

Iquique, tres de mayo de dos mil veinticuatro.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos Sexto, Séptimo y Octavo que se eliminan.

Y, TENIENDO, EN SU LUGAR, Y ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Que, en estos antecedentes se dedujo recurso de apelación por el abogado de la parte demandante, don David Toro Iglesias, en contra de la sentencia definitiva dictada el catorce de diciembre de dos mil veintitrés, por don Arturo Leonardo Fernández Vargas, Juez suplente del Tercer Juzgado de Letras de Iquique, en la cual se rechazó la demanda de precario interpuesta y en consecuencia no se dio lugar a la restitución del inmueble materia de autos.

SEGUNDO: Que el apelante, en síntesis, expone que su parte dedujo demanda de precario en contra de doña Makarena Elisa Jorquera Arancibia, fundado en que es dueña del departamento 11, block 6, de la manzana B-1 del lote B del Conjunto Habitacional Altos del Mar, de la comuna de Iquique, la que adquirió por compra a Juan Eduardo Arias Candia, por medio de escritura pública de compraventa, de 11 de mayo de 2020, otorgada en la notaría pública de Iquique de don Andrés Cuevas Ossandón, anotada bajo el repertorio N°200-2020, estando el dominio inscrito a nombre de su representada a fojas 615, número 914, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2020, según consta de copia de contrato de compraventa, de 11 de febrero del año 2020, suscrito entre don Juan



Eduardo Arias Candia y La Liguria Inversiones S.A., refiriendo que de acuerdo a la prueba documental acompañada al proceso, el bien raíz tuvo distintos dueños, uno de ellos, doña Dina Gumera, quien demandó de precario a Yissis Bruna Cabrera, obteniendo que su demanda fuera acogida en causa rol C-1256-2017, del Tercer Juzgado de Letras de Esta Ciudad, disponiéndose su restitución bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

No obstante lo anterior, doña Yissis Bruna Cabrera, careciendo de facultades, subarrendó el inmueble a la demandada en estos autos doña Makarena Jorquera Arancibia, con el fin de entorpecer la restitución del bien raíz ya referido, situación que le es inoponible al actual dueño del inmueble y que no habilita a la demandada para ocuparlo, razón por la cual demandó de precario solicitando al tribunal acogiera la demanda y se le restituyera el inmueble por la ocupante demandada en autos.

TERCERO: Tal y como consta de la prueba documental referida en el motivo tercero del fallo en análisis, la demandante adquirió el bien sub- lite por medio de escritura pública de compraventa, de 11 de febrero del año 2020, a don Juan Eduardo Arias Candia, quien a su vez, el 7 de febrero del año 2019, le compró el referido inmueble a doña Dina Antonia Gumera Cuevas, quien, el 21 de marzo del año 2017 demandó de precario a doña Yissis Teresa Bruna Cabrera, habiéndose dictado la correspondiente sentencia el 10 de abril del año 2018, resultando desde aquél entonces, que los distintos dueños del bien materia de autos no hayan podido tomar posesión del mismo, por



cuanto siempre ha estado ocupado por terceras personas que no tienen derecho alguno sobre aquél, procediendo, en consecuencia a demandar a doña Makarena Elisa Jorquera Arancibia, en razón a que, durante la actuación judicial de lanzamiento con fuerza pública, decretado en la causa rol C-1256-2017 del Tercer Juzgado de Letras de Iquique, la demandada en estos autos señaló ser la arrendataria del inmueble en cuestión y que la arrendadora era doña Yissis Teresa Bruna Cabrera, lo que ha impedido a su parte tomar posesión de un departamento que adquirió hace ya casi cuatro años, a quien, a su vez, se le cedieron todos los derechos litigiosos de los dueños anteriores.

CUARTO: Que a juicio de Juez A quo, no obstante existir indicios de ser el actor dueño del inmueble sub lite, a partir de los documentos acompañados, aquello lo consideró insuficiente por no haberse allegado el certificado de dominio vigente de la inscripción del bien raíz a nombre de la demandante en el Registro Conservador de Bienes Raíces de Iquique, para acreditar el dominio que invoca respecto del bien raíz perteneciente a su parte.

