

Tomé, a dos de junio del dos mil veintitrés.

VISTOS:

Son partes en este juicio sumario de Precario Rol C-613-2020, como **demandante** doña MARTA FUENTEALBA ULLOA, abogada, cédula nacional de identidad número 16.167.634-9, domiciliada para estos efectos en calle O'Higgins 1430, comuna de Tomé, en representación procesal de **FONDO DE INVERSION WEG-2**, rol único Tributario número setenta y seis millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos cuarenta y nueve guión seis, por actúa la sociedad "WEG ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDO S.A", del giro de su denominación, rol único Tributario número setenta y seis millones quinientos tres mil doscientos setenta y dos guión cinco, representada a su vez por don LUIS FELIPE BOSELIN MORALES, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número siete millones diez mil ochocientos setenta y dos guión cero y por don EDUARDO ESCAFFI JOHNSON, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones novecientos ochenta y cuatro mil novecientos doce guión K, todos domiciliados en Avenida Los Militares número 5.953, oficina 601, comuna de Las Condes, Santiago; y como **demandado** don **JOSÉ SEGUNDO SALAZAR JARA**, pensionado, cédula nacional de identidad número 7.469.461-6, domiciliado en Beherens N° 2522, comuna de Tomé.

Que con fecha 28 de agosto del 2020, Folio 1, se presentó la demanda de precario.

Que con fecha 25 de noviembre del 2020, Folio 9, la demandada opone en lo principal de su escrito excepciones dilatorias y en el otrosí contesta la demanda.

Que con fecha 25 de noviembre del 2020, Folio 10, consta que se lleva a efecto la audiencia de estilo, en al que la demandante ratifica su demanda. La parte demandada opone las excepciones dilatorias que el tribunal desestima. Luego la demandada contesta la demanda. Llamadas las partes a conciliación esta no se produce.

Que con fecha 10 de diciembre del 2020, Folio 13, se recibe la causa a prueba.

Que con fecha 12 de mayo del 2023, Folio 99, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1º.- Que con fecha 28 de agosto del 2020, Folio 1, se presenta como **demandante** doña MARTA FUENTEALBA ULLOA, abogada, cédula nacional de identidad número 16.167.634-9, domiciliada para estos efectos en calle O'Higgins 1430, comuna de Tomé, en representación procesal de **FONDO DE INVERSION WEG-2**, rol único Tributario número setenta y seis millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos cuarenta y nueve guión seis, por actúa la sociedad "WEG ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDO S.A", del giro de su denominación, rol único Tributario número setenta y seis millones quinientos tres mil doscientos setenta y dos guión cinco, representada a su vez por don LUIS FELIPE BOSELIN MORALES, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número siete millones diez mil ochocientos setenta y dos guión cero y por don EDUARDO ESCAFFI JOHNSON, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones novecientos ochenta y cuatro mil novecientos doce guión K, todos domiciliados en



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

Código: GXZXXFXXLQQ

Avenida Los Militares número 5.953, oficina 601, comuna de Las Condes, Santiago; interponiendo demanda de precario en juicio sumario en contra de don **JOSÉ SEGUNDO SALAZAR JARA**, pensionado, cédula nacional de identidad número 7.469.461-6, domiciliado en Beherens N° 2522, comuna de Tomé.

