

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero trámite
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-8020-2022
CARATULADO : IMPRENTA ALFREDO MOLINA FLORES
S.A./SALINAS

Santiago, dieciséis de Febrero de dos mil veinticuatro

VISTO:

Al folio 1, comparece Francisco Fuentes Valpuesta, abogado, y Marco Moraga Pérez, abogado, ambos mandatario judicial en representación de Imprenta **Alfredo Molina Flores S.A.**, sociedad de giro de su denominación, representada legalmente por doña Aida del Carmen Días Franco, contador auditor y por don José Miguel Henríquez Canessa, ingeniero civil y de **AMF Inmobiliaria S.P.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por doña Aida del Carmen Díaz Franco, contador auditor y por don Cristóbal Alfredo Molina Crichton, todos domiciliados para estos efectos en Avenida El Golf N° 150, piso 4, comuna de Las Condes, quien interpone demanda de comodato precario en contra de **Ruth Salinas Saavedra**, cedula nacional de identidad número 11.145.801-4, con domicilio en Calle Los Plátanos N° 4228, comuna de Macul, solicitando a se condene a la demandada a la restitución del inmueble de propiedad de la demandante ubicado en Calle Los Plátanos N° 4228, comuna de Macul, el cual se encuentra siendo utilizado a título de comodato precario por la demandada, en el plazo de hasta 10 días contemplado en el artículo 18-C de la Ley N° 21.461, o en el plazo que su señoría determine conforme a Derecho, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento de la propiedad en contra de todos sus ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario y al cobro de las multas contenidas en el instrumento celebrado por las partes, con expresa condena en costas, en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho que expone:

I.- En cuanto a la relación entre las Sociedades demandante y el inmueble objeto de autos.

Expone que Imprenta Alfredo Molina Flores S.A. es parte del grupo societario Alfredo Molina Flores y que en el año 2000 celebro un contrato de



comodato precario respecto del inmueble que era dueño, ubicado en calle Los Plátanos N°4228, comuna de Macul.

Señala que en el año 2018 Imprenta Alfredo Molina Flores S.A se dividió, constituyendo una nueva sociedad denominada AMF Inmobiliaria que adquiere los derechos sobre el inmueble de autos, por lo cual, AMF Inmobiliaria es dueña del inmueble ya individualizado, inscrito a fojas 85399 N° 120414, del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

II.- En cuanto al contrato de comodato celebrado.

Sostiene que, con fecha 18 de agosto del año 2000, Imprenta Alfredo Molina Flores y la demandada doña Ruth Salinas, celebraron un contrato de comodato en que se le entregó el inmueble a la demandada para ser utilizado por ella y su familia con fines exclusivamente habitacionales, conforme a la cláusula tercera del contrato, reservándose el comodante el derecho para pedir la restitución en cualquier momento, conforme a la cláusula cuarta del contrato, para lo cual, decidió hacer uso de este derecho.

Expone que se comunicó a la demandada su intención de que le restituya el inmueble, pero la demandada se negó a efectuar la restitución, lo que se tradujo, a su vez, en dificultades para cumplir con la notificación por carta certificada, mecanismo previsto en el contrato de autos para estos efectos, diligencia que no ha podido ser llevada a cabo. Es por esto, que frente a la negativa de la demandada cumplir con su obligación de restituir el inmueble, se interpone la presente acción judicial.

En cuanto al Derecho, señala que las partes celebraron válidamente un contrato de comodato hace 22 años, donde se ha cumplido con la entrega de la cosa, requisito esencial para el perfeccionamiento de este contrato real, conforme al artículo 2174 inc. 2° del Código Civil. En dicho contrato se faculta a la actora para pedir la restitución del inmueble en cualquier momento, conforme al artículo 2194 del Código Civil.

En cuanto a la restitución del inmueble por parte de la demandada, explica que, no concurre ningún supuesto que haga excusable para la comodataria a restituir el inmueble. Además, que Imprenta Alfredo Molina Flores S.A., en su calidad de comodante, autoriza a AMF Inmobiliaria a solicitar la restitución del inmueble, conforme lo autoriza el contrato.

