228 hectáreas, según lo señalado en el título acompañado, por lo que mal podría decir, que la demandada es la persona que se encuentra ocupando dicha propiedad.

Expone como breve reseña histórica para acreditar sus derechos que, Rufina del Carmen Henríquez Azocar, su abuela, adquiere por Donación Onerosa, (servicios laborales prestados a su antiguo "Patrón"), un predio de 8 y 5 cuadras aproximadamente, ubicado en Las Heras, localidad de El



Yeco, comuna de Algarrobo, mismo domicilio donde el ministro de fe notifico la demandada de autos, título que consta en su inscripción a fojas 265 vta. Número 261, correspondiente al registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 1942. Posteriormente, Francisco Antonio Azocar Henríquez, adquiere los derechos por herencia testada de Rufina del Carmen Henríquez Azocar, cuya inscripción se encuentra inscrita a fojas 233 vta., número 306 del registro de propiedades del conservador de Bines Raíces de Casablanca del año 1954 y a la muerte de Francisco Antonio Azocar Henríquez, se transmiten a sus 11 hijos y su cónyuge María Germana Azocar Marín, todos los bienes del causante, entre los que se encuentra el predio citado de 8 y 5 cuadras del sector Las Heras, del Yeco, comuna de Algarrobo.

Así las cosas, relata que para el año 1994, el Ministerio de Bienes Nacionales, por oficio administrativo, se contactó con él, realizando un catastro en dicha propiedad, ya que por la data de los títulos estos señalaban dimensiones de 8 y 5 cuadras aproximadamente, por lo que en la regularización dicho ministerio constataría nuevas medidas, resultando dicho derechos abarcarían una extensión real de 55, 20 hectáreas, y no cuadras como señalaba el título anterior, contando además con su respectivo Rol de Avalúo Fiscal, distinto al que figura en el título de dominio citado por la demandante. Señala que su madre fallece, por lo que hasta la fecha se encuentra en trámite la posesión efectiva de los bienes y en especial los derechos en la propiedad ubicada en Parcela Las Heras, localidad de El Yeco, comuna de Algarrobo y que, conforme a lo expuesto precedentemente, la acción interpuesta solamente puede ejercitarse respecto de cosas singulares, que dice relación con que el bien debe estar especificado de un modo tal, que no quepa duda alguna acerca de que la cosa que se reclama, y que esta es exactamente la misma que el demandado ocupa, ya que quien quiere restituir es el que pretende recuperar la tenencia de que está privado, que detenta el sujeto pasivo de la acción deducida y, esto, sobre un bien perfectamente individualizado, con sus deslindes, cabidas y demás características que lo identifiquen, puesto que en caso de obtener un resultado favorable, y exigirse el posterior cumplimiento forzado del fallo, no ha de existir duda acerca de la identidad de lo que debe restituirse al demandante. Así las cosas, no existe claridad respecto a la porción de terreno que se pretende restituir, toda vez, que el demandante solo se limita a señalar que el demandado ocupa un sector del referido inmueble, por lo que dicha expresión ocupada en el libelo no aporta la claridad y precisión acerca de los deslindes o demás características de la porción de terreno que intenta restituir, y que



permitirían acceder a una posterior restitución de dicho retazo de terrenos a la parte demandante.

Señala que en el estampado receptorial de fecha 11 de septiembre del corriente, el ministro de fe actuante, señala que notifico de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a María Isabel Azocar Azocar, la demanda, solicitudes y resoluciones que anteceden. Las copias íntegras de todo lo notificado, con datos necesarios para su acertada inteligencia, señalando, las dejé fijas en la puerta por no acudir nadie a mis reiterados llamados, en el domicilio de Parcela Las Heras, El Yeco, Algarrobo, distinto de aquel donde el demandante señala que es dueña del inmueble denominado “Punta Ventana”, Lote signado con la letra B, ubicado en la comuna de Algarrobo, mismo domicilio señalado en la inscripción de dominio de fojas 140, número 222, del año 1988, de fecha 17 de febrero de 1988, acompañado a estos autos, a fojas 3, de fecha 30/06/2020, por lo que los presupuestos de hecho de la acción de precario, no se encontrarían en la pretensión del actor, ya que en primer término, la parte demandante debe ser dueña del bien cuya restitución se solicita, y, en segundo término, que el demandado ocupe dicho bien, y de acuerdo al estampe del ministro de fe la dirección donde constato el domicilio a la demandada es totalmente distinto el que supuestamente ocuparía, por lo que no se cumpliría lo señalado en el artículo 2195 del Código Civil.