Funda la demanda, en que su representado es dueño de del Lote Número Uno, ubicado en Calle Beherens, número dos mil quinientos veintiocho, comuna de Tomé, de una superficie de 695,35 m², y los siguientes deslindes particulares: NORTE, en diecinueve coma sesenta metros, con propiedad del señor René Sanhueza; SUR, en diez coma cero cero metros, con calle Beherens, en diez coma cero cero metros, con Lote número dos; ORIENTE, en veintiuno coma cero cero metros, con propiedad, señor Luis Salazar, en veinticuatro coma cero cero metros con lote número Dos; y, PONIENTE, en cuarenta y nueve coma cuarenta metros, con propiedad señora Dolores Vergara. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas 2083, número 960, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de la Comuna de Tomé, correspondiente al año 2018.- La propiedad figura con el Rol de Avalúo N° 75-97 de la comuna de Tomé. 2. Es del caso Que el demandado se encuentra ocupando una porción de superficie de la propiedad antes individualizada de 102.00 metros cuadrados, aproximadamente, y que dicha ocupación tiene los siguientes deslindes particulares: NORTE, en 10,00 metros con Lote Uno de propiedad de mi representado; SUR, en 10,00 metros con Lote Dos de propiedad del demandado; ORIENTE, en 9,62 metros con el señor Luis Salazar; y PONIENTE, en 10,82 metros con lote Uno, con el resto de propiedad de mi representado. Que la citada porción del terreno de la propiedad raíz, se encuentra ocupada por el demandado sin autorización, y sin tener a la fecha título alguno que legitime tal ocupación, es decir, se encuentran en el inmueble por la mera tolerancia de mi representado e impidiendo ejercer sobre el citado bien raíz las facultades plenas del dominio. Que el demandado se encuentra ocupando la superficie de 102.00 m², habiendo cercado y la construcción de una bodega, sin autorización alguna, todo ello sin tener a la fecha título alguno que legitime tal ocupación, es decir, se encuentra en parte del inmueble por la mera tolerancia de su representado impidiéndoles ejercer sobre el citado bien raíz las facultades plenas del dominio. Que el demandado carece de todo vínculo jurídico con su representado y no cuenta con ningún título válido para ocupar el bien inmueble en cuestión. La ocupación, tal como se ha dicho, se debe a la mera tolerancia de su representado. Que, en la especie concurren los requisitos que exige la ley para configurar el precario, cuya acción se ejerce mediante esta demanda. En efecto, la jurisprudencia lo ha señalado reiteradamente, que los elementos del precario conforme lo disponen el artículo 2.195 inciso 2° del Código Civil, son: a) Que, el actor sea dueño de la cosa cuya restitución reclama. b) Que, el demandado sea un tenedor sin contrato del inmueble. c) Que la tenencia se deba a la ignorancia o mera tolerancia del dueño. Por tanto, en mérito de lo expuesto, y de conformidad a los artículos 2.195 inciso 2° del Código Civil, artículos 254, 680 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; Ruega tener por interpuesta demanda de precario en juicio sumario en contra don **JOSÉ**



SEGUNDO SALAZAR JARA, ya individualizado; acogerla a tramitación, y en definitiva condenarlo a la restitución de la superficie determinada de 102.00 metros cuadrados, debidamente caracterizada en esta presentación, y que forma parte el predio singularizado en esta demanda a su representado, dentro tercero día de ejecutoriada la sentencia, libre de todo ocupante del inmueble, a cualquier título que lo sean, con el auxilio de la fuerza pública y con facultades de allanamiento y descerrajamiento si fueren necesarias, con expresa condenación en costas.

