

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 15° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-6189-2023
CARATULADO : MUNICIPALIDAD DE RENCA/INVERSIONES
CAMPOS DEPORTIVOS DEL SUR LIMITADA

Santiago, veintinueve de Abril de dos mil veinticuatro

VISTOS

Comparece Israel Chamorro Jorquera, abogado, en representación de la Ilustre Municipalidad de Renca, persona jurídica de Derecho Público, representada legalmente por su alcalde don Claudio Nicolás Castro Salas, ingeniero, todos con domicilio en calle Blanco Encalada número 1335, comuna de Renca, quien interpone demanda de precario en contra de Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada, del giro de su denominación, representada legalmente por Eduardo Jesús Vargas Rojas, futbolista, y doña Pamela Gladys Rojas Rocha, ignora ocupación u oficio, quien ejerce dicha administración en caso de fallecimiento, ausencia o impedimento del primero, todos con domicilio en Av. Vicuña Mackenna N°7566, comuna de Renca.

Funda la demanda, en que su representada es dueña del inmueble ubicado en Av. Brasil N°8005, comuna de Renca, el que es ocupado por la demandada, por lo menos desde el 13 de septiembre de 2019, donde ejerce la actividad comercial de arriendo de canchas de futbol, sin autorización de su parte.

Hace presente que, con fecha 26 de octubre de 2022, su parte interpuso demanda de precario en procedimiento monitorio de la Ley 18.101, en causa rol C-12099-2022 del 16° Juzgado Civil de Santiago, sin embargo el demandado, con fecha 27 de enero de 2023, alegó la existencia de un título consistente en un supuesto cuasicontrato de administración



Foja: 1

entre Inversiones Campos del Sur Limitada y don Eduardo Vargas Rojas, quien a su vez ocupa el inmueble asilado en un contrato de comodato.

Respecto a dicho contrato de comodato celebrado con don Eduardo Vargas Rojas, como persona natural tenía expresa prohibición de transferirse a terceros, y se le puso término de forma administrativa con fecha 23 de junio de 2021, mediante decreto Alcaldicio N°874, entre otros motivos, porque el Sr. Vargas Rojas permitió o cedió el uso de la propiedad a la demandada.

Afirma que la ocupante se ha negado a abandonar el inmueble aduciendo que está en posesión de una patente municipal que se le otorgó el 1 de diciembre de 2014, por Decreto Alcaldicio N°2233 de la misma municipalidad, bajo el giro de Sociedad de Inversión y Rentista de capitales mobiliarios en general, patente respecto de la que su parte dispuso la no renovación, debido precisamente a que la demandada no posee un título que la habilite para ocupar el inmueble, en la medida que no se cumplen con los requisitos establecidos en los artículos 24 y 26 del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, todo lo cual consta en el Decreto Alcaldicio N° 1887, de 2022.

Sostiene que no existe contrato celebrado entre su parte y la demandada, ni esta detenta un título que la habilite para ocupar el inmueble, haciéndolo solo por mera tolerancia de su parte.

En cuanto al derecho cita el artículo 2.195 del Código Civil y artículos 18 k, 18 f, 18 h de la Ley 18.101 y artículo 680 del Código de Procedimiento Civil.

Por lo expuesto y lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, artículo 254 y 680 del Código de Procedimiento Civil y artículos 18 A y siguientes de la Ley 18.101, solicita tener por interpuesta demanda ejecutiva en contra de Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada, del giro de su denominación, representada legalmente por don Eduardo Jesús Vargas Rojas, y Pamela Gladys Rojas Rocha, esta última, en caso de fallecimiento, ausencia o impedimento del primero, y en definitiva se condene a la devolución del inmueble de propiedad de su representada, libre de todo ocupante, dentro de tercero día o en la fecha que el tribunal determine, desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzamiento.



Foja: 1

Con fecha 15 de mayo de 2023, se notificó la demanda a la parte demandada, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 12 de junio de 2023, se realizó la audiencia de estilo, la que contó únicamente con la asistencia de la parte demandada.

En la ocasión la demandada contestó la demanda, mediante minuta escrita que se tuvo como parte integrante de la audiencia y solicitó el rechazo de la demanda, con costas.

