

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras y Gar.de Peumo
CAUSA ROL : C-80-2022
CARATULADO : LORCA/MALDONADO

Peumo, siete de Noviembre de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha 03 de marzo de 2022 comparece don **Arturo Dolores Lorca Urbano**, chileno, casado, comerciante, cédula nacional de identidad número 4.125.777-6, domiciliado en Carlos Walker Número 0185, comuna de San Vicente de Tagua Tagua, interpone demanda de precario en contra de doña **Loreto Paz Maldonado Madariaga**, chilena, desconoce estado civil, profesión u oficio, Cédula de identidad N° 18.701.196-5, domiciliada en Walker Martínez Número 1031, comuna de Peumo.

Funda su demanda en que junto a **Angélica María del Carmen, Bernarda Magaly, Félix Raúl, Jovela del Carmen y Javiera del Carmen**, todos de apellido **Lorca Urbano**, son dueños 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 pública; SUR, predio de doña Edulia Céspedes Araya; ORIENTE, con el vecino Luis Lira; y PONIENTE, con también propiedad de Luis Lira.

Agrega que adquirieron esta propiedad por herencia quedada al fallecimiento de su madre doña Marta Rosa Urbano Armijo, según posesión efectiva otorgada por resolución exenta número 512, de fecha 14 de Enero del año 2022, del Director Regional del Servicio de Registro Civil e Identificación, de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, inscrita en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas bajo el Número 5336 del año 2022, y cuya inscripción especial de herencia rola a fojas 157 vuelta, número 179, del Registro de Propiedad que corresponde al año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de Peumo y Las Cabras. La cual figura bajo el Rol de Avalúo Fiscal número 24-5, de la Comuna de Peumo.

Indica que por mera tolerancia, y sin que exista contrato ni título alguno, la demandada ocupa el predio individualizado desde hace aproximadamente 3 años.



Foja: 1

Refieren que se encuentra habilitado para ejercer la presente acción en conformidad a lo establecido en el artículo 2305 en relación con el artículo 2081 del Código Civil.

En mérito de lo expuesto y dispuesto en las normas legales que cita, solicita tener por interpuesta demanda de precario y que en definitiva, se le condene a la demandada a la devolución del inmueble indicado, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia; o en el plazo que se determine, bajo apercibimiento de lanzarle con la fuerza pública, y lanzar así a todos los demás ocupantes, con expresa condenación en costas.

A folio 9, consta la notificación personal de la demandada, efectuada con fecha 15 de julio de 2022.

A folio 14, rola audiencia de contestación y conciliación, realizada con fecha 03 de agosto de año 2022, con la asistencia por la parte demandante del abogado Luis Arturo Zúñiga Tapia; y la parte demandada, el abogado Pablo San Martín Cornejo.

La parte demandante ratificó la demanda en todas sus partes solicitando se acoja con expresa condenación en costas.

La parte demandada contestó la demanda a través de minuta escrita, rolante a folio 10, la cual señala en síntesis que la demanda debe ser rechazada por encontrarse mal dirigida, ya que el día 15 de julio de 2022 le fue notificada una demanda a nombre de Loreto Paz Maldonado Madariaga, en circunstancias que su primer nombre es Lorena.

Agrega que entre los comuneros se encuentra doña Gina Madariaga Lorca, quien es hija de doña Jovela del Carmen Lorca Urbana, quien actuando en virtud del mandato tácito recíproco y actuando como representante de la comunidad, le entregó en el año 2015 la propiedad en comodato, por lo cual resultaría improcedente la acción solicitando esta sea rechazada en todas y cada una de sus partes, con costas.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

Con fecha 18 de agosto de 2022, se recibe la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los que aquélla deberá recaer, los siguientes:

1. Efectividad de que la parte demandante es dueña del inmueble materia de autos.
2. Efectividad de que la parte demandada ocupa dicho inmueble.
3. Si la parte demandada cuenta con un título para la ocupación.

Con fecha 25 de agosto de 2022, se tiene por notificadas a las partes, a través de correo electrónico, de sentencia interlocutoria que recibe la causa a Prueba.

Con fecha 14 de septiembre de 2022, se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que don **Arturo Dolores Lorca Urbano**, interpone demanda de precario en contra de doña **Loreto Paz Maldonado Madariaga**, en los términos ya descritos en lo expositivo de este fallo, que se dan por reproducidos.



Foja: 1

SEGUNDO: Que, habiéndose evacuado el trámite de contestación de la demanda y solicitando se rechace la demanda en todas y cada una de sus partes, se tienen por controvertidos los hechos expuestos en el libelo, obligando al actor, conforme a las reglas del onus probandi, que emanan del artículo 1698 del Código Civil, a acreditar que es dueño del bien inmueble ya referido, y que la demandada, ocupa la propiedad sin previo contrato, y por su mera tolerancia o ignorancia; y por parte de la demandada, acreditar la existencia de un título por el cual justifica su ocupación.

