

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 10º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-10105-2021
CARATULADO : MUÑOZ/VALENZUELA

Santiago, catorce de Junio de dos mil veintitrés
VISTOS:

En folio 1, comparece Sergio Fernando Ponce Muñoz, abogado, en representación de **MARIA ELENA DEL CARMEN MUÑOZ CANDIA**, factor de comercio, ambos domiciliados en Huérfanos N°1555, oficina 316, comuna de Santiago, quien viene en interponer demanda en juicio sumario de precario, en contra de **CRISTIAN MAURICIO VALENZUELA CONTRERAS**, ignora profesión u oficio, domiciliado en calle El Bambú Cuatro N°465, comuna de Maipú, a objeto de que se le condene a la devolución del inmueble de propiedad de su mandante dentro del tercero día de ejecutoriada que se encuentre la sentencia que se dicte, o en el plazo que este Tribunal se sirva fijar, bajo apercibimiento de lanzarlo con el auxilio de la fuerza pública, todo, con costas.

Funda su demanda en el hecho de ser su representada dueña del inmueble ubicado en calle El Bambú Cuatro N°465, Ciudad Satélite, comuna de Maipú, la que adquirió por escritura pública celebrada en la Notaría de doña Myriam Amigo Arancibia, Notario Titular de la 21ª Notaría de Santiago de fecha 24 de agosto del año 2016, Repertorio N°14523, inscrita a Fojas. 68198, N°97698, en el Registro de Propiedades del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, cuyo avalúo fiscal al segundo semestre del año 2021 es de \$37.475.616.-.

Explica que por mera tolerancia de la actora y sin que exista contrato previo el demandado de autos ocupa el inmueble antes individualizado desde agosto de 2016. Señala que por lo anterior su representada desea que el ocupante del inmueble, así como cualquier otro que se encontrará en aquel, le restituyan su propiedad, motivo por el cual incoa la demanda de autos.

En folio 8, rola notificación practicada al demandado en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

En folio 14, se celebró audiencia de contestación y conciliación con la comparecencia de los apoderados de ambas partes, oportunidad en la cual el demandado vino a contestar la demanda al tenor de su presentación de folio 12, en los siguientes términos:



Foja: 1

Parte exponiendo que para que la acción de precario se configure es necesario que se den cuatro requisitos, a saber, que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución pretende; que el demandado tenga en su poder la cosa cuya restitución se pretende; que no exista un título que avale la detentación; y que la tenencia derive de la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Arguye que la falta de alguno de estos requisitos supone el fracaso de la acción de precario, toda vez que los mismos son copulativos. Seguidamente explica que en el caso de la demanda de autos no se cumplen dos de estos requisitos, estos serían el de ser la demandante dueña de la cosa y que la tenencia derive de la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Pormenoriza que el dominio que la demandante dice detentar fue adquirido en virtud de lo ocurrido en la causa rol C-11602-2016, seguida ante el 4° Juzgado Civil de Santiago, en la cual fue demandado por el Banco Santander. Ante esta situación y con el objeto de defenderse se dirigió al abogado Sergio Fernando Ponce Muñoz, quien es abogado e hijo de la actora en estos autos, quien lo ayudo presentando una tercería de posesión en estos autos. Luego en agosto de 2016 fue demandado por el Banco del Estado, causa que se radicó en el 16° Juzgado Civil de Santiago y respecto a la cual en cuanto tomo conocimiento, se dirigió nuevamente donde el abogado Ponce Muñoz, quien le indicó que le debía otorgar un mandato para hacerse cargo de ese problema. Relata que concurrió a la notaria para firmar el mandato y le pasaron algunos legajos de documentos que ni leyó y solo firmó, pues el abogado le dijo que aquello era para asegurar que el banco no rematara su casa.

Relata que posteriormente a esto, logró ponerse al día con el pago de los dividendos que habían generado la demanda del Banco del Estado, quien entre otras cosas lo mandó a sacar un certificado de dominio vigente del inmueble, documento por medio del cual se enteró que su casa y que ahora se le reclama restituir en este juicio había sido transferido por su persona a Gonzalo Delgado Miranda en la suma de \$17.000.000.-, cantidad que nunca le fue pagada. Señala que después se enteró al ir a la notaria de que el señor Delgado Miranda había a su vez transferido su casa a la demandante en estos autos.

Indica que ante el escenario relatado concurrió donde el señor Ponce Muñoz para exigir algún tipo de explicación y que le devolvieran el inmueble de su propiedad, quien le manifestó que no se preocupara por la situación pues todo estaba bien y todo esto se debía a un error del Conservador de Bienes Raíces.