2º.- Que con fecha 25 de noviembre del 2020, Folio 9, en el otrosí de su presentación y que fue ratificada en la audiencia de estilo, la demandada contestó la demanda fundada en lo siguiente: Que, el inmueble de propiedad de su representado, y el inmueble de la parte demandante, son fruto de una subdivisión de un inmueble de mayor extensión, cuya propiedad anteriormente era ostentada por los padres de su representado, don José Octavio Salazar Carrillo y doña Eliana del Carmen Jara Saavedra, quienes fallecieron respectivamente con fecha 6 de junio del año 1.993 y 6 de noviembre del año 2.002, respectivamente, dejando como únicos herederos a sus cuatro hijos; don Claudio Alberto, don José Segundo, don Víctor Alejandro y don Luis Octavio, todos de apellidos Salazar Jara. Las inscripciones especiales de herencia rolan inscritas a fojas 1.872 vuelta, N° 792, y a fojas 1.873 vuelta, N° 793, ambas del año 2.004, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. Dicha propiedad desde la época en que fue adquirida por los padres de su representado, con fecha 8 de mayo del año 1.971, mantenía un plano el cual fue agregado con fecha 1 de julio del año 1.970, con el N° 1 de documentos agregados del C.B.R., de Tomé y desde la fecha en que el plano fue agregado siempre hubo una diferencia entre la superficie real y la que constaba en su título y plano inscrito, hecho que fue de público conocimiento entre los integrantes del grupo familiar. La superficie que da cuenta el plano agregado en el C.B.R., de Tomé, en el año 1.970; es de 827,12 metros cuadrados, mientras que la superficie real es superior a dicha cantidad, aproximadamente unos 107 metros cuadrados adicionales, siendo en total la cantidad de 934 metros cuadrados aproximadamente. Que sabiendo el defecto que mantenía el plano y el título inscrito de la propiedad; no obstante lo anterior ya habiendo sido heredado el inmueble por su representado y sus hermanos; con fecha 21 de febrero del año 2.007, procedieron a otorgar una escritura pública de Partición y Adjudicación, ante el Notario suplente de la comuna de Tomé don Juan Méndez Palacios. Dicha subdivisión entre los hermanos, fue aprobada por la Ilustre Municipalidad de Tomé, respecto del inmueble ubicado en calle Beherens número 2.528, cuyo rol en aquella época era el 75-57 del Servicio de Impuestos Internos, contempló la división del inmueble original en dos lotes, siendo estos los siguientes: A. LOTE UNO con los siguientes deslindes particulares, NORTE, en diecinueve coma setenta metros con propiedad del señor René Sanhueza; SUR, en diez coma cero cero metros, con calle Beherens, en diez coma cero cero metros, con Lote Número dos; ORIENTE, en veintiuno coma cero cero metros, con propiedad señor Luis Salazar, en veinticuatro coma cero cero metros con Lote Número Dos y PONIENTE, en cuarenta y nueve coma cuarenta



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

Código: GXZXXFXXLQQ

metros, con propiedad señora Dolores Vergara. La superficie es de 587,00 metros cuadrados, rol de avalúo fiscal N° 75-97 de la comuna de Tomé, el cual fue inscrito a fojas 859, N° 530, del año 2.007, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. B. LOTE DOS, NORTE, en diez coma cero cero metros con propiedad Lote Número Uno; SUR, en diez coma cero cero metros, con calle Beherens; ORIENTE, en veinticuatro coma cero cero metros, con propiedad señor Luis Salazar; y PONIENTE, en veinticuatro coma cero cero metros, con Propiedad Lote Número Uno. La superficie es de 240,00 metros cuadrados, rol de avalúo fiscal N° 75-98, de la comuna de Tomé, el cual fue inscrito a fojas 894, N° 524, del año 2.016, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. En la escritura pública de partición y adjudicación el LOTE UNO fue adjudicado a los hermanos Claudio Alberto Salazar Jara, Víctor Alejandro Salazar Jara y don Luis Octavio Salazar Jara, mientras que el referido LOTE DOS fue adjudicado a don José Segundo Salazar Jara, pasando a quedar inscrito en la forma señalada. Posterior a la subdivisión y a la inscripción respectiva de cada inmueble; con fecha 13 de febrero del año 2.009, los hermanos Claudio Alberto Salazar Jara, Víctor Alejandro Salazar Jara y don Luis Octavio Salazar Jara, propietarios en comunidad del referido inmueble LOTE UNO, fue vendido a doña Herminia del Tránsito Pérez Alarcón, R.U.N., 4.175.260-2, mediante contrato de Compraventa, celebrado por escritura pública ante el Notario Suplente de la comuna de Concepción don Jorge Eduardo Francisco Ogalde Verdugo, en el cual se especificó claramente en su cláusula primera que el inmueble tenía una superficie de 587,00 metros cuadrados. Procediendo luego el comprador a su inscripción a Fojas 332 Vuelta, N° 179 del año 2.009, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. Posterior a aquella venta e inscripción, doña Herminia del Tránsito Pérez Alarcón con fecha 1 de octubre del año 2.010, mediante contrato celebrado por escritura pública ante el Notario Público de la comuna de Concepción don Ramón García Carrasco, procedió a vender a su hijo don Luis Gabriel Castro Pérez, R.U.N., 10.888.185-2, el referido LOTE UNO, en el cual se especificó una superficie de 587,00 metros cuadrados, pasando a quedar inscrito a Fojas 1.597, N° 1.135, del año 2.010, en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. Luego con fecha 28 de febrero del año 2.018, don Luis Gabriel Castro Pérez, procedió nuevamente a vender el LOTE UNO mediante contrato celebrado por escritura pública ante el Notario Público Titular de la comuna de Coronel don Juan Carlos Maturana Lepeley, N° de Repertorio 488-2.018; a la empresa Unidad Leasing Habitacional S.A., en el cual se especificó nuevamente una superficie de 587,00 metros cuadrados, pasando a quedar inscrito a Fojas 1.277, N° 574 del año 2.018, en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. Mas tarde, con fecha 5 de julio del año 2.018, la empresa Unidad Leasing Habitacional S.A., mediante contrato celebrado por escritura pública ante la Notario Interina de la Décimo Octava Notaría de Santiago doña María Loreto Zaldívar Grass, N° de Repertorio 10.928; vendió a la actual demandante empresa, WEG Administradora General De Fondos S.A., el referido LOTE UNO, contrato en el cual se especificó nuevamente una superficie del



