

Iquique, catorce de diciembre de dos mil veintitrés.

VISTO:

A folio 1, comparece La Liguria Inversiones S.A., representada legalmente por don Juan Carlos Andrés Gandolfo Cánepa, ambos domiciliados en avenida Ramón Pérez Opazo N° 3108, de esta ciudad, e interpone demanda de precario, en contra de doña Makarena Elisa Jorquera Arancibia, ignora profesión u oficio, domiciliada en Pasaje Peatonal Cinco N° 4031, departamento 11, Block 6, de la comuna de Iquique.

Expone, en síntesis, que es dueña del departamento 11, Block 6, de la Manzana B-1 del lote B del edificio ubicada en Pasaje Peatonal Cinco N° 4031, del Conjunto Habitacional Altos del Mar, de la comuna de Iquique, propiedad que adquirió por compra que hizo a don Juan Eduardo Arias Candia, por medio de escritura pública de compraventa, de fecha 11 de mayo del año 2020, inscrita a su nombre a fojas 615, número 914, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 2020.

Señala que una ex dueña del inmueble, doña Dina Antonia Gumera Cuevas, interpuso demanda de precario en contra de doña Yisis Teresa Bruna Cabrera, quedando ésta radicada bajo el rol C-1256-2017, de este Tercer Juzgado de Letras de Iquique, carátula “Gumera con Bruna”, dictándose sentencia el día 10 de abril del año 2018, resultando la Sra. Bruna Cabrera condenada a la restitución del inmueble sub lite, denunciando que la Sra. Bruna Cabrera, con la finalidad de entorpecer el cumplimiento de la sentencia dictada en la causa de precario, arrendó el bien sub lite a doña Makarena Elisa Jorquera Arancibia, mediante contrato de fecha 6 de septiembre de 2022, el que le resultaría inoponible y no habilitaría a la demandada a ocupar el inmueble cuya restitución se solicita en esta demanda, señalando a su vez que lo antes expuesto era ignorado por la demandante.

Invocando el artículo 2195 del Código Civil, solicita se condene a la demandada a la restitución del inmueble sub lite libre, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo el apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, de los ocupantes y demás personas que habiten dicho inmueble, con expresa condena en costas.

A folio 17, tiene lugar la audiencia de contestación y conciliación, mediante videoconferencia aplicación ZOOM, instancia en que comparece la parte demandada, representada por el letrado don Juan



David Terrazas Ponce, contestando la demanda, mediante minuta escrita, rolante a folio 15.

En su contestación, la parte demandada alega que, en el caso sub lite no concurren las condiciones necesarias para que la acción de precario prospere, al reconocer la misma demandante un contrato previo, descartándose la posibilidad de que su representada tenga la tenencia del inmueble por mera tolerancia o ignorancia de sus dueños, solicitando en definitiva, se rechace la demanda en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

A folio 17, llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

A folio 18, se recibió la causa a prueba.

A folio 27, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: A lo principal de folio 1, comparece La Liguria Inversiones S.A., representada legalmente por don Juan Carlos Andrés Gandolfo Cánepa, deduciendo demanda de precario en contra de doña Makarena Elisa Jorquera Arancibia, por lo reseñado en lo expositivo, solicita se condene a la demandada restitución del inmueble sub lite libre, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo el apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, de los ocupantes y demás personas que habiten dicho inmueble, con expresa condena en costas.

SEGUNDO: A folio 17, tiene lugar la audiencia de contestación y conciliación, mediante videoconferencia aplicación ZOOM, instancia en que comparece la parte demandada, representada por el letrado don Juan David Terrazas Ponce, contestando la demanda, mediante minuta escrita, rolante al folio 15; y llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

TERCERO: El actor para acreditar su pretensión rindió la siguiente prueba documental, digitalizada a folio 2:

1. Contrato de arrendamiento, de fecha 6 de septiembre del año 2022, suscrito por doña Yissis Teresa Bruna Cabrera y doña Makarena Elisa Jorquera Arancibia.

2. Contrato de compraventa, de fecha 7 de febrero del año 2019, suscrito entre doña Dina Antonia Gumera Cuevas y don Juan Eduardo Arias Candia.

3. Contrato de compraventa, de fecha 11 de febrero del año 2020, suscrito entre don Juan Eduardo Arias Candia y La Liguria Inversiones S.A.

