

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 15° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-6118-2022
CARATULADO : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RENCA/LARA

Santiago, veinte de Julio de dos mil veintitrés

VISTOS:

Comparece doña Paulina Infante Chávez, abogada, en representación de la I. Municipalidad de Renca, persona Jurídica de derecho público, representada por su alcalde don Claudio Nicolás Castro Salas, ingeniero, todos con domicilio para estos efectos en calle Blanco Encalada número 1335, comuna de Renca, quien deduce demanda de precario en juicio sumario, en contra de doña Clementina de Las Mercedes Vergara Acevedo, desconoce ocupación y de doña Alejandra de Las Mercedes Lara Vergara, desconoce ocupación, ambas, con domicilio en calle Los Clarines N°2020, comuna de Renca.

Sostiene que el Instituto Nacional de Deportes de Chile, es dueño del recinto Estadio Huamachuco I, ubicado en calle Los Clarines N°2020, esquina Baquedano, Población Huamachuco I, comuna de Renca, inscrito a fojas 54929, número 53781, del Registro de Propiedad del año 2003 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Expresa que a su parte se le encargó la administración del recinto ya individualizado, mediante Convenio de Administración, suscrito con el Instituto Nacional de Deportes, con fecha 15 de septiembre de 2021.

Señala que las demandadas viven en el inmueble hace más de 20 años, sin la autorización de su parte, por su mera tolerancia y sin que exista contrato alguno.

Sostiene que pese a las reiteradas solicitudes de su parte las demandadas se niegan a desocupar el inmueble.



Foja: 1

Por lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 2077, 2.195, 2305 del Código Civil, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicitó tener por interpuesta demanda de precario en contra de Clementina de Las Mercedes Vergara Acevedo y Alejandra de Las Mercedes Lara Vergara y en definitiva, se les condene a la devolución del inmueble ubicado en calle Los Clarines N°2020, comuna de Renca, libre de todo ocupante, dentro de tercero día o el plazo que el tribunal determine, desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzadas con auxilio de la fuerza pública, así como todos los demás ocupantes, con costas.

Con fecha 12 de agosto de 2022, se notificó la demanda a las demandadas, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 16 de noviembre de 2022, se realizó la audiencia de estilo, la que contó con la asistencia de ambas partes.

En la ocasión las demandadas contestaron la demanda, a través de su apoderado quien señaló que sus representadas habitan el inmueble de forma ininterrumpida por más de 20 años, con ánimo de señor y dueño, puesto que no solo tomaron posesión material del inmueble, sino que también hicieron arreglos.

Relata, que sus representadas viven en el inmueble que se reclama, hace más de 25 años, cuando un anterior trabajador del lugar, Amador Álvarez, quien era el encargado de la sede de rehabilitación de alcohólicos anónimos, ubicado dentro de la propiedad de calle Los Clarines 2020, comuna de Renca, invitó a doña Clementina de Las Mercedes Vergara Acevedo a trabajar como cuidadora del predio, a cambio de obtener el uso y goce del inmueble.

Indica que en atención a que el Sr. Álvarez necesitaba cuidadores para el sitio, autorizó el traslado para que sus representadas vivieran en el recinto, junto a otras personas.

Señala que al llegar a vivir al lugar, este contaba con dos casas, las que se encontraban en muy malas condiciones, por lo que una de ellas se desarmó y construyó una nueva vivienda. Agregan que el recinto estaba completamente abierto y estaba copado de basura.

Exponen que el 25 de septiembre del año 2009, se instaló el marcador de agua y el 11 de diciembre de 2013 un medidor de luz, lo que



Foja: 1

fue costeoado por su parte, al igual que todos los arreglos que se han realizado en la propiedad.

Enseguida opone la excepción de falta de personería o representación legal del demandante, puesto que no existe mandato judicial o escritura otorgada por el Instituto Nacional de Deportes de Chile, que le confiera a la Municipalidad de Renca o a los abogados comparecientes, la facultad de iniciar acciones judiciales o la facultad expresa de iniciar una demanda de precario. Sostiene que el Convenio de Administración acompañado, nada indica.

En subsidio de lo anterior, alega la falta de legitimación activa del demandante, puesto que la I. Municipalidad de Renca, no es titular de la inscripción de dominio y tampoco actúa en representación del Instituto Nacional del Deporte.

Prevía referencia a los requisitos de toda acción judicial, señala que se ingresaron datos falsos para obtener la radicación de la causa ante este tribunal.