inmueble por 587,00 metros cuadrados, pasando a quedar inscrito a nombre del comprador a Fojas 2.083 N° 960 del año 2.018, con fecha 23 de agosto de 2.018, en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. Que no obstante la inscripción de propiedad de la empresa WEG Administradora General De Fondos S.A., de fecha 23 de agosto de 2.018, en el Registro de Propiedad del C.B.R., de Tomé, la empresa y propietaria anterior del inmueble LOTE UNO, de nombre Unidad Leasing Habitacional S.A., con fecha 22 de octubre de 2.018, sin tener ni el dominio ni la posesión del inmueble LOTE DOS, por haber sido ya transferido, inició de mala fe, una gestión voluntaria de perpetua memoria ante el Juzgado de Letras de la comuna de Tomé, la que fue conocida en la causa RIT V-136-2.018, en donde se aportó prueba, entre ellas certificados de dominio vigentes, que no daban cuenta de la realidad jurídica del inmueble en cuestión; pero que no obstante lo anterior vuestro tribunal resolvió tomar nota marginal de la perpetua memoria dando cuenta de una superficie del LOTE UNO, por la cantidad de 695.35 metros cuadrados. Que no obstante lo anterior, su representado y sus hermanos, sabiendo que existía una mayor superficie real que la que consta erradamente en sus planos, siempre han tenido la posesión y el dominio sobre el lugar en cuestión. Tanto es así, que la subdivisión que practicaron en el año 2.007, conforme a sus propias voluntades, decidieron mantener bajo su dominio dicha franja, que la contraria señala tener una superficie de 102 metros cuadrados aproximadamente, y que serían aparentemente parte integrante del sitio o LOTE UNO, siendo que a nuestro juicio, por la posesión y dominio que antecede, correspondería a los cuatro herederos y no solo a su representado, pero en ningún caso al demandante, por no tener derecho alguno a reclamar a esta parte. Es decir, los hermanos de su representado y el demandado, son inicialmente poseedores de dicha franja de terreno, a lo menos desde el año 1.993, cuando fallece el primero de sus padres. Que habiéndose inclusive producido la enajenación del LOTE UNO en el año 2.007, por tres de los hermanos, los posteriores propietarios, doña Herminia del Tránsito Pérez Alarcón, y don Luis Gabriel Castro Pérez, durante más de 9 años, siempre respetaron el dominio y posesión que mantenían sobre esta franja de terreno su representado y sus hermanos, sin haber conflicto de ningún tipo, porque a ellos siempre les fue vendido ad corpus la cantidad de 587.00 metros cuadrados. De esta manera, lo que siempre se compró como inmueble LOTE UNO, fue adquirido ad corpus, como lo señalan sus escrituras públicas en la parte pertinente, indicando en todos los casos una superficie total de 587 metros cuadrados. Que, no obstante lo anterior siendo su medida tal cantidad, ellos reconocen en su libelo pretensor que su inmueble mantiene una superficie de 593,65, M2, es decir 6,65 metros cuadrados más de lo adquirido con fecha 5 de julio de 2.018, lo que no puede ser reclamado a esta parte, sino al anterior propietario. Así las cosas, los hermanos de mi representado, también reclaman posesión sobre dicha franja, en atención a lo ya expuesto, dando cuenta esta parte que la posesión pertenece a los cuatro y no solo al demandado, debiendo reclamarse a todos ellos. Respecto a todos los numerales de los hechos del libelo pretensor, la parte demandante hace referencia a la falta de autorización y a la falta de título que legitime tal