4. Copia de carpeta digital de causa Rol C-1256-2017 de este Tercer Juzgado de Letras de Iquique, caratulada “Gumera con Bruna”.



5. Acta de lanzamiento con auxilio de fuerza pública, de fecha 22 de agosto del año 2023.

CUARTO: Por su parte, la demandada rindió la siguiente prueba documental, ofrecida a lo principal del libelo del folio 23, consistente en contrato de arrendamiento suscrito entre la demandada y la Sra. Yissis Teresa Bruna Cabrera, de fecha 6 de septiembre de 2022.

QUINTO: La acción de precario del artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, tiene como presupuestos: a) que la demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita, 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.

La carga de la prueba respecto de las dos primeras exigencias, de acuerdo al artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la actora, pero una vez satisfechas, recae sobre la demandada probar que la ocupación está justificada por un título o contrato.

SEXTO: Ponderadas las copias digitalizadas de los contratos de compraventas, de acuerdo a los artículos 342 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1700 y 1706 del Código Civil, se concluye que constituye prueba indiciaria de ser el actor dueño del inmueble sub lite, mas no se logra acreditar el dominio del mismo, siendo el instrumento adecuado para ello el Certificado de Dominio Vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces pertinente, pues dicho documento es el único que puede dar cuenta de lo que consta en los Registros del Conservador al momento de emitirlos, tal cual lo señala el artículo 50 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que indica “Es obligado el Conservador a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus Registros”, de entre los cuales se encuentra el de propiedad.

Así, no se ha acompañado a su vez inscripción vigente, prueba, requisito y garantía de la posesión inscrita, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 728 del Código Civil. Todo lo cual nos lleva, a reafirmar lo expuesto en el párrafo precedente, en el sentido de que el certificado de dominio vigente es el instrumento idóneo para probar el dominio, toda vez que acredita que la inscripción se encuentra vigente, siendo por tanto poseedor inscrito del inmueble en cuestión, y reputado dueño del mismo, según lo señala la norma citada, mientras otra persona no justifique serlo.

No obstante dicho documento no ha sido acompañado en autos, solo se incorporó una copia de la compraventa, la que no logra acreditar que actualmente sea dueño de la propiedad sub lite.



SÉPTIMO: Así las cosas, no habiéndose acreditado ser el demandante dueño del inmueble cuya restitución se pretende, hecho que debe constar al momento de que el tribunal dicte la sentencia de autos, forzoso es rechazar la demanda en todas sus partes.

En efecto, la calidad de dueño es un elemento central a determinar para que la acción de precario prospere, siendo un requisito de la acción, pero además tal calidad es la que habilita para accionar, correspondiendo a la legitimación actoral, presupuesto que de no concurrir al momento de dictarse sentencia debe ser declarado por el tribunal en su fallo incluso de oficio. En tal sentido la doctrina ha señalado “La falta de legitimación activa o pasiva en la causa debe declararse de oficio por el tribunal en la sentencia de fondo y en caso de existir dicha falta la sentencia debe declarar la existencia de ella y omitir el pronunciamiento sobre el conflicto promovido.”(Cristián Maturana Miquel, “Disposiciones Comunes a todo Procedimiento”, Facultad de Derecho. Universidad de Chile, mayo 2003, páginas 63, 66 y 67).

OCTAVO: En mérito de lo antes referido, no habiendo sido probado en autos el primero de los elementos establecidos en el artículo 2195 del Código Civil, no se analizaran los restantes, puesto que todos son requisitos copulativos para que prospere la acción deducida, de allí que no cumpliéndose con el primero no viene al caso analizar los restantes.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1698 y 2195 del Código Civil, artículos 144, 160, 170 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. SE RECHAZA, la demanda de precario interpuesta a lo principal de folio 1 por La Liguria Inversiones S.A., representada legalmente por don Juan Carlos Andrés Gandolfo Cánepa, en contra de doña Makarena Elisa Jorquera Arancibia.

II. No se condena en cosas a la parte demandante por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y notifíquese por cédula.

Rol 4003-2023

Dictada por don **ARTURO LEONARDO FERNÁNDEZ VARGAS**, Juez Suplente del Tercer Juzgado de Letras de Iquique.

Se deja constancia del cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. Iquique, catorce de diciembre de dos mil veintitrés.