Finalmente, señala que se acordó una fórmula para regular anticipadamente los perjuicios en el evento que el comodatario no entregue la



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

Código: DNJXLXCLJV

propiedad del plazo contenido en la cláusula cuarta, correspondiente a una multa a favor del comodante en 0,25 UF por cada día que transcurra entre el vencimiento del plazo restitución y la restitución efectiva.

Previas citas legales , solicita tener por presentada demanda de precario en contra de Ruth Salinas Saavedra ya individualizado y, en definitiva: i) Se ordene a la demandada, Ruth Salinas Saavedra, a restituir el inmueble a su representada libre de todo ocupante, cesando la habitación del mismo en un plazo máximo de 10 días, o en el plazo menor que su señoría determine conforme a Derecho, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento del inmueble junto a todos sus ocupantes, con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición.

ii) Que se indemnice a sus representadas con el total de la multa a la que tenga Derecho hasta la restitución efectiva del inmueble, conforme a la cláusula séptima del contrato.

iii) Que se condene a los demandados a pagar las costas del juicio.

Al folio 34 se tiene por interpuesta la demanda y se cita a las partes a la audiencia de contestación y conciliación correspondiente.

A los folios 12 y 38 constan las notificaciones a la demandada.

A folio 50 se ordenó acumular la causa C-550-2023 del 22° Juzgado Civil de Santiago, quedando incorporados a los presentes autos.

Al folio 52, tuvo lugar la audiencia de estilo, con la asistencia de ambas partes. Se ratifica la demanda, y acto seguido, se tuvo por contestada la demanda mediante minuta escrita acompañada a folio 42, compareciendo don Juan Enrique Piedrabuena Ruiz-Tagle, abogado, en representación del demandado, solicitando su rechazo, con costas, en base a los argumentos que indica:

Asegura que no es efectivo que mediante el contrato de precario de fecha 18 de agosto del 2000 la Imprenta Alfredo Molina Flores le haya entregado a su representada el inmueble ubicado en calle Los Plátanos N° 4228, comuna de Macul, ya que lo único que se le proporcionó fue una casa existente lugar, para que viviera ella con su familia, pero no la totalidad del inmueble, ocupando sólo una superficie de 99 metros cuadrados de un total de 1.180,65 metros de cabida. Ello ocurrió en el año 1.997. Esto es con mucha anterioridad a la fecha señalada en el contrato; y con la finalidad de que hiciera cargo del cuidado, limpieza y mantenimiento del lugar, todo lo cual se omite señalar en dicho instrumento.



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

Código: DNJXLXCLJV

Además, señala que los demandantes no le han comunicado a la demandada la voluntad de restitución del inmueble mediante notificación por carta certificada de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato, como tampoco el comodante don Alfredo Molina Flores S.A. haya autorizado al propietario del inmueble AMF Inmobiliaria para pedir la restitución del inmueble, como erradamente se señala en la demanda.

Agrega que la demandada es una persona de bajos recursos y que Imprenta Alfredo Molina Flores S.A. le proporcionó dicha casa, con el objeto de que se hiciera cargo del cuidado, limpieza y mantenimiento del terreno y que además el inmueble cuenta con la numeración N°3032 por calle El Líbano.

Luego, el Administrador de la Empresa en dicha época, señor Cristóbal Belmar, hizo firmar a su representada un contrato de trabajo como cuidadora del predio a cambio de una remuneración, que nunca se pagó, como tampoco le proporcionó una copia del mismo, por lo que, para evitar perder su vivienda, doña Ruth Salinas suscribió con la Imprenta Alfredo Molina Flores, S.A., el contrato de comodato precario que se señala en la demanda de 18 de agosto del año 2000.

Posteriormente, alrededor del año 2018 AMF Inmobiliaria S.P.A., adquirió el inmueble para que los trabajadores de la empresa pudiesen estacionar sus vehículos en el lugar, entregándole llaves del portón a la demandada, como también un listado de los vehículos autorizados para estacionar.