ocupación, siendo ésta permitida aparentemente por su mera tolerancia; lo que consideramos que no es efectivo como ya se señaló, dado principalmente porque don José Salazar siempre ha mantenido el dominio desde el año 1.993, hasta la fecha respecto de dicha franja de terreno, es por esa razón que su representado ha ocupado y construido sobre aquel lugar, sin tener que solicitar autorización alguna en todo este tiempo, más aun tomando en consideración que la parte demandante solo adquirió esta propiedad con fecha 5 de julio del año 2.018, constando dichas construcciones desde mucho tiempo antes de esa fecha. Respecto de los requisitos que establece la ley para configurar precario del inciso 2º del art. 2.195. a) **Que el actor sea dueño de la cosa cuya restitución reclama.** El actor WEG Administradora General De Fondos S.A., no es dueño de la cosa que reclama, sino que tan solo el anterior propietario Unidad Leasing Habitacional S.A., ha procedido a realizar una anotación marginal en conformidad a la sentencia dictada con fecha 17/06/2.018, y su posterior rectificación de fecha 26/08/2.019, en causa RIT V-136-2018. Al respecto el Título XIV del Código de Procedimiento Civil que regula la materia de “Las Informaciones para Perpetua memoria”, en su artículo 909, establece que dichos procedimientos no deben perjudicar de manera alguna a persona conocida y determinada, como lo es mi representado, tanto por el anterior propietario, como el actual, toda vez que ellos saben el dominio y posesión que mantiene mi representado y sus hermanos, sobre dicha franja por más de 27 años. Del mismo modo el artículo 914 del cuerpo legal citado, establece que los procedimientos de perpetua memoria solo tendrán el valor de una presunción legal, lo que para nada constituye, dominio sobre la franja sublite, que disputa el demandante. De esta manera el Juzgado de Letras de Tomé en la sentencia dictada con fecha 17 de junio de 2018, en causa RIT V-136-2018, se establece en su parte resolutive que; cito textual: “III.- Que, no siendo ésta la vía idónea para ordenar a la Sra. Conservadora de Bienes Raíces de Tomé la rectificación de títulos inscritos, se desestima tal pretensión, sin perjuicio de las anotaciones marginales que se estimen procedentes para la bondad de los títulos.” Que sin entrar a discutir lo resuelto en dicha causa, la que es inoponible a terceros especialmente a mi representado y a sus hermanos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 909 del C.P.C., y Art. 3 del C.C., que al ser una presunción legal conforme a lo dispuesto en el artículo 914 del C.P.C., el hecho que se tuvo por acreditado por el tribunal, puede ser desvirtuado con prueba en contrario, en consecuencia, **no tiene la demandante el dominio** como lo señala en su libelo pretensor por la superficie de 695,35 metros cuadrados; si no que es propietaria su escritura pública de compraventa solo por la cantidad de 587,00 metros cuadrados de los cuales efectivamente sí es propietaria. Aún más, el Artículo 67º de la L.G.U.C., señala que: “Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley N° 7.211 y la Ordenanza General y en caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros. b) **Que el demandado sea un tenedor sin contrato del inmueble.**