QUINTO: Que con la finalidad de acreditar el requisito establecido en el artículo 686 del Código de Dato, se acompañó en esta instancia, con citación el certificado de dominio vigente de la demandante respecto del inmueble de marras, sin que la contraria haya hecho uso de la citación en estos autos.



Por lo expuesto solicita el recurrente que se revoque la sentencia y se acoja la demanda interpuesta, condenando a la demandada a la restitución del inmueble, ya singularizado.

SEXTO: Que la acción intentada por el recurrente, se encuentra contenida en el inciso 2° del artículo 2195 del código civil que dispone: “Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”. De este modo la jurisprudencia ha señalado que deben concurrir copulativamente, al tenor del precepto antes señalado, tres requisitos:

- a) Que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita,
- b) Que el demandado ocupe ese bien, y
- c) Que tal ocupación sea sin previo contrato, y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, debiendo tener presente que el precario es una mera situación de hecho, en la que se presenta una total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble, como ocurre en la especie.

SÉPIMO: Que de los documentos acompañados en esta instancia, no objetados por la contraria, fluye que efectivamente la actora es dueña del inmueble sub-lite, concurriendo en el caso en análisis el primer requisito referido en el artículo 2195 del Código Civil.

Respecto de los demás presupuestos de la acción, esto es, b) que la demandada ocupe dicho bien, c) que la ocupación sea sin previo contrato, y d) que la demandada ocupe el bien por ignorancia o mera tolerancia de su dueña, asimismo lograron ser acreditadas, con



los antecedentes y pruebas de proceso, por lo que debe concluirse que en la especie, concurren todos y cada uno de los requisitos legales aludidos precedentemente, correspondiendo a la demandada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código del ramo, probar que la ocupación está justificada por un título o contrato, oponible al dueño del inmueble, lo que en el caso en análisis no sucedió, en los términos exigidos por la ley aplicable al caso.

Al no existir prueba en contrario debe reputarse verdadero lo consignado en las pruebas documentales acompañadas, no objetadas por la demandada.

Así las cosas, parecen suficientes las razones esgrimidas precedentemente, para considerar que la demandada ocupaba el inmueble sub lite de propiedad del demandante, sin un título que le sea oponible a aquélla, desde que emana de un tercero que no poseía derecho alguno que la habilitara para subarrendar el inmueble, objeto de este juicio.

OCTAVO: Que a mayor abundamiento, en cuanto al último de los requisitos de la acción de precario, esto es, que la demandada carezca de un título para justificar la ocupación, lo cierto es que la carga de acreditar el vínculo jurídico en el cual fundan tal situación fáctica recae sobre el legitimado pasivo u ocupante, no habiéndose rendido prueba al respecto, por lo que habrá de entenderse que la ocupación no se encuentra justificada por título alguno.

Atendido el mérito de lo expuesto y lo dispuesto por los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil **SE REVOCA** la



sentencia apelada de catorce de diciembre de dos mil veintitrés, dictada por el señor Juez suplente don Arturo Fernández Vargas del Tercer Juzgado de Letras de Iquique, en aquella parte que rechazó la demanda de precario interpuesta y en su lugar se resuelve que **SE ACOGE** la demanda de precario en representación de la demandante, interpuesta por Juan Carlos Andrés Gandolfo Cánepa, ambos domiciliados en Avenida Ramón Pérez Opazo N°3108, de esta ciudad, respecto de la propiedad ubicada en Pasaje Peatonal Cinco N° 4031, departamento 11, Block 6 de la Manzana B-1 del Lote B, de la comuna de Iquique, debiendo la demandada restituir el inmueble dentro de tercero día de ejecutoriada esta sentencia, bajo apercibimiento de ser lanzada con el auxilio de la fuerza pública.

Regístrese y devuélvase.

Redactó la Ministro señora Marilyn Fredes Araya.

Rol N° 44-2024 Civil.



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

Código: TEPHXNLPJMX

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Iquique integrada por los Ministros sra. Marilyn Fredes Araya, sr. Pedro Güiza Gutiérrez y sr. Andrés Provoste Valenzuela. No firma el Ministro sr. Güiza Gutiérrez, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo, por encontrarse ausente haciendo uso de su feriado legal. Iquique, tres de mayo de dos mil veinticuatro.

En Iquique, a tres de mayo de dos mil veinticuatro, 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: TEPHXNLPJMX