Señala que su representada nunca recibió la carta certificada que señala la cláusula cuarta del contrato de comodato precario, por lo que no fue notificada de la voluntad de los demandantes, de ser restituidos de la vivienda objeto del contrato.

Agrega que la demanda no cumple con los requisitos establecidos por ley como comodato precario, sino que la de un comodato común, atendida la relación de prestación de servicios al comodante.

En cuanto a la restitución del referido inmueble, argumenta que conforme a la cláusula cuarta del contrato de comodato celebrado entre las partes con fecha 18 de agosto del año 2000, el comodante podía ejercer su facultad de pedir la restitución de la propiedad en cualquier tiempo, pero para ello debía notificar a la parte comodataria de su voluntad, mediante carta certificada, y sólo a partir de la notificación de dicha carta nacía la obligación de restituir la propiedad prestada por parte de mi representada, lo que debía producirse dentro de los 7 días siguientes a dicha notificación.



En cuanto a la determinación del inmueble a restituir, señala que mediante esta acción se persigue la restitución del inmueble ubicado en calle Los Plátanos N.º 4228, comuna de Macul, de propiedad de la demandada, no siendo suficiente con haber individualizado el referido inmueble con los datos de número, foja y año, sino que también debía referirse a su cabida, y deslindes cuya restitución se solicita, y parte del terreno que ocupa la demandada, requisitos que la actora no cumplió en su libelo. Por lo que, no es posible individualizar el inmueble cuya restitución se solicita.

Respecto al consentimiento del comodante para que el propietario del inmueble pueda exigir la restitución del inmueble, expone que la causa de pedir de la acción de autos es el derecho real de dominio, constituyendo requisito esencial de la demanda que el demandante pruebe tener el dominio del inmueble objeto de esta demanda por lo que la sociedad Alfredo Molina Flores S.A. carece de legitimación activa en este juicio ya que carece el dominio del inmueble, para lo cual señala el artículo 2183 del Código Civil en su último inciso dispone que “el dueño por su parte tampoco podrá exigir la restitución sin el consentimiento del comodante, o sin decreto del juez”. Por consiguiente, la presente demanda no podría prosperar, dado que no se encuentra acreditado que el comodante Imprenta Alfredo Molina Flores S.A. haya dado consentimiento a la propietaria del inmueble AMF Inmobiliaria para que pueda exigir la restitución del inmueble objeto del juicio.

Finalmente, señala que la demanda es improcedente por falta de tenencia de la demandada del inmueble cuya restitución se demanda, por cuanto, en la especie se solicita la restitución del inmueble en calle Los Plátanos N.º 4228 de la comuna de Macul que la comodataria no ocupa, ya que lo que se le prestó mediante el contrato de comodato fue la casa habitación ubicada en el lugar, ocupando una superficie de 99 metros cuadrados del total de 1.180,85 metros cuadrados que tiene el terreno.

Previas citas legales pide tener por contestada la demanda de comodato precario deducida en contra de su representado, sea rechazada en todas sus partes, con costas.

A folio 52 se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los que recayó la prueba rendida en autos.

A folio 62 y 65 se celebró la audiencia testimonial solicitada por la demandante y demandada respectivamente.



Con fecha 01 de diciembre de 2023, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS TACHAS OPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA:

I.- En cuanto al testigo don Rodrigo Javier González Pizarro.

PRIMERO: Que la parte demandada opuso tacha en contra del testigo don Rodrigo Javier González Pizarro, fundado en lo previsto en el artículo 358 N°4 y 5 del Código de Procedimiento Civil, señalando que el testigo trabaja para la demandante como gerente de negocios, con una retribución periódica mensual, dentro de un horario determinado, por lo que, el testigo es inhábil para declarar, solicitando su tacha sea acogida.