Foja: 1

Posteriormente, resulta ser notificado de la demanda de autos, la cual es patrocinada por su abogado de confianza con el fin de quitarle su casa. Indica que en razón de esta misma confianza que había depositado sobre el abogado Ponce Muñoz, este se aprovechó y realizó ventas falsas y ficticias, la primera efectuada supuestamente por su persona a Gonzalo Delgado Miranda y luego la efectuada por este último a la actora. Aduce que esto se produce pues el abogado Ponce Muñoz valiéndose de la confianza depositada por sus clientes en él, logra persuadir de tal forma que se apodera con la banda criminal con la que trabaja de las propiedades de los que concurren en su desesperación hacer representados por un letrado-abogado y de confianza.

Manifiesta que la acusación efectuada precedentemente tiene su reflejo en diversas causas penales, a saber, Rit O-2599-2020 Querella Seguida Ante el Tribunal de Garantía de San Antonio; Rit O-10306-2021 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rit O-10815-2018 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rit O-8030-2018 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rit O-2604-2019 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rit O-13580-2020 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rit O-10818-2020 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rit O-7200-2021 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rit O-6228-2021 Querella Seguida Ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago; Rol C-4515-2021 causa seguida ante el 13° Juzgado Civil de Santiago. Añade que por todo lo anterior es que en los próximos días iniciaría también querellas en contra del señor Sergio Ponce Muñoz por los delitos de estafa reiterada y asociación ilícita. Agrega que teniendo en cuenta lo anterior, no es posible que se tenga por acreditado que la demandante es dueña del inmueble de autos.

Además y sin perjuicio de todo lo anteriormente relatado, expone que no existe ignorancia o mera tolerancia respecto al hecho de ser el inmueble ocupado por su persona, pues paga los dividendos del inmueble desde que la adquirió en 2011 y jamás ha salido de aquel lugar y tampoco existe mera tolerancia, pues lo único que realmente existe son delitos cometidos por el abogado señor Ponce Muñoz. Añade que la mera tolerancia no denota otra que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite sin aprobarlo expresamente actos del demandado, sin embargo, acá no hay autorización expresa y voluntaria de la supuesta dueña doña María Muñoz Candia, para ocupar dicha propiedad, ya que la misma la ocupa desde que la compró en el año 2011, y además de eso lo que hay son delitos cometidos tanto por la demandante como por su abogado.



Foja: 1

Posteriormente las partes fueron llamadas a **conciliación**, la que no se produjo.

En folio 16 y rectificada en folio 23, se recibió la causa a prueba fijándose los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos, sobre los cuales esta habría de recaer, produciendo la prueba que obra en autos.

En folio 110, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, **MARIA ELENA DEL CARMEN MUÑOZ CANDIA**, interpone demanda de precario en juicio sumario en contra de **CRISTIAN MAURICIO VALENZUELA CONTRERAS**, todos ya individualizadas, efectuando las peticiones y con los fundamentos ya descritos en la primera parte de esta sentencia, los que se dan por expresamente reproducidos.

SEGUNDO: Que, en audiencia de estilo, el demandado vino en contestar la demanda al tenor de la minuta de folio 12, solicitando el rechazo de la demandad de autos, en razón de los argumentos de hecho y derecho que fueron resumidos en la parte expositiva de esta sentencia.

TERCERO: Que, en folio 23, se recibió la demanda incidental a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, a saber, los siguientes:

1° Efectividad que el actor es dueño del inmueble cuya restitución solicita.

2° Efectividad que el demandado ocupa el inmueble pretendido por el actor. En la afirmativa, derecho o título que habilita su ocupación.

3° Efectividad que la ocupación es por ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

CUARTO: Que, con la finalidad de acreditar sus pretensiones, la demandante produjo la siguiente prueba no objetada de contrario:

Instrumental:

En folio 1:

1.- Copia con vigencia de la inscripción de fojas 68198, número 97698 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, emitida el 27 de diciembre de 2021.



Foja: 1

2.- Certificado de avalúo fiscal, correspondiente al segundo semestre de 2021 respecto del inmueble ubicado en pasaje Bambú Cuatro 465 Los Parques de Maipú, emitido por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 27 de diciembre de 2021.

En folio 26:

3.- Certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar respecto del inmueble inscrito a fojas 68198, número 97698 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, emitido el 11 de abril de 2022.