Agrega que la demandante en el libelo reconoce que la titular del dominio es el Instituto Nacional de Deportes de Chile y que en ningún punto del convenio de Administración, el referido instituto otorgó la representación judicial a la I. Municipalidad de Renca.

En subsidio de lo anterior, opone la excepción de litispendencia, puesto que sus representadas, han interpuesto demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble objeto de esta acción, la que está siendo conocida en los autos rol C-8839-2022, seguidos ante el 16° Juzgado Civil de Santiago.

Señala que en dicha causa litigan las mismas partes, la causa es la misma y el objeto es la declaración de prescripción adquisitiva del derecho real de propiedad, como excepción en estos autos y como acción en la causa rol C-8839-2022.

Finalmente, opone la excepción de prescripción adquisitiva, extraordinaria del derecho real de dominio sobre el inmueble inscrito a nombre del Instituto Nacional de Deportes de Chile, cuya inscripción rola a fojas 54929, número 53781 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raices de Santiago del año 2003, por lo que solicita se declare que doña Clementina de Las Mercedes Vergara Acevedo y doña Alejandra de



Foja: 1

Las Mercedes Lara Vergara, son legítimas propietarias del inmueble ubicado en Los Clarines N°2020, Huamachuco 1, comuna de Renca.

Señalan que viven en el inmueble hace más de 20 años y reclaman la prescripción adquisitiva desde el 24 de diciembre del año 2000 y afirman que al no tener título inscrito deben ser considerados, como poseedores irregulares y que detentan la posesión material y pacífica de manera exclusiva y excluyente y no interrumpida sobre la totalidad de la propiedad.

Luego cita los artículos 2492, 2498, 2506, 2510 del Código Civil y se refiere a la teoría de la inscripción ficción y a la teoría de la inscripción-garantía y aduce que siguiendo la teoría de la inscripción garantía su parte habría adquirido por prescripción y cita los artículos 696 728, 924, 686 y 2510, 925 del Código Civil.

Finalmente precisa que sus representadas habitan dos casas que forman parte del predio cuya inscripción conservatoria de dominio figura como titular el Instituto Nacional de Deportes de Chile inscrito a fojas 54929, número 53781 del Registro de Propiedad del año 2003, del Conservador de Bienes de Raíces de Santiago.

Luego, se efectuó el llamado a conciliación, la que no prosperó.

Con fecha 24 de noviembre de 2022, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 19 de abril de 2023, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, compareció Paulina Infante Chávez, en representación de la I. Municipalidad de Renca, representada por su alcalde Claudio Nicolás Castro Salas, quien deduce demanda de precario en juicio sumario, en contra de Clementina de Las Mercedes Vergara Acevedo, y de Alejandra de Las Mercedes Lara Vergara, todos ya individualizados en razón de los fundamentos de hecho y derecho que fueran reseñados en la parte expositiva.

SEGUNDO: Que, al contestar la demanda, las demandadas solicitaron el rechazo de la acción intentada y alegaron la excepción de falta de personería o representación legal del demandante, en subsidio la falta de legitimación activa del demandante, en subsidio de lo anterior la excepción de Litis pendencia y finalmente la prescripción adquisitiva extraordinaria.

TERCERO: Que, la acción intentada en autos es la establecida en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, norma que establece:



Foja: 1

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

De lo señalado anteriormente se desprende que para que dicha situación de hecho se configure han de concurrir tres elementos, en primer lugar, que una parte sea dueña del bien cuya restitución demanda; en segundo lugar, que otra persona la ocupe; y, finalmente, que dicha ocupación se efectúe sin un título que la justifique o legitime.

Ha de señalarse que la carga probatoria respecto de las dos primeras exigencias corresponden siempre al demandante, trasladándose al demandado el peso de la prueba si el actor logra acreditar que es el dueño del bien y que éste es ocupado por el demandado, correspondiendo entonces a este último acreditar que es el dueño del bien y que este es ocupado demandado, correspondiendo entonces a este último acreditar que dicha ocupación está justificada por un título o contrato.

CUARTO: Que, a fin de acreditar sus asertos, la demandante acompañó con la debida ritualidad procesal, la siguiente prueba instrumental, que no fue materia de objeción contraria:

1.- Copia con Vigencia del Registro de Propiedad en que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que certifica que la inscripción de fojas 54929 número 53781 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2003, se encuentra vigente al día 17 de junio de 2022 y de la inscripción se obtiene que el Instituto Nacional de Deportes, es dueño del inmueble ubicado en Los Clarines sin número, esquina Baquedano, destinado a Campo Deportivo, que corresponde al inmueble ubicado entre las comunas de Renca y Quilicura, comuna de Renca, que deslinda al NORTE: escuela número cuatrocientos setenta existente y Sede Social, en setenta metros; ESTE; calle Los Clarines, en cincuenta metros; SUR, calle Baquedano, en setenta metros; OESTE, Jardín Infantil existente, en cincuenta metros.