Respecto a la tacha interpuesta contra don Rodrigo Javier González Pizarro, la actora solicita su rechazo, indicando que este procedimiento se rige conforme a la ley 18.101, que en su artículo 8° numeral 7° dispone que la prueba rendida en dichos juicios será analizada conforme a la sana crítica. Por lo que no resulta procedente, ni aplicables, las tachas numeradas en el Art. 358 del C.P.C. Señala que la ley 20.974, que modificó el Código del Trabajo, amplió la garantía de indemnidad del trabajador, para quienes prestan declaración como testigos, participando en procesos en que se vieran involucrados sus empleadores. Así las cosas, se modificó el artículo 485 del Código del Trabajo, agregándose en su inciso tercero, una disposición que, establece que, los empleadores no podrán tomar ningún tipo de represalias, o medida en contra de los dependientes, que cumpliendo con su deber legal de declarar como testigos, lo hagan en la respectiva audiencia judicial a la que fueron citados, permitiendo de forma indubitada la declaración de los trabajadores de las partes en juicio, al estar asegurada su imparcialidad, en virtud de lo dispuesto por la referida norma de la Ley especial en la materia.

En el caso que se analiza el testigo ha declarado que se desempeña como Gerente de Mejoras en Procesos de Negocios, desde el año 2019 en la Imprenta Molina Flores S.A., demandante en autos, que como lo establece el numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, la dependencia está referida a la prestación de servicios habituales y remunerados del testigo a la persona que exige su testimonio, lo que en el caso de autos ocurre, motivo por el cual será acogida la tacha deducida omitiendo pronunciamiento respecto de la tacha establecida en el N°4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil por innecesario.



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

Código: DNJXLXCLJV

II En cuanto al testigo doña Claudia Jalilie Salgado.

También opuso tacha en contra del testigo doña A Claudia Jalilie Salgado, fundada en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, atendido que la testigo ha declarado que sigue instrucciones en su trabajo por parte de la demandante Imprenta Molina Flores, careciendo de la imparcialidad necesaria para declarar, por lo cual, debe acogerse la tacha, toda vez que la misma son aplicables en relación a lo dispuesto al artículo 3° del Código de Procedimiento Civil dado que, en la Ley 18.101, no existe una regla especial diversa, cualquiera que sea su naturaleza, respecto de esta materia, por lo tanto, debe aplicarse subsidiariamente este artículo.

En cuanto a la tacha que se analiza en contra de la testigo doña Claudia Jalilie Salgado, la demandante solicita su rechazo respecto de las tachas del n°4 y 5° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto, todos los testigos son hábiles para declarar, excepto aquellos expresamente designados por la Ley, señalando que la testigo ha declara trabajar en una empresa distinta a aquellas que son demandantes. En cuanto a la tacha n°6 del Código del ramo, solicita su rechazo porque la testigo declaro, claramente no tener ningún interés en el presente juicio, ya dicho interés debe ser pecuniario, y no de otro tipo.

Para resolver se tiene presente, que la testigo ha declarado que trabaja contratada por la empresa AMF Variable Spa, que es una empresa que pertenece a la Imprenta Molina Flores S.A., percibiendo una remuneración mensual. Al respecto como lo establece el numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, la dependencia está referida a la prestación de servicios habituales y remunerados del testigo a la persona que exige su testimonio, lo que en el caso de autos ocurre, motivo por el cual será acogida la tacha deducida omitiendo pronunciamiento respecto de la tacha establecida en el números 4 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil por innecesario.

III En cuanto a la tacha del testigo don Jorge Eduardo Fernández Tapia.

Finalmente opone tacha establecida en los numerales 4° y 5° del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en contra del testigo don Jorge Fernández Tapia, toda vez que, el testigo ha declarado tener dependencia de la demandante Imprenta Molina Flores, toda vez que, desempeña un trabajo retribuido y recibe instrucciones de dicha empresa.



Por último, respecto a la tacha interpuesta contra don Jorge Fernández tapia, el demandante solicita su rechazo por ser improcedente, en virtud de los mismos argumentos señalados para el testigo don Rodrigo Javier González Pizarro.