Testimonial:

En folio 56:

1.- Comparece el testigo Claudio Jhonny González Quiroz, quien previamente juramentado, declara ante el recepto judicial Carlos Penna, en el siguiente tenor: Respecto del punto de prueba uno expresa que doña Maria Elena Muñoz es dueña del inmueble de calle El Bambú Cuatro 465, lo que le consta porque le solicito un certificado de dominio vigente y aparecía que ella era la dueña. Repreguntado sobre a quién le manifestó la intención de comprar el inmueble, indica que a Sergio Ponce y que tomo conocimiento de la existencia del inmueble a través de Alejandro Cortés, quien tiene una productora de eventos. Al punto dos de la interlocutoria de prueba, dice que el demandado actualmente ocupa el inmueble que el pretendía comprar. Agrega que entiende que no existe documento alguno en virtud del cual el demandado haga uso del inmueble. Añade que la propiedad estaba “limpia” es decir no tenía embargos ni arriendos.

2.- Comparece el testigo Bastian Isaac Meneses Ríos, quien previamente juramentado, declara ante el recepto judicial Carlos Penna, en el siguiente tenor: Al punto uno de la interlocutoria de prueba, indica que la demandante efectivamente es la dueña del inmueble de autos, lo que le consta por que en algún momento se asesoró con un abogado para que lo ayudara con la compra de una propiedad, para lo cual se dirigió junto con el abogado a Morandé N°440, en donde obtuvo un certificado de dominio y de gravámenes y otros que era el más importante y donde salía el nombre de la demandante. Repreguntado señala que el certificado de dominio data del año 2020. Indica que todo lo anterior le consta por el hecho de haber estado tramitando documentación respecto del inmueble de autos durante los años 2020 y 2021 para acceder a su compra. Al punto de prueba dos indica que en la época en la cual estaba intentando comprar el inmueble de



Foja: 1

autos a la actora, se comunicó con don Sergio quien le indico que en la casa en ese momento estaba habitando don Cristian, el demandado.

Confesional:

En folio 75:

1.- Absolvió posiciones el demandado don Cristian Mauricio Valenzuela Contreras ante la receptora judicial doña Mónica Cerda Parraguez, al tenor de las preguntas contenidas en el pliego de posiciones que rola encriptado en folio 42.

QUINTO: Que, por su parte la demandada produjo la siguiente prueba no objetada de contrario:

Instrumental:

En folio 31:

1.- Simulación liquidación de pago (amortización extraordinaria), respecto del cliente Cristian Valenzuela Contreras, emitido el 1 de marzo de 2022 por el Banco del Estado de Chile.

2.- Copia de escritura pública de contrato de compraventa y mutuo hipotecario tasa fija U.F. Jiménez Lorca, Tomas Segundo a Valenzuela Contreras, Cristian Mauricio y Banco del Estado de Chile, otorgada el 21 de enero de 2011 ante la notario público de Santiago Nancy de la Fuente Hernández, repertorio N°945-2011.

3.- Consulta dividendo, respecto de Cristian Mauricio Valenzuela Contreras, operación 186376520, emitido el 1 de marzo de 2022.

4.- Cadena de correos electrónicos entre don Cristian Valenzuela y Sergio Ponce los días 09, 10 y 13 de diciembre de 2021; 14 y 15 de febrero de 2022.

5.- Certificado de nacimiento de Sergio Fernando Ponce Muñoz, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación el 1 de marzo de 2022.

6.- Escritura pública de compraventa Valenzuela Contreras, Cristian Mauricio a Delgado Miranda, Gonzalo Ariel, otorgada el veinticuatro de noviembre de 2015 ante la notario público de Santiago Myriam Amigo Arancibia, repertorio N°17.867-2015.

7.- Escritura pública de compraventa Delgado Miranda, Gonzalo Ariel a Muñoz Candía, María Elena del Carmen, otorgada el veinticuatro de agosto de



Foja: 1

2016 ante la notario público de Santiago Myriam Amigo Arancibia, repertorio N°14.523-2016.

Confesional:

En folio 108:

1.- Absolvió posiciones la demandante doña Maria Elena del Carmen Muñoz Candía ante la receptora judicial doña Virginia Araya Elizalde, al tenor de las preguntas contenidas en el pliego de posiciones que rola en folio 31 de autos.

SEXTO: Que, para analizar el éxito o fracaso de la pretensión demandada, resulta necesario examinar los requisitos de procedencia de la acción de precario, los cuales son, a saber; que el actor sea dueño del bien cuya restitución ha solicitado, que el demandado ocupe ese bien, y que tal ocupación se verifique sin que medie contrato y por la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

SÉPTIMO: Que, con ocasión del primer requisito, aquel se encuentra acreditado en virtud del certificado de dominio vigente acompañado en folio 1 por la demandante, documento al que se le otorga valor probatorio conforme el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil, en relación al artículo 1700 del Código Civil, constando así que la actora es la única poseedora inscrita del bien raíz sub lite a la fecha.