2.- Copia autorizada de escritura pública de Convenio de Administración, Estadio Huamachuco I, Instituto Nacional de Deportes de Chile, suscrita con fecha 15 de septiembre de 2021, ante don Luis Eduardo Rodríguez Burr, Notario Titular de la Primera Notaria de Providencia, Repertorio N°5021/2021



Foja: 1

Por medio de dicho convenio, el Instituto Nacional de Deportes de Chile, dueño del recinto Estadio Huamachuco I, ubicado en calle Los Clarines 2020, esquina Baquedano, Población Huamachuco I, comuna de Renca, inscrita a fojas cincuenta y cuatro mil novecientos veintinueve número cincuenta y tres mil setecientos ochenta y uno, del Registro de Propiedad del año 2003, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, cuyos deslindes son: NORTE, Escuela número cuatrocientos setenta existente y sede social, en setenta metros; SUR, calle Baquedano, en setenta metros; ESTE, calle Los Clarines, en cincuenta metros; OESTE, Jardín Infantil existente, en cincuenta metros; encargó a la I. Municipalidad de Renca la administración del recinto previamente individualizado, gestión que comprende todas las actuaciones y actividades necesarias para que el referido recinto sea utilizado con fines deportivos, así como aquellas necesarias para la conservación, mantención y reparación del inmueble, quien a contar de la fecha de entrega del recinto quedó facultado para realizar por cuenta propia, todos los actos de administración relativos a él.

3.- Copia de mandato judicial otorgado con fecha 15 de noviembre de 2022, otorgado por el Instituto Nacional de Deportes de Chile a la I. Municipalidad de Renca, para actuar en causa rol C-6118-2022, de este décimo quinto Juzgado Civil de Santiago.

4.- Acta de proclamación Alcalde y Concejales comuna de Renca de fecha 22 de junio de 2021.

5.- Sentencia del Primer Tribunal Electoral de fecha 16 de junio de 2021.

6.-Decreto Alcaldicio N°01660 MATERIA: Ratifica Convenio de Cooperación que indica.

QUINTO: Que, a su turno las demandadas rindieron, con la debida ritualidad, la documental consistente en:

1.- Escrito de demanda en que, a lo principal, declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria, del inmueble ubicado en calle Los Clarines N° 2020, comuna de Renca; en dicha presentación comparecen las demandadas como demandante e intenta la acción en contra del Instituto Nacional de Deportes de Chile, representada por la Ilustre Municipalidad de Renca.



Foja: 1

2.- Resolución de fecha 6 de septiembre de 2022, pronunciada en los autos rol C-8839-2022, caratulado "Lara con Instituto Nacional de Deportes" del 16° Juzgado Civil de Santiago, que tiene por interpuesta demanda en juicio ordinario de mayor cuantía

3.- Copia estampado de notificación de fecha 27 de septiembre de 2022, en la que, la receptora judicial Soledad Torres Notificó de conformidad a lo dispuesto por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, demanda de fecha 24 de agosto de 2022 y resolución de fecha 06 de septiembre de 2022 al Instituto Nacional De Deportes De Chile, representada por la Ilustre Municipalidad de Renca, y esta a su vez por doña Paulina Infante Chávez.

4.- Copia resolución de fecha 7 de noviembre de 2022, dictada en causa rol C-8839-2022, seguida ante el 16° Juzgado Civil de Santiago.

5.- Copia de incidente de nulidad de lo obrado por falta de emplazamiento, presentada interpuesta en causa rol C-8839-2022, del 16° Juzgado Civil de Santiago, fundada en que doña Paulina Infante Chávez, no representa a la demandada, por lo que ni la demandada ni la Municipalidad de Renca habrían sido emplazados de la demanda de autos, y por ello no llegó a manos del señor alcalde ni del Director Regional del Instituto Nacional del Deporte.

6.- Declaración jurada de las demandadas Clementina de las mercedes Vergara Acevedo y María Alejandra Lara Vergara; y de doña Marcia Lorena Lara Vergara, otorgadas con fecha 19 de enero de 2023, cuyas firmas fueron autorizadas por el Notario Público Francisco Hollmann Ovalle.