En lo pertinente, expone que, con fecha 8 de abril de 2013, la Municipalidad de Renca, por medio del Decreto Alcaldicio N°000540, celebró un contrato de comodato, por el plazo de 25 años, con don Eduardo Vargas Rojas, mediante el cual se otorgó la tenencia del terreno ubicado en Av. Brasil N°8005, de la misma comuna, con la finalidad de construir un complejo deportivo de tres canchas de fútbol, instalaciones administrativas y equipamiento, comprometiéndose, además a proporcionar a la Municipalidad las instalaciones para fines deportivos y escolares.

Hace presente que el Sr. Vargas, por si, y a través de la sociedad Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada, gastó cerca de 400 millones de pesos, en la construcción.

Afirma que don Eduardo Vargas, con el fin de cumplir con las cláusulas del contrato de comodato y asegurar el óptimo desarrollo de las operaciones del complejo deportivo, encargó la administración a su parte, Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada, siendo esta quien ha llevado a cabo la explotación del centro deportivo por casi 10 años.

En razón de lo anterior, alega que su parte posee un título de tenencia regular que lo habilita para ocupar el inmueble municipal, ubicado en Av. Brasil N°8005, comuna de Renca, consistente en el cuasicontrato de administración entre esta y don Eduardo Vargas Rojas, quien a su vez ocupa el inmueble asilado en el contrato de comodato que se mantiene vigente.

Afirma que es absolutamente falso que se haya puesto termino al contrato de comodato de fecha 8 de abril de 2013, puesto que según afirma, jamás se ha iniciado un procedimiento judicial con el fin de resolver o terminar el contrato con don Eduardo Vargas Rojas.

Enseguida se efectuó el llamado a conciliación, la que no prosperó



Foja: 1

Con fecha 16 de junio de 2023, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 4 de abril de 2024, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que, comparece Israel Chamorro Jorquera, en representación de la Municipalidad de Renca, quien interpone demanda de precario en contra de de Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada, del giro de su denominación, representada legalmente por Eduardo Jesús Vargas Rojas y doña Pamela Gladys Rojas Rocha, en razón de los fundamentos de hecho y derecho que fueran reseñados en la parte expositiva.

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

TERCERO: 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 de la inscripción de fojas 13461 números 21514 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Brasil N°8005, de la comuna de Renca, emitido el 11 de abril de 2023.

2.- Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibición de enajenar del inmueble inscrito a fojas 13461 número 21514



Foja: 1

del Registro de Propiedad del año 2007, ubicado en la comuna de Renca que corresponde a: lote 1 A y 1 B proveniente de la subdivisión del lote 26 - 1 de avenida Brasil N°8005 según plano de fusión archivado bajo el número 54631, de propiedad de Ilustre Municipalidad De Renca, de fecha 11 de abril de 2023.

3.- Acta de Constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada “Inversiones Campos Deportivos Del Sur Limitada”, otorgada ante el notario suplente Roberto Loayza Casanova, de la notaria de don Alberto Mozo Aguilar, Repertorio N° 8.853/2012.

a 4.- Decreto Alcaldicio N°540, de 8 de abril de 2013, MAT: Otorga comodato que indica a don EDUARDO VARGAS ROJAS, de la Municipalidad de Renca.

b 5.- Decreto Alcaldicio N° 874, de 23 de junio de 2021, de la Municipalidad de Renca, MAT: Ordena término anticipado de contrato de comodato que indica, en el que se contiene estampado de notificación de fecha 23 de junio de 2021, suscrita con firma electrónica avanzada de don Alejandro Andrés Nino de Zepeda Montenegro.

c 6.- Acta de inspección N° 652 de fecha 30 de agosto de 2022.

7.- Decreto Alcaldicio N° 01519 del 12 de septiembre de 2022, de la Municipalidad de Renca, MAT: Ordena clausura de establecimiento que indica.

8.- Solicitud de patente comercial de fecha 27 de septiembre de 2022, de Inversiones Campos Deportivos de Sur Limitada.

a 9.- Escrito de Solicitud de alzamiento Clausura provisorio de fecha 12 de octubre de 2022, presentada ante la municipalidad de Renca por don Eduardo Andrés Vargas Tapia.

b 10.- Oficio N°2497 de fecha 26 de octubre de 2022, de la Municipalidad de Renca, MAT: Comunica lo que indica.

c 11.- Decreto Alcaldicio N°1887, de 16 de noviembre de 2022, de la Municipalidad de Renca, MAT: Aprueba Patente Comercial Provisoria.

d 12.- Expediente electrónico que contiene 31 páginas, causa Rol N° C-12099-2022, seguido ante el 16° Juzgado Civil de Santiago,

CUARTO: Que, a su turno, la parte demandada, acompañó la siguiente prueba documental, no objetada por su contraria:



Foja: 1

1.- Decreto Alcaldicio N°1840 de fecha 8 de noviembre de 2022 dictado por la I. Municipalidad de Renca, MATERIA: Rechaza Ampliación de giro Patente Municipal que indica.