Si bien la parte demandada ha producido prueba en orden a desvirtuar el dominio que detenta la demandante, especialmente acompañando las escrituras públicas de compraventa que anteceden al dominio detentado por la actora. Si bien el relato del señor Valenzuela es que el abogado Sergio Ponce Muñoz lo suplantó en la escritura pública por medio de la cual el demandado transfirió el inmueble a Gonzalo Ariel Delgado Miranda, lo cierto es que en aquella escritura acompañada por el propio demandado, en ninguna parte aparece compareciendo el mencionado señor Ponce Muñoz, sino que solo comparece Cristian Mauricio Valenzuela Contreras personalmente junto con su cónyuge a vender el inmueble. Asimismo en cuanto a la compraventa por medio de la cual el demandado señor Valenzuela adquirió el inmueble el año 2011 de manos de Tomas Jiménez Lorca, financiando dicha compraventa con un crédito hipotecario otorgado por el Banco del Estado de Chile, crédito que aún se encuentra vigente, lo cierto es que en nada modifica las compraventas posteriores este hecho, es decir, el crédito hipotecario sigue superviviendo respecto del demandado en estos autos, por más que el dominio del inmueble haya pasado a terceros, como ocurrió en autos. Ahora en cuanto a la cadena de correos electrónicos sostenidos entre el



Foja: 1

demandado y el abogado señor Sergio Fernando Ponce Muñoz, estos solo dan cuenta de un conflicto existente entre estos que tendrían como origen servicios profesionales otorgados por el abogado al señor Valenzuela, pero en caso alguno es concluyente en cuanto a haberse traspasado irregularmente el dominio del inmueble como acusa el demandado.

Por lo anterior es que la prueba ofrecida por el demandado no tiene el mérito ni el peso suficiente para desvirtuar lo establecido en el certificado de dominio vigente actualizado respecto del inmueble ubicado en calle El Bambú Cuatro N°465, comuna de Maipú, el que como ya se dijere es valorizado como instrumento público, que por lo demás da cuenta de que el dominio actualmente lo detenta doña María Elena del Carmen Muñoz Candía, cumpliéndose de esta manera el primer requisito necesario para acoger la acción de precario.

OCTAVO: Que, en cuanto al segundo requisito, ha de decirse que la demandada fue notificada en conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil en el inmueble sub lite, y que por lo demás los testigos de la parte demandante están contestes en señalar que la demandada hace uso del inmueble declaraciones que serán valoradas conforme a lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 348 del Código de Procedimiento Civil. A mayor abundamiento el propio demandado al ser interrogado al respecto al absolver posiciones igualmente admite habitar actualmente la propiedad ubicada en calle El Bambú Cuatro N°465, comuna de Maipú, todo, lo que permite tener por suficientemente acreditado el requisito en comento.

NOVENO: Que, al turno del último requisito, debe anotarse que correspondía a la demandada probar la existencia del título que le habilitaba a ocupar el inmueble sub lite. Atendido que, por un principio de normalidad, las partes no se encuentran ligadas por vínculos jurídicos de índole contractual, y visto lo dispuesto en la norma perentoria del artículo 1698 del Código Civil, se podrá tener por asentado que la demandada carece de título que la habilite a ocupar dicho bien, obedeciendo su ocupación a la mera tolerancia de su legítimo dueño.

DÉCIMO: Que, en consecuencia de lo anterior, y concurriendo materialmente todos y cada uno de los requisitos de procedencia de la acción principal, no cabe sino acoger la demanda de precario.

DÉCIMO PRIMERO: Que, las demás alegaciones y pruebas en nada alteran lo que viene decidido.



Foja: 1

Y visto lo dispuesto,- además-, en los artículos 684, 700, 1698, 1700, 2194, 2195 y 2505 del Código Civil; 139, 144, 160, 170, 318, 342, 356 y siguientes, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

I.- Que se acoge la acción de precario intentada por María Elena del Carmen Muñoz Candía en contra de Cristian Mauricio Valenzuela Contreras, respecto al inmueble ubicado en calle El Bambú Cuatro N°465, comuna de Maipú, y se ordena a la demandada a restituir el inmueble indicado libre de todo ocupante en el término de tres días hábiles, desde que se haya notificado la presente sentencia a las partes.

II.- Que, no se condena en costas a la demandada por haber litigado con motivo plausible.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

Pronunciada por doña Karina Portugal Cuevas, Juez Suplente del Décimo 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, catorce de Junio de dos mil veintitrés**