En cuanto a los requisitos de la figura de precario, expone que los presupuestos de hecho de la acción de precario, son en primer término, que la parte demandante sea dueña del bien cuya restitución se solicita, y, en segundo término, que el demandado ocupe dicho bien y, por último, que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño, cosa que, en la especie no ocurre, ya que el demandante no se ha visto despojado del bien inmueble, en su mismo relato señala que María Isabel Azocar Azocar, ocupa desde algún tiempo un sector del referido inmueble, y de acuerdo al estampado del ministro de fe, sería un domicilio totalmente distinto al del demandante de autos, por lo que no correspondería la restitución del inmueble singularizado en término de la acción intentada, como lo señala la norma del artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

Tercero: Que se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1. Efectividad que la parte demandante tiene el dominio de la propiedad que reclama. Hechos que lo acrediten; 2. Efectividad que la demandada ocupa la propiedad que se reclama por mera tolerancia de su dueño. Hechos que lo acrediten; 3.



Efectividad que la demandada sustenta algún título o derecho sobre la propiedad materia de autos. Hechos lo fundan.

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

Documental:

1. Copia de inscripción de dominio de fojas 140 N° 222 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 1988 (Al folio 3);
2. Copia autorizada de la escritura pública de fecha 09 de junio de 2020, otorgada ante la Notaría de Santiago de Osvaldo Pereira González (Al folio 3);
3. Copia de escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2019, otorgada ante el Notario de San Miguel, Jorge Reyes Bessone (Al folio 3);
4. Copia de inscripción en el Registro de Comercio de la escritura de pública de fecha 30 de septiembre de 2019, otorgada ante el Notario de San Miguel Jorge Reyes Bessone (Al folio 3)

Quinto: Que la parte demandada no rindió prueba.

Sexto: Que se ha deducido en autos acción de precario, contemplada en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, la cual, confiere al dueño de la cosa la facultad de demandar, en cualquier tiempo, su restitución y recuperación.

Los presupuestos de hecho de la acción de precario son: que la parte demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita, que el demandado ocupe dicho bien y, que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

De acuerdo a la norma citada, es carga probatoria del actor acreditar su calidad de dueño, como, asimismo, que el demandado detenta la cosa de que se trata.

Por su parte, incumbirá a la demandada probar que tiene un título que justifica la detentación de la cosa y que, por lo tanto, no la ocupa por mera tolerancia o ignorancia del dueño.

Séptimo: Que la parte demandada ha alegado que ocupa un inmueble distinto al que señala la parte demandante. Del mérito de la notificación de la demanda de autos, se advierte que no fue efectuada en el mismo domicilio indicado para el inmueble materia del juicio, y la prueba documental acompañada no resulta suficiente para acreditar la ocupación del mismo inmueble cuya restitución se pretende.

En consecuencia, no habiéndose acreditado un presupuesto de la acción incoada, ésta no podrá prosperar.



Octavo: Que la prueba rendida y no analizada en nada varía las conclusiones del Tribunal.

Por lo expuesto y visto, además, lo dispuesto en los artículos 686, 700, 702, 1698 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 170, 342, 346, 384 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que **se rechaza** la demanda interpuesta por José Luis Zabala Fabregat, en representación convencional de Sociedad Inmobiliaria La Ventana de Tunquen SpA, en contra de María Isabel Azócar Azócar, todos ya individualizados.

II.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese y Archívese en su oportunidad.

Dictada por Alexandra Yáñez Jara, Juez Titular del Juzgado de Letras de Casablanca.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C.