Efectivamente su representado no es un tenedor con contrato respecto de la franja que se reclama, toda vez que es propietario y poseedor de ella hace más de 27 años, esto en razón de lo ya expuesto, teniendo además en cuenta que la parte demandante no es dueña ni poseedora de la franja de terreno que reclama. Más bien como ya se explicó, en la forma en que su representado pasó a tomar dominio y posesión de tal franja, no debe en ningún caso tener contrato con la demandante para poseer. **c) Que la tenencia se deba a la ignorancia o mera tolerancia del dueño.** No es efectivo que el demandante haya soportado la tenencia de la cosa que pretende recuperar por ignorancia o mera tolerancia, esto porque se advierte claramente, después de todas las compraventas que se produjeron del inmueble LOTE UNO, de que la sociedad compradora sabía y conocía en forma previa y directa, la existencia de la ocupación de mi representado sobre la totalidad de la franja de terreno sublite, de manera tal, que la empresa vendedora del actor, nunca tuvo la posesión material de la franja de terreno del inmueble materia del presente juicio. Teniendo en cuenta que la compraventa por la cual adquirió el LOTE UNO la parte demandante con fecha 5 de julio de 2.018, y que su inscripción en el C.B.R., de Tomé se efectuó con fecha 23 de agosto de 2.018, el actor contrariamente a lo que señala en su demanda, siempre estuvo en conocimiento que la superficie que compraba era de 587.00 metros cuadrados por lo que no creemos razonable que luego con fecha 22 de octubre de 2.018 el anterior propietario Unidad Leasing Habitacional S.A., habiendo iniciado la gestión de perpetua memoria, no puede menos que acreditar que si la posesión de mi representado se inició anteriormente a su propio dominio, y que su anotación marginal se practicó recién con fecha 23 de octubre del año 2.019, razonablemente no existe ni ignorancia ni mera tolerancia, respecto de la franja que posee mi representado y sus hermanos desde hace 27 años a lo menos. De este modo, no podría haber ignorancia si su representado ocupa con anterioridad dicha franja, antecedente que no se condice con lo expuesto con el actor en su demanda, lo que claramente resulta errado y no ajustado a la realidad. Estos hechos que serán acreditados, suponen necesariamente que el actor conocía previamente la ocupación que ejerce su representado sobre el inmueble. Queda en evidencia entonces, que no existe tal “ignorancia o mera tolerancia” por parte del que se pretende dueño del inmueble, por cuanto el actor antes de la suscripción de la escritura de compraventa sabía o debió saber de la existencia y ocupación de su representado sobre la franja del predio, por lo que no puede ahora, para justificar una improcedente demanda, señalar que la posesión de mi representado lo fue o ha sido por su ignorancia y o mera tolerancia, tal afirmación no es sustentable ni en los hechos ni en el derecho. Es evidente que la supuesta “ignorancia o mera tolerancia” por parte del demandante hacia su representado no existe, dado que antes de suscribir el contrato de compraventa, entre Unidad Leasing Habitacional S.A., y WEG Administradora General De Fondos S.A., este último, debió recorrer el inmueble que compraba, debió revisar sus deslindes, debió hacer un levantamiento topográfico para saber la superficie de terreno que adquiriría, pero curiosamente al parecer nada de eso realizó sin ver lo que compraba. Esta situación de suyo particular, nos da la razón