2.- Decreto Alcaldicio N°1887 de fecha 16 de noviembre de 2022 dictado por la I. Municipalidad de Renca, MATERIA: Dispóngase la no renovación de la Patente Comercial Definitiva. Rol N°2-5137, que contiene la notificación efectuada el día 16 de noviembre de 2022 a Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada.

3.- Documento denominado, Requisitos patente comercial / industrial, suscrito por Eduardo Vargas, con fecha 27 de septiembre de 2022

4.- Recepción de aviso de cambio de giro, del Servicio de Impuestos Internos Número de transacción 23219886951

5. Copia autorizada de escritura pública en que se contiene el mandato general de administración otorgado por Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada a Eduardo Andrés Vargas Tapia, de fecha 6 de octubre de 2022, repertorio N°4519

6.- Copia autorizada de escritura pública de constitución de sociedad de Responsabilidad Limitada Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada o Campos Deportivos del Sur Ltda., de fecha 5 de noviembre de 2012, repertorio N°8853/2012

7.- Decreto Alcaldicio N°1519 de fecha 12 de septiembre de 2022, de la Municipalidad de Renca, MATERIA: Ordena clausura de establecimiento que indica.

8.- Comprobante de Ingreso N°158461, por la suma de \$178.785.-, correspondiente al pago del parte 653, de fecha 30 de agosto de 2022

9.- Resolución del Juzgado de Policía Local de Renca de fecha 26 de septiembre de 2022.

10.- Decreto N°540 de fecha 8 de abril de 2013, de la Municipalidad de Renca, MAT: Otorga comodato que indica a don Eduardo Vargas Rojas.

11.- Contrato de comodato de fecha 8 de abril de 2013, entre la I. Municipalidad de Renca y Eduardo Vargas Rojas

12.- Expediente electrónico, Contencioso Administrativo 98-2023, de la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, caratulado Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada con Municipalidad de Renca



Foja: 1

13.- Expediente electrónico, Contencioso Administrativo 397-2023 de la Iltrma. Corte de Apelaciones de Santiago, caratulado Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada con Municipalidad de Renca

QUINTO: Que, además la parte demandada rindió la testimonial que consta a folio 36, en que declararon don Osvaldo Patricio Sánchez Oliva y don Juan Carlos Campos Salinas, quienes legalmente interrogados al segundo y tercer punto de prueba, se encuentran contestes en señalar que existe un comodato entre el Municipio y don Eduardo Vargas, desde el año 2013.

SEXTO: Que, respecto al primero de los requisitos precitados en el motivo segundo, esto es, el dominio del bien cuya restitución pretende el demandante, de la revisión de la documental descrita en el motivo tercero, se obtiene que la ilustre Municipalidad de Renca, es dueña de la propiedad ubicada en Av. Brasil N°8005, que corresponde al lote o sitio veintiséis guion uno del plano de subdivisión respectivo, comuna de Renca. Inmueble que adquirió por permuta celebrada con la sociedad Embotelladora Andina S.A., según escritura de fecha 28 de diciembre del año 2005, otorgada en la Notaria de Santiago de don Cosme Fernando Gomilla Gatica, repertorio N°21908; cuya inscripción consta a fojas 13461 número 21514, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

De ello se concluye que se encuentra suficientemente acreditado el cumplimiento del primero de los requisitos señalados en el considerando segundo.

SEPTIMO: Que, en lo que toca al segundo requisito de la acción de precario, cual es, la ocupación del inmueble; de la contestación de la demanda se infiere su confesión expresa de esta circunstancia, por lo que ha de tenerse por suficientemente acreditada la ocupación del inmueble por parte de la demandada.

OCTAVO: Que, ahora bien, como se señaló en el motivo segundo de la sentencia, correspondía a la demandada acreditar que la ocupación que se hace del inmueble estaba precedida de un título o convención que la justificara, para lo cual alegó que su ocupación se encuentra justificada en el cuasicontrato de administración celebrado entre su parte y Eduardo Vargas Rojas, quien a su vez ocupa el inmueble asilado que le fue



Foja: 1

entregado el inmueble por la municipalidad en virtud de un comodato, celebrado con fecha 8 de abril de 2013, el que se encontraría vigente, porque la demandante no ha intentado procedimiento judicial en contra de don Eduardo Vargas Rojas.