Respecto del testigo ha declarado que trabaja hace 15 años en la demandante Imprenta Molina Flores S.A, recibiendo instrucciones directas de su gerente general, recibiendo una remuneración mensual por sus servicios, que como lo establece el numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, la dependencia está referida a la prestación de servicios habituales y remunerados del testigo a la persona que exige su testimonio, lo que en el caso de autos ocurre, motivo por el cual será acogida la tacha deducida omitiendo pronunciamiento respecto de la tacha establecida en el N°4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por innecesario.

EN CUANTO A LAS TACHAS OPUESTAS POR LA PARTE DEMANDANTE:

I.- En cuanto a testigo doña Canela de Colores Piña Cornejo.

SEGUNDO: Que, respecto de la declaración de la testigo doña Canela de Colores Piña Cornejo, el abogado de la actora opuso la tachada conforme al artículo n°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que la testigo manifestó haber confeccionado un informe para la demandada, para poder preparar su defensa en el juicio y que se ha reunido con ella días antes de su declaración conjuntamente con otros testigos, lo que denota interés a lo menos indirecto que detenta en el juicio.

La parte demandada se opuso a la tacha deducida, toda vez que carece de todo fundamento, dado que el punto se refiere a si la testigo tiene un interés directo o indirecto en el juicio.

Al respecto cabe mencionar que la testigo es de profesión arquitecto, quien señaló que confeccionó un informe y un plano base que fue remunerado como todo trabajo, pero que no conoce a las partes y si mantuvieron una reunión para ver los puntos debatidos en juicio.

Que, respecto de la causal de inhabilidad, es de advertir que como lo ha resuelto reiteradamente la jurisprudencia, el interés que inhabilita al testigo para declarar debe ser pecuniario o material e inmediato en la causa que declara, circunstancias que no se infieren de la declaración de la deponente, pues el contenido de sus respuestas no permite establecer que su testimonio esté motivado por una conveniencia o beneficio de carácter material, siendo de advertir, además, que las conversaciones o informes señalados se realizaron en el marco de un trabajo



encomendado por la demandada, pero no demuestra interés en el resultado de la acción.

II.- En cuanto a la testigo doña Teresa de las Mercedes Núñez Vargas.

La demandante opuso tacha contemplada en el numeral n°6 del Código de Procedimiento Civil en contra del testigo doña Teresa de las Mercedes Núñez Vargas, en virtud que la testigo declaro no haberse reunido con anterioridad con la demandada, en circunstancias de que existe una declaración previa de otra testigo, que señala haber participado de una reunión tanto con la señora Salinas, su abogado, y la testigo de autos doña Teresa Núñez, lo que evidenciaría un interés en este juicio y por lo tanto carece de la imparcialidad necesaria.

La demandada se opuso a la tacha, señalando que de las declaraciones de la testigo, no se desprende que tenga un interés directo o indirecto en el pleito, habiendo establecido por la jurisprudencia que este interés tiene que ser de carácter pecuniario, atendido lo expuesto y no desprendiéndose que la testigo tenga ningún interés pecuniario en el resultado del juicio, por lo que debe ser rechazada.

Que, respecto de la causal de inhabilidad, como se dijo, es de advertir que como lo ha resuelto reiteradamente la jurisprudencia, el interés que inhabilita al testigo para declarar debe ser pecuniario o material e inmediato en la causa que declara, circunstancias que no se infieren de la declaración de la deponente, pues el contenido de sus respuestas no permite establecer que su testimonio esté motivado por una conveniencia o beneficio de carácter material, siendo de advertir, además, señaló la testigo que conoce a la demandada desde el año 1997, es sólo conocida, porque mantienen mucha diferencia de edad, no demostrando interés en el resultado de la acción.

EN CUANTO AL FONDO:

TERCERO: Que al folio 1, comparece don Francisco Fuentes Valpuesta y don Marco Moraga Pérez, abogados en representación de Imprenta Alfredo Molina Flores S.A. y de AMF Inmobiliaria S.P.A. interponiendo demanda de comodato precario, en virtud del artículo 2195 del Código Civil, en contra de Ruth Salinas Saavedra, ya individualizados.