en el sentido que la parte demandante tenía cabal conocimiento de que la franja de terreno del inmueble de mi representado estaba siendo poseído por él, quien desde siempre ha vivido en ese lugar, efectuando construcciones relevantes como su casa habitación donde vive con su familia, bodegas, entre otros, antecedentes que develan que la posesión detentada no es precaria, ni se sustenta en ignorancia del que se pretende dueño ni en la mera tolerancia. Así forzoso sería concluir que ha mantenido una actitud de mera tolerancia ante una supuesta ocupación del demandado, cuestión que hace caer por sí sola el supuesto fáctico de la acción incoada, por cuanto se necesita una actitud pasiva o de tolerancia en el demandante, actitud que en el caso de marras no ha ocurrido, al haber efectuado actos jurídicos y positivos que son contrarios a la mera tolerancia que alega. Por tanto, en virtud de lo expuesto tanto en los hechos como en el derecho, lo dispuesto en los artículos 582 y siguientes 670 y siguientes, artículos 700 y siguientes, 889 y siguientes, en especial el artículo 2.195, todos del Código Civil, artículo 309 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales que sean pertinentes; Solicita tener por contestada la demanda de autos interpuesta en contra de su representado y en definitiva rechazar la demanda de precario, con expresa condenación en Costas, por carecer el actor de los requisitos legales para impetrar la acción.

3º.- Que el artículo 698 del Código Civil señala: "Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta".

4º.- Que la parte demandante aportó al siguiente prueba:

Documental: Acompañó con citación los siguientes documentos: 1) Copia de inscripción inscrito a fojas 2.083 N° 960 correspondiente al año 2018, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Tomé. 2) Informe pericial efectuado por el topógrafo don Braulio Ruz Cerpa que da cuenta de la ubicación del inmueble y siendo el mismo que ocupa parta demanda. 3) Certificado de dominio vigente de la propiedad sub-lite a nombre de la empresa Fondo de Inversiones WEG-2. 4) Copia de inscripción inscrito a fojas 2.083 N° 960 correspondiente al año 2018, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Tomé, a nombre de la empresa Fondo de Inversiones WEG-2. 5) Copia de inscripción inscrito a fojas 1.597 N°1.135 correspondiente al año 2010, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Tomé, a nombre de la empresa de don Luis Castro Pérez y que al día el referido título se encuentra transferido. 6) Copia de escritura pública de partición y adjudicación de la sucesión Salazar de fecha 21 de febrero de 2007, donde se los hermanos Salazar se adjudican el inmueble sub lite, y por tanto refleja claramente sus medidas de y sus deslindes y que hasta el día de hoy no han variado y son los mismo a la fecha de la celebración de la escritura de partición y adjudicación.- 7) Resolución número 54 de fecha 02 de noviembre de 2006 y debidamente aprobado por la Dirección de Obras Municipales. 8) Plano de Aprobación de subdivisión de la Hijaleta número 1 que corresponde al predio sub lite, y la hijaleta número 2 de propiedad de don José Salazar, y donde se detalla claramente las medidas de cada uno de los linderos de ambos predios. 9) Copia de inscripción Lote 1, a fojas 332 Vuelta N° 179 del año 2.009 en el Registro de



Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé a nombre de doña Herminia Pérez Alarcón. 10) Copia de inscripción Lote 1, a fojas 1.597 N° 1.135 del año 2.010 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé a nombre de don Luis Castro Pérez. 9. Copia de inscripción Lote 2, a fojas 894 N° 524 del año 2.016 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé a nombre del demandado, indicando tanto en la medida de sus deslindes una superficie de 240 metros cuadrados. 11) Declaración Jurada de don Luis Castro otorgada ante Notaria de fecha 13 de enero de 2022. 12) 4 set de fotografías, reflejando las características de ambos predios Hijuela 1 predio sub Lite y hijuela 2 de propiedad del demandado, además refleja la fosa séptica que esta al intermedio del cercado de forma arbitraria ejecutado por el demandado. 13) Aviso económico de la venta de la propiedad del demandado indicando la superficie de 240 metros cuadrados. 14) Informe pericial efectuado por el topógrafo don Braulio Ruz Cerpa que da cuenta de la ubicación del inmueble sub lite y siendo el mismo que ocupa parta demanda.