NOVENO: Que, analizada la prueba rendida por las partes, consta que con fecha 8 de abril de 2013, mediante Decreto N°540, de fecha 8 de abril de 2013, la Municipalidad de Renca, otorgó en comodato a don Eduardo Vargas Rojas, el terreno de propiedad municipal, ubicado en Avda. Brasil N°8005, de la misma comuna, por el plazo de 25 años, contados desde la fecha del contrato, reservándose la Municipalidad la facultad de pedir su restitución en cualquier momento, sin expresión de causa, *“quedando prohibido a los usuarios, vender, ceder o transferir a cualquier título sus derechos a terceros, en forma total o parcial o no destinar el terreno a los fines para los cuales se otorga el comodato, siendo tal incumplimiento, causal de termino inmediato del presente comodato.”*, contrato que fue debidamente escriturado el mismo día 8 de abril de 2013.

Luego, Mediante Decreto N°874 de 23 de junio de 2021, notificado al Señor Eduardo Vargas Rojas, en la misma fecha, la Municipalidad demandante, decretó el término anticipado del contrato de comodato celebrado entre la Municipalidad de Renca y don Eduardo Vargas Rojas, de fecha 8 de abril de 2013, sin que conste reclamo alguno contra dicho acto administrativo, en los términos dispuestos en el capítulo IV de la Ley 19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

DÉCIMO: Que, sin perjuicio de lo establecido respecto a la vigencia del comodato invocado por la demandada y que justificaría la ocupación del inmueble por parte de don Eduardo Vargas Rojas, lo cierto es que, la demandada, respecto de su propia ocupación, no acompañó antecedente alguno que la justifique y que permita dar cuenta del supuesto encargo de administración del inmueble, que le habría otorgado don Eduardo Vargas Rojas.

UNDÉCIMO: Que, teniendo la demandante, el dominio y la posesión inscrita del bien raíz 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



Foja: 1

beneplácito de la contra parte, no cabe entender sino que la situación de hecho revelada en autos por el demandado, carece de elementos que ameriten su salvaguarda.

DUODECIMO: Que, la restante prueba rendida y no pormenorizada, en nada altera lo previamente razonado, puesto que, la documental signada en los numerales 1 a 4 y 7 a 9, del considerando cuarto, dice relación con a la patente comercial de Inversiones Campos Deportivos del Sur, siendo los respectivos decretos reclamados en los procedimientos contenciosos Administrativos acompañados en los numerales 12 y 13 del mismo considerando.

Por su parte, la documental descrita en el numeral 6 del considerando cuarto, únicamente da cuenta de la constitución de la sociedad demandada y, aquella descrita en el numeral 5, del mandato general otorgado por don Eduardo Jesús Vargas Rojas, en representación de Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada, a don Eduardo Andrés Vargas Tapia.

DÉCIMO TERCERO: Que, a su turno, la testimonial descrita en el considerando quinto, tampoco altera lo razonado, puesto que ambos testigos han declarado tener conocimiento de la existencia de un contrato de comodato, desde el año 2013, entre la demandante y una persona distinta a la demandada de autos, don Eduardo Vargas Rojas, por lo que dichas declaraciones, resultan del todo insuficientes, para acreditar la ocupación del inmueble basada en la existencia de un justo título, debiendo resolver en consecuencia.

DÉCIMO CUARTO: Que, al reunirse en la especie, los presupuestos establecidos en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, la demandada, debe restituir a su dueño el inmueble sub-lite, ante el primer requerimiento al efecto.

Por estas consideraciones y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 582, 714, 1698 y 2195 del Código Civil, 144, 160, 170, 342, 384, 427, 680 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, la demandada, Inversiones Campos Deportivos del Sur Limitada, debe restituir el inmueble ubicado en Av. Brasil 8005, comuna de Renca, dentro de tercero día, desde que la sentencia se encuentre



C-6189-2023

Foja: 1

ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

III.- Que, se condena en costas a la demandada.

Regístrese y notifíquese.

Rol C-6189-2023

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, veintinueve de Abril de dos mil veinticuatro**



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

Código: CDCVXNXXKDG