Funda su demanda en los antecedentes de hecho y de derecho que ya fueron expuestos en la parte expositiva de esta sentencia y que se dan por reproducidos para todos los efectos legales.



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

Código: DNJXLXCLJV

CUARTO: Que la demandada, mediante minuta escrita que se tuvo como parte integrante de la audiencia celebrada al efecto, contestó la demanda deducida en su contra solicitando su rechazo, en atención a los hechos y argumentos reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

QUINTO: Que la parte **demandante**, a fin de acreditar sus asertos, rindió prueba instrumental consistente en:

1. Copia con vigencia de inscripción de dominio del inmueble objeto de autos a nombre de AMF INMOBILIARIA SPA, el cual rola a fojas 85.399 N° 120.414, del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago;
2. Carta enviada por AMF a la demandada doña Ruth Salinas Saavedra, de fecha 13 de junio de 2022, solicitando la restitución del inmueble.
3. Copia del contrato de comodato precario otorgado por escritura pública ante Notario Titular, don Hugo Pérez Pousa, celebrado entre Imprenta Alfredo Molina Flores S.A. y Ruth Salinas Saavedra, de fecha 18 de agosto del año 2000.
4. Copia de escritura pública de fecha 28 de marzo del 2016, otorgada ante el Notario Titular de la Vigésimo Séptima Notaría de Santiago, en que consta la personería de doña Aida del Carmen Díaz Franco y don José Miguel Henríquez Canessa para obrar en representación de Imprenta Alfredo Molina Flores S. A.

Respecto a la parte **demandada**, esta acompaño la siguiente prueba documental:

1. Escritura de Contrato de Comodato celebrado ante el Notario de Santiago Hugo Leonardo Pérez Pousa con fecha 18 de agosto del año 2000.
2. Informe de cubicación del Terreno ubicado en calle los Plátanos N.º 4228 comuna de Macul, elaborado con fecha 7 de noviembre por la Arquitecta doña Canela de Colores Piña Cornejo, donde se indica las medidas y cubicaje del terreno y medición del cubicaje y espacio utilizado por doña Ruth Salinas en dicho terreno.
3. Plano adjunto al informe indicado en el punto anterior, elaborado con fecha 5 de noviembre de 2022 por la Arquitecta doña Canela de Colores Piña Cornejo.
4. Certificado de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Macul de asignación de número de la propiedad Rol de avalúo Fiscal 7460-18, ubicada en calle los Plátanos 4228 Comuna de Macul donde se señala que además esta propiedad cuenta con la numeración N.º 3052 por calle El Líbano, Comuna de Macul.



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

Código: DNJXLXCLJV

5. Plano Elaborado por el Departamento de Obras de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Macul de la propiedad rol de avalúo fiscal 7460-18, ubicada en calle el Líbano N.º 3052, comuna de Macul.

6. Comunicación de fecha 14 de septiembre de 2009, enviada por Aguas Andinas a don Cristóbal Belmar respecto a certificado de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a la propiedad ubicada en calle Los Plátanos N°4228, comuna de Macul.

7. Declaración de Desechos Industriales al Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente, efectuada con fecha 23 de diciembre de 2009 por la empresa Imprenta Molina Flores S.A. con dirección en calle Los Plátanos N.º 4228 comuna de Macul.

8. Relación de entrega de llaves estacionamiento ubicado en calle Los Plátanos N° 4228, Comuna de Macul.

9. Escritura de mandato judicial de fecha 2 de marzo del año 2000, otorgado por doña Ruth Magaly Salinas Saavedra en la primera notaría de Macul, donde expresa que se encuentra domiciliada en calle Los Plátanos 4228, comuna de Macul.

10. Demanda de Comodato Precario presentada ante el 22 Juzgado Civil de Santiago, autos C-550-2023.

11. Resolución de fecha 3 de febrero de 2023 dictada por el 22º Juzgado Civil de Santiago en los autos referidos, por la que da curso a la demanda y cita a las partes a una Audiencia de Contestación, Conciliación y Prueba para el día 27 de febrero de 2023.