TERCERO: Que el precario, según se desprende del inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil y conforme a lo sostenido por la doctrina “es aquella situación de hecho en virtud de la cual una persona sin autorización de su dueño, por mera tolerancia de aquél, y sin ningún título que lo justifique tiene en su poder una cosa ajena determinada”; mientras que la acción de precario es “la que tiene el dueño de una cosa determinada para exigir de quien la ocupa, sin título que la justifique, la restitución siempre que exista mera tolerancia de su parte” (“Precario: casos y jurisprudencia”, José Luis Zavala Ortiz, 2010).

Que de lo dicho se colige que la acción de precario tiene como requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe ese bien; c) que tal ocupación sea sin previo contrato o título que justifique su ocupación, por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Que en este contexto y por aplicación del principio contenido en el artículo 1.698 del Código Civil, incumbe al actor acreditar las dos primeras exigencias, recayendo en el demandado demostrar el título que lo habilita para la ocupación del inmueble cuya restitución se solicita.

CUARTO: Que, la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos de su acción, rindió la siguiente prueba no objetada, consistente en:

Documental

1. Certificado de dominio vigente de la propiedad inscrita a nombre de la sucesión de doña Marta Rosa Urbano Armijo, y que rola a fojas 157 vuelta, número 179, del Registro de Propiedad que corresponde al año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de Peumo y Las Cabras, emitido con fecha 07 de marzo del año 2022, por el Notario Público, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, y Archivero Judicial de Peumo y Las Cabras, don Alejandro Andrés Pardo Kuschel.

QUINTO: Que habiéndose analizado las pruebas acompañadas al proceso, conforme a las reglas de la prueba legal tasada, se verifica con la copia autorizada de inscripción del bien inmueble, que el actor es parte de la comunidad hereditaria poseedora inscrita de la propiedad objeto del juicio, y como tal, ha de reputársele dueña del bien inmueble ya referido, mientras otro no justifique serlo, atendido lo previsto en el artículo 700 del Código Civil, quedando en evidencia el primer requisito para la procedencia de la acción deducida.



Foja: 1

SEXTO: Que conforme con los artículos 2304 y 2305 del Código Civil, en el cuasicontrato de comunidad, el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo de los socios sobre el haber social; y, conforme con el artículo 2081 del mismo Código, si entre los socios no se ha conferido la administración a uno o más de ellos, se entenderá que cada uno ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades generales propias del administrador social, dentro de los límites legales y debiendo rendir cuenta a sus consocios. Es decir, que debe entenderse que no existiendo un administrador de la cosa universal o singular común, existe entre ellos un mandato tácito y recíproco de administración con los límites y obligación señalados.

SEPTIMO: Que, a fin de acreditar la ocupación del demandado en el inmueble sub-lite, este tribunal considerara para tal efecto la notificación personal de la demanda en el domicilio objeto del juicio; además del tenor de contestación de demanda, minuta escrita rolante a folio 10, en la cual, si bien argumenta que la demanda se encuentra dirigida contra Loreto Maldonado Madariaga y su nombre es Lorena, en el penúltimo párrafo, señala que recibió en comodato dicha propiedad por otra comunera, señalando textual *“Doña Gina Madariaga Lorca en virtud del mandato tácito y recíproco que opera entre los integrantes de la comunidad, conforme lo prescribe el artículo 2305 en relación a los artículos 2078 y 2081 todos del Código Civil, y actuando legítimamente como representante de la comunidad, me entregó en el año 2015 la propiedad en comodato, esto es, en préstamo de uso”*.(sic)

OCTAVO: Que habiéndose verificado que el demandante es propietario de una cuota del bien objeto del juicio, y que el mismo se encuentra ocupado por la demandada, corresponde a esta última acreditar que la ocupación se encuentra justificada por un título, o bien por la existencia de un contrato, y no que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño, no habiéndose rendido prueba al efecto por la demandada, respecto de este punto.

En este sentido, la excelentísima Corte Suprema ha sostenido que “el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente sería o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno” (...) (Corte Suprema, rol N°11143-20).

Es decir, debe ser una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento o título jurídicamente relevante, en consecuencia, se tiene por acreditado que la ocupación del inmueble se debe a la mera tolerancia de la actora, lo que la ubica en la segunda hipótesis del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil y como tal, le habilita por esta vía procesal para exigir su restitución.

Por lo anteriormente expuesto, y visto además, lo dispuesto en los artículos 1698, y siguientes, los artículos 2194 y 2195 del Código Civil; los artículos 160, 170, 341, y siguientes, y los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:



Foja: 1

- I. Que, se **acoge**, la demanda de precario, de fecha 03 de marzo de 2022, deducida por don Arturo Dolores Lorca Urbano, en contra de doña Lorena Paz Maldonado Madariaga, y en consecuencia, se le condena a la demandada a la restitución 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, dentro del tercero día, desde que la sentencia quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzarlo, con auxilio de la fuerza pública, si así no lo hiciera, junto con los demás ocupantes del bien inmueble que de ellos dependan.
- II. Que no se condena al demandado al pago de las costas, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña **CONSTANZA VALENTINA ACUÑA SAUTEREL**, Juez Titular del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peumo.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Peumo, siete de Noviembre de dos mil veintidós**