7.- Certificado N°836, emitido por el Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Renca, quien certifica que respecto de la propiedad ubicada en los clarines N°2020, rol 1182-5, Población Huamachuco I, no constan antecedentes de permiso de edificación ni recepción final.

8.- MEMO N°74, de fecha 1 de marzo de 2023, por la que el Director de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Renca, solicita copia del expediente municipal respecto del inmueble ubicado en Los Clarines N 2020, esquina Baquedano, Población Huamachuco I, comuna de Renca y su respuesta MEMO 027 de fecha 21 de marzo de 2023, en que se indica que revisados los archivo municipales, no constan antecedentes de permiso de edificación ni recepción final de dicha propiedad.



Foja: 1

SEXTO: Que, respecto al dominio del bien cuya restitución pretende el demandante, de la revisión de la documental descrita en el motivo cuarto, en especial, aquella signada en los numerales 1 y 2 del referido considerando, se desprende que el Instituto Nacional de Deportes de Chile, es dueño del inmueble inscrito a fojas 54929 número 53781, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2003, que deslinda al NORTE: escuela número cuatrocientos setenta existente y Sede Social, en setenta metros; ESTE; calle Los Clarines, en cincuenta metros; SUR, calle Baquedano, en setenta metros; OESTE, Jardín Infantil existente; dominio que adquirió con fecha 19 de agosto del año 2003.

Luego, ha quedado, acreditado que el propietario del Inmueble, encargó a la I. Municipalidad de Renca la administración del recinto previamente individualizado, en cuanto a su inscripción y deslindes; gestión que comprende todas las actuaciones y actividades necesarias para que el referido recinto sea utilizado con fines deportivos, así como aquellas necesarias para la conservación, mantención y reparación del inmueble, quien a contar de la fecha de entrega del recinto quedó facultado para realizar por cuenta propia, todos los actos de administración relativos a él.

SEPTIMO: Que, sobre este punto la parte demandada alegó la falta de personería del demandante, y en subsidio la falta de legitimidad activa, puesto que no existe mandato judicial o escritura pública otorgada por el Instituto Nacional de Deportes de Chile, en que se le otorgue la facultad de iniciar esta demanda de precario, y en que, la Ilustre Municipalidad de Renca no compareció en representación del Instituto Nacional de Deportes de Chile y no detenta la calidad de propietario del inmueble; sin embargo, dichas alegaciones no resultan efectivas, en tanto, en el convenio celebrado entre el propietario del inmueble, el Instituto Nacional de Deportes de Chile y la demandante, en que la primera otorgó un mandato de administración a esta última, ha de entenderse necesariamente comprendida la facultad de iniciar la presente acción de precario, ello puesto que, según lo dispone el artículo 2132, el mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración y señala a modo de ejemplo algunas facultades entre las que se encuentran pagar las deudas y cobrar créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las



Foja: 1

acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro, etc.; por lo que a juicio de este tribunal y tratándose la acción de precario intentada, de una medida que tiende a la conservación del inmueble, ha de entenderse necesariamente comprendida la acción intentada por la demandante, ello sin perjuicio del mandato judicial expreso otorgado por la dueña del inmueble a la referida municipalidad descrito en el numeral tercero del considerando cuarto que antecede.

Además, resulta pertinente recordar que el artículo 6 del Código de Procedimiento Civil señala que quien comparezca en juicio a nombre de otro, en desempeño de un mandato deberá exhibir el título que acredite su representación, para lo cual se considerará poder suficiente el constituido por escritura pública, otorgada ante notario, cuyo es el caso del convenio de administración, el que fue otorgado mediante escritura pública, fecha 15 de septiembre de 2021, ante don Luis Eduardo Rodríguez Burr, Notario Titular de la Primera Notaria de Providencia, Repertorio N°5021/2021.

Por otra parte y teniendo presente lo dispuesto por el artículo 2151, en cuanto señal que *“El mandatario puede, en el ejercicio de su encargo contratar a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre, no obliga respecto de terceros al mandante”*, no resulta fundamento plausible para acoger la excepción de falta de legitimidad activa, la circunstancia que la I. Municipalidad de Renca, haya comparecido por sí, demandando en estos autos.

Los razonamientos que anteceden llevan necesariamente al rechazo de las excepciones de falta de capacidad del demandante o representación legal del que comparece a su nombre, así, como en la falta de legitimidad activa del actor.

