

Rancagua, trece de junio de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada.

Y SE TIENE, ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que tal como se afirma en la sentencia impugnada, se encuentra establecido en autos que el actor forma parte de la comunidad propietaria del inmueble cuya restitución se solicita, así como también que actúa en virtud del mandato tácito y recíproco de los demás comuneros propietarios del inmueble materia de la litis, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2305 y 2081 del Código Civil.

SEGUNDO: Que, asimismo, la ocupación del inmueble por parte de la demandada no fue controvertida por ésta, al contrario, la reconoció expresamente al contestar la demanda, aduciendo que lo hacía en virtud de un contrato de comodato celebrado con otra comunera, circunstancia que no acreditó en la primera instancia.

TERCERO: Que, ahora bien, con la finalidad de acreditar la existencia de un título que le habilite para seguir ocupando el inmueble cuya restitución se solicita, la demandada acompañó en esta instancia los siguientes documentos:

1.- Contrato de comodato suscrito con fecha 31 de mayo de 2023 ante Notario Público de Peumo, don Alejandro Pardo Kuschel, entre doña Lorena Paz Maldonado Madariaga y doña Gina Madariaga Lorca.

En dicho contrato comparece en calidad de comodante dona Gina Madariaga Lorca, domiciliada en Pasaje García de la Huerta N° 205, de la comuna de Peumo, y en calidad de comodataria doña Lorena Paz Maldonado Madariaga, domiciliada en calle Walker Martínez N° 1031, comuna de Peumo.

Entre otras, se estipula las siguientes cláusulas:

a) Doña Gina Madariaga Lorca, adquirió y es propietaria en comunidad con otras personas, de un retazo de terreno que mide trece metros cinco centímetros de frente por el lado Norte, quince metros por el lado Sur y treinta y siete metros veinte centímetros de largo,



ubicada en la ciudad y comuna de Peumo, Provincia de Cachapoal, que deslinda: Norte, calle publica; Sur, predio de doña Edulia Céspedes Araya; Oriente, con el vecino Luis Lira; y Poniente, con también propiedad de Luis Lira. Adquirió por sucesión por causa de muerte, quedada al fallecimiento de su madre doña Jovela del Carmen Lorca Urbano quien falleció en esta ciudad, el 3 de Junio de 2007. Indica los datos de la inscripción especial de herencia.

b) En virtud de este instrumento, doña Gina Madariaga Lorca, da en comodato por 30 años contados desde la entrega del inmueble, el retazo de terreno ya individualizado, a dona Lorena Paz Maldonado Madariaga, a fin de que el inmueble sea destinado a uso habitacional. El plazo de duración del presente comodato se entenderá tácitamente prorrogado por periodos iguales y sucesivos, salvo aviso en contrario en la forma que se expresa.

c) Se deja expresa constancia que dona Gina Madariaga Lorca entregó el inmueble objeto del presente contrato a dona Lorena Paz Maldonado Madariaga, con fecha 1° de enero de 2015.

2.- Certificado de defunción de doña Jovela del Carmen Lorca Urbano, RUN 4.009.752-K, ocurrido el 3 de junio de 2007.

3.- Certificado de nacimiento de doña Gina Madariaga Lorca, RUN 8.143.267-8, nacida el 23 de junio de 1960, hija de don Justo Pastor Madariaga y doña Jovela del Carmen Lorca Urbano.

CUARTO: Que, si bien con tales documentos y con el mérito de la inscripción especial de herencia acompañada a la demanda, se puede dar por establecido que el referido contrato de comodato fue suscrito, en calidad de comodante, por doña Gina Madariaga Lorca, quien es parte de la comunidad copropietaria del inmueble cuya restitución se solicita, dicho documento no puede ser calificado como un título que ampare legítimamente la ocupación.

QUINTO: Que, en efecto, cabe recordar que el mandato tácito y recíproco que tienen los comuneros propietarios de un bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2305 y 2081 del Código Civil es de administración, por lo que sólo confiere facultades de conservación,



reparación y mejora de los bienes que conforman el haber común en beneficio de todos y debe ser ejercido dentro de los límites legales, por cuanto cada comunero tiene derecho al uso de las cosas comunes, con tal que las emplee según su uso ordinario, y sin perjuicio del justo uso de los otros comuneros. Conforme a ello, ningún copropietario puede arrogarse en su beneficio y de manera exclusiva, el disfrute de la posesión de la cosa común, privando de ella a los demás partícipes; hacerlo importa un ejercicio abusivo de su derecho. Por ello, en virtud del referido mandato tácito y recíproco, un comunero no puede efectuar actos de disposición sobre la cosa común sin el consentimiento de los demás comuneros.

SEPTIMO: Que, conforme a tales razonamientos, resulta indudable que el contrato de comodato acompañado en esta instancia por la demandada, no constituye un título aceptable en derecho que la faculte para seguir ocupando el inmueble cuya restitución se solicita, por cuanto en la suscripción del mismo doña Gina Madariaga Lorca ha hecho un ejercicio abusivo del mandato tácito de administración contemplado en los artículos 2305 y 2081 del Código Civil, pues entrega en comodato el bien, en forma gratuita y por 30 años, actuar que desde luego no puede calificarse como un acto de administración de aquellos que la ley faculta expresamente a realizar por cada comunero, ante la falta de un administrador de la cosa común. Se trata más bien de un acto que excede los límites legales del mandato tácito y recíproco y que, además, priva a los demás comuneros del derecho de usufructuar del bien común, por un largo tiempo, sin beneficio alguno para la comunidad e impidiendo con ello el ejercicio de los derechos que sobre la cosa común tienen los demás comuneros.

OCTAVO: Que, por lo demás, no es posible dejar de considerar que el contrato de comodato se suscribió recién con fecha 31 de mayo de 2023, esto es, un día antes de la vista de la causa, contexto en el que su otorgamiento resulta claramente acomodaticio, siendo manifiesto que sólo busca obstaculizar la devolución del inmueble ocupado sin título alguno.



NOVENO: Que, por consiguiente, encontrándose demostrado que el demandante es comunero del inmueble cuya recuperación pretende, acto de conservación que sí se encuentra comprendido en el mandato tácito y recíproco y que la demandada ocupa el inmueble sin contar con un título legítimo y oponible que le permite seguir ocupándola, no cabe más que confirmar el fallo apelado.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 160 y 186 del Código de Procedimiento Civil, 2195 del Código Civil, **SE CONFIRMA** la sentencia definitiva apelada, dictada con fecha siete de noviembre de dos mil veintidós, por el Juzgado de Letras y Garantía de Peumo, en la causa Rol C-80-2022, con costas del recurso, por no haber tenido motivo plausible para alzarse.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Caro

Rol Corte 1491-2022. Civil.

Se deja constancia que no firma el Ministro Sr. Michel González Carvajal, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por no integrar el día de hoy, en razón de encontrarse con permiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales.

Se deja constancia que esta sentencia no reúne los presupuestos para ser anonimizada, de acuerdo a lo dispuesto en el Acta 44-2020 de la Excm. Corte Suprema.



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

Código: FGXFXFKVTV

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Presidente Pedro Salvador Jesus Caro R. y Abogado Integrante Mauricio Andres Abarca L. Rancagua, trece de junio de dos mil veintitres.

En Rancagua, a trece de junio de dos mil veintitres, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: FGXFXXKQTV