12. Resolución de fecha 27 de febrero de 2023 dictada por el 22 Juzgado Civil de Santiago en los autos rol C-550-2023.

13. Informe de Auditoría de fecha 15 de junio de 2023 emitido por el Director Corporación Administrativa del Poder Judicial al Juez Titular del 22º Juzgado Civil de Santiago.

14. Resolución de fecha 16 de junio de 2023 por el que el 22 Juzgado Civil tiene por evacuado informe de auditoría y acuerda oficiar a la Illma. Corte de Apelaciones de Santiago a fin de informar el estado y resultado de la auditoria en cuestión.

SEXTO: Que la demandada presentó además prueba testimonial, compareciendo doña Silvia Monserrat Zamora Ordenes, quien, previamente juramentada, expone;



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

Código: DNJXLXCLJV

que es vecina de la demandada desde el año 1996, señalando que en el año 2000, la demandada le contó que le habían hecho un contrato de trabajo y pensó que le iban a pagar por limpiar y cuidar ahí, le pidió una carretilla a ella para sacar pasto porque es un sitio tremendo, la señora Ruth Salinas ocupa un pedacito, unos 100 metros, indica “yo paso todos los días por ahí” , había personas que se tomaban los sitios y las casas. La demandada le dijo que le habían hecho un contrato y seguramente le iban a pagar un sueldo por cuidar y limpiar, siempre limpiaba, porque le prestaba la carretilla eso le consta.

A la pregunta a que se destina el resto del estacionamiento, señala que parece que tiene estacionamientos, la veía afuera entrando los autos y les preguntaba las patentes.

Agrega que la demandada vive en ese lugar. No paga arriendo porque estaba cuidando para que le pagaran. El inmueble se ubica en Los Plátanos al llegar al Líbano, no sabe la numeración, en la comuna de Macul.

SÉPTIMO: Que en conformidad con lo dispuesto por artículo 2194 del Código Civil: “El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo.”

OCTAVO: Que, de la prueba rendida en autos, se desprenden los siguientes hechos:

1.- Que imprenta A. Molina Flores S.A., con doña Ruth Magaly Salinas Saavedra, el 18 de agosto de 2000, celebraron mediante escritura Pública Repertorio N° 5911, ante don Hugo Leonardo Pérez Pousa, Notario Público de la Vigésima Notaria de Santiago, un contrato de comodato, mediante el cual la sociedad referida, en su calidad de dueña del inmueble, entregó en comodato o préstamo de uso a doña Ruth Salinas, la propiedad ubicada en calle Los Plátanos N°4228, comuna de Macul, obligándose la comodataria a ocuparla como casa habitación.

2.- Que de acuerdo a la inscripción de dominio de fojas 85399 N°120414, del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, AMF inmobiliaria Spa, es dueña de los sitios 286 y 287 del plano de loteo de la parte Sur Oriente de la chacra Santa Julia, comuna de Macul. Lo adquirió por asignación en la división de la sociedad “IMPRENTA ALFREDO MOLINA FLORES S.A.”, según escritura de 20 de agosto de 2018. El Rol de avalúo es 7460-2017 y 7460-2018.

3.- Que el 13 de junio de 2022, Imprenta Alfredo Molina Flores S.A., notificó a través de Notario Público, quien envió carta certificada a doña Ruth Salinas al



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

Código: DNJXLXCLJV

domicilio ubicado en calle Los Plátanos N° 4228, comuna de Macul, la terminación del contrato referido solicitando la restitución de la propiedad, dando con ello cumplimiento a la cláusula cuarta de dicho contrato, en la que se establece la facultad del comodante de pedir la restitución de la propiedad objeto del contrato, en cualquier tiempo, debiendo el comodatario entregarlo a más tardar dentro de los siete días siguientes a la notificación por carta certificada de su voluntad, que efectuó el comodante.

NOVENO: Que conforme al artículo 2174 del Código Civil, “El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo a restituir la misma especie después de terminado el uso”.