OCTAVO: Que, en cuanto al segundo requisito señalado en el considerando tercero, esto es la ocupación, no existiendo controversia entre las partes sobre la efectividad de ocupar las demandadas el inmueble desde el 24 de diciembre de 2000, ha de tenerse por acreditada la concurrencia de este requisito.

NOVENO: Que, ahora bien, como se señaló en el motivo tercero, de la sentencia, correspondía al demandado acreditar que la ocupación que se hace del inmueble estaba precedida de un título o convención que la justificara; lo que no hizo, limitándose a señalar que llegaron al lugar



Foja: 1

producto de la invitación que les hizo un trabajador del lugar, quien las invitó a trabajar como cuidadoras en el lugar, a cambio del uso y goce del inmueble, sin embargo, no aportaron prueba alguna que de cuenta de la efectividad de haber llegado al lugar en virtud de un título que les permita justificar esta mera tenencia, debiendo el tribunal resolver en consecuencia.

DÉCIMO: Que, en cuanto a la excepción subsidiaria de Litis pendencia, en nuestra legislación no encontramos un concepto ni una reglamentación particular acerca de la excepción de Litis pendencia; con todo, la doctrina coincide en sostener que tal excepción tiene lugar cuando concurren dos litigios entre las mismas partes, seguidos ante el mismo o diverso tribunal, siempre que versen sobre idéntico objetivo pedido y con demandas basadas en la misma causa de pedir.

De lo expresado, es posible concluir que para su configuración es menester la existencia de una triple identidad: de personas, de objeto y de causa de pedir, esto es, las mismas que se exigen para la cosa juzgada, con la salvedad que el juicio que da origen a la excepción de Litis pendencia debe estar pendiente, puesto que, de lo contrario, procedería la excepción de cosa juzgada. Su propósito es el de evitar que se dicten fallos contradictorios o incompatibles en desmedro de la buena administración de justicia, como el prevenir y resguardar la autoridad de la cosa juzgada.

UNDECIMO: Que, luego, revisada la prueba aportada por las demandadas, en especial, la signada en los numerales 1 al 4 del considerando quinto, se advierte que si bien dicha demanda fue interpuesta por las demandadas de estos autos, en contra del Instituto Nacional de Deportes de Chile, representada por la I. Municipalidad de Renca, y la cosa pedida recae sobre el mismo inmueble, objeto del presente litigio, lo cierto es que, en relación a la causa de pedir, estos se refieren a dos acciones de diversa naturaleza que pretenden, hechos también diversos, a saber, en el caso de autos, la causa o motivo es recuperar la posesión del inmueble, sin embargo en la acción de prescripción adquisitiva intentada por las demandadas, lo que se busca es que se declare precisamente la prescripción adquisitiva del dominio, por lo que no existiendo identidad de causa, no se dará lugar a la litispendencia alegada.

DUODÉCIMO: Que, finalmente, las demandadas alegaron la prescripción adquisitiva del inmueble, la que será rechazada de plano,



Foja: 1

puesto que dicha alegación debe ser intentada contra quien se pretende prescribir, en el caso de marras el Instituto Nacional De Deportes De Chile, no siendo la I. Municipalidad de Renca, demandante de autos, legitimo contradictor.

DECIMO TERCERO: Que, en consecuencia, teniendo el demandante la administración del inmueble, cuyo dominio y posesión inscrita consta a nombre de su mandante, el Instituto Nacional de Deportes de Chile y al no haberse justificado la existencia de un vínculo o acto de connotación jurídica previo e idóneo para justificar la tenencia de la cosa que se pide restituir, como tampoco que esa ocupación cuente con el beneplácito de la contra parte, no cabe entender sino que la situación de hecho revelada en los autos por la demandada carece de elementos que ameriten su salvaguarda.

DÉCIMO CUARTO: Que, al reunirse en la especie, los presupuestos establecidos en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, el demandado, debe restituir a el inmueble sub-lite a la I. Municipalidad de Renca, quien se encuentra mandatada por el propietario para administrar el inmueble, ante el primer requerimiento al efecto.

Por estas consideraciones y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 582, 714, 1698, 2151 y 2195 del Código Civil, 144, 160, 170, 303, 342, 384 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Que se acoge la demanda deducida en lo principal de folio 1.

II.- Que las demandadas, deben restituir el inmueble sub-lite dentro de tercero día desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

III.- Que se condena en costas a las demandadas.

Regístrese y notifíquese.

Rol C-6118-2022

Pronunciada por doña **Paulina Sánchez Campos**, jueza suplente del Décimo Quinto Juzgado Civil de Santiago.

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



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

Código: LRCPXGDCPDx