A su turno el artículo 2194 del mismo cuerpo legal dispone “El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo”;

DÉCIMO: Que el comodato o préstamo de uso siendo un contrato real se perfecciona por la entrega de la cosa prestada conforme lo dispone el artículo 1443 del Código Civil, y engendra la obligación de restituir aquello que se ha recibido previamente;

UNDÉCIMO: Que con el mérito de la prueba rendida en autos, debe tenerse por suficientemente acreditada la existencia del contrato de comodato precario esgrimido por el actor, sus términos, vigencia y demás condiciones convenidas por las partes. Así como la entrega, requisito imprescindible para perfeccionar el contrato, sin que conste su restitución.

DUODÉCIMO: Que, de este modo, queda desvirtuada la defensa esgrimida por la demandada de no reunirse los requisitos para proceder al término del contrato y la restitución del inmueble.

En cuanto a la alegación que realiza la demandada en el sentido que no es posible determinar la cabida del terreno que ocupa, cabe señalar para desestimar ese argumento, que el uso que se debía dar a la propiedad según el contrato de comodato era de casa habitación, y tratándose de un terreno de 1.180, 65 metros cuadrados, según se desprende del documento denominado cubicación del terreno, acompañado por la propia demandada, no objetado de contrario, necesariamente ella sólo ocupa una porción del terreno, no siendo requisito de la acción, la determinación de la cabida ni los deslindes o de la parte exacta del



terreno que usa, bastando solamente acreditar la entrega gratuita y el uso, elementos que han sido establecidos en juicio.

Refuerza lo anterior, que no ha sido controvertido en juicio, que la demandada vive en la propiedad singularizada en el contrato de comodato, lo que también fue ratificado por la señora Silvia Zamora, testigo presentado por su parte, quien es su vecina desde el año 1996 y mantiene conocimiento directo de los hechos.

En consecuencia, como se adelantó, se encuentra acreditada la entrega del inmueble a la demandada, quien ha seguido ocupándolo pese a haberse puesto término al contrato.

DÉCIMO TERCERO: Que la demandada, siendo de su cargo, no produjo prueba alguna con el objeto de demostrar que la tenencia material del inmueble materia de autos se ampare en un justo título distinto de aquel esgrimido por el actor, por lo que se procederá a acoger la demanda. .

DÉCIMO CUARTO: Que, en cuanto al cobro de la multa reclamada (esto es un equivalente en pesos a UF 0,25 por cada día de retraso en la restitución) atendida la circunstancia de que aquella fuer válidamente pactada en la cláusula séptima del contrato celebrado entre las partes y que de conformidad a lo establecido en el artículo 1545 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, habrá de acogerse la demanda por dichas pretensiones, las que se devengarán desde que se encuentre en mora de restituir la propiedad, obligación que será declara en esta sentencia, como se dirá en lo dispositivo del fallo, para lo cual se otorgará un plazo prudencial a la demandada considerando que habita la propiedad y es su residencia hace más de veinte años.

Y visto, además, lo dispuesto por los artículos 1698, 1700, 1712, 1713 y 2174 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 170, 346 N° 3, 426, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se decide:

I.- Que **se acogen** las tachas deducidas a folio 62 opuestas por la parte demandada en contra de don Rodrigo González Pizarro, don Claudia Jalile Salgado y don Jorge Fernández Tapia.

II.- Que **se rechazan** las tachas deducidas a folio 65 por la parte demandante en contra de doña Canela Piña Cornejo y doña Teresa Núñez Vargas.

III.- Que **se acoge** la demanda de lo principal de 1, sólo en cuanto se fija para la restitución del bien inmueble el plazo de 45 corridos días desde que la sentencia cause ejecutoria.



IV.-Que se condena a la demandada al pago de la indemnización pactada conforme lo razonado en el considerando décimo cuarto.

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

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

ROL C- 8020-2022.

Resolvió doña Paulina Valenzuela Negrete, Juez Suplente.

En **Santiago**, a **dieciséis** de **Febrero** de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: DNJXLXCLJV