Confesional: Que en audiencia de fecha 16 de febrero del 2022, la actora hizo comparecer a absolver posiciones al demandado don JOSE SEGUNDO SALAZAR JARA, quien juramentado legalmente y a los puntos de posiciones contenidos en archivo encriptado acompañado a Folio 66 de la carpeta electrónica confesó lo siguiente: Es efectivo que herencia de sus padres. Es efectivo que se adjudicó por escritura pública un sitio de 240 mts² denominado Lote Dos. Es efectivo y resulta que yo toqué 240 metros más cien metros agregados a mi sitio que eso lo tengo agregado del año 2000, eso siempre lo he tenido cerrado y nunca a la venta. Es efectivo que mantiene la posesión material del Lote Dos de una superficie de 240 mts². Es efectivo que el Lote Uno mantiene los siguientes deslindes particulares. NORTE, en 19,70 metros propiedad de René Sanhueza; SUR, en 10 metros con calle Beherens, en 10 metros con Lote Dos; ORIENTE, en 21 metros con Lote Dos; Y poniente, en 49,40 metros con propiedad de Dolores Vergara. Es efectivo que se le entregó a doña Herminia del Tránsito Pérez Alarcón una superficie de terreno conforme las medidas de los deslindes del Lote Uno.

Testimonial: Que en la audiencia de fecha 12 de enero del 2022, Folio 39, consta que la demandante hizo declarara a los testigos EDUARDO BASTIAS CAMPOS BELLO, CLAUDIO ANDRES ESPINOZA DELGADO y CECILIA ADRIANA BELLO ZAPATA, quienes juramentados legalmente y al tenor de la resolución de fecha 10 de diciembre del 2020 están contestes en lo siguiente: **Al punto uno:** Que el dueño del predio es la administradora y fondo WEG, porque don Luis Castro les vendió este terreno en el año 2018, y el terreno en disputa tiene 695 metros cuadrados. Los deslindes al lado Norte con René Sanhueza; al lado SUR, calle Beherens; al ORIENTE, con don Luis Salazar, que es hermano de don José. **Al punto dos:** Es efectivo que el demandado está ocupando 101 metros cuadrados del terreno de la demandante y los está ocupando porque don Luis se lo autorizó con el compromiso que después se lo iba a devolver, fue como en el año 2009, 2010. Que la superficie total que se encuentra ocupando don José Salazar, comprendiendo la superficie de



su propiedad más el terreno sub lite es de 340 metros. **Al punto tres:** Que no hay documento para que el señor Salazar ocupe el terreno. Que la posesión material de la franja de terreno la ha mantenido don José Salazar del año 2007 hasta el 2021. La ocupación de dicho terreno fue mediante un acuerdo entre don José Salazar y don Luis Castro. **Al punto cuatro:** El demandado no es el dueño, lo es la administradora WEG. El señor Salazar lo está ocupando porque don Luis Castro se lo prestó que es el antiguo dueño.

5º.- Que la parte demandada aportó la siguiente prueba:

Documental: Que con citación acompañó los siguientes documentos: 1. Copia del Plano de la Población “Cementerio Viejo” de la comuna de Tomé protocolizado con el N° 1 al final del protocolo de Instrumentos Públicos correspondiente al 4º Bimestre del año 1970. 2. Copia de inscripción a fojas 236 N° 574 del año 1.971 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 3. Copia de inscripción a fojas 938 N° 646 del año 1.999 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 4. Copia de inscripción a fojas 1.873 Vuelta N° 793 del año 2.004 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 5. Copia de escritura pública de partición y adjudicación otorgada en la Notaría de Tomé con fecha 21/02/2007, repertorio N° 139-2007. 6. Copia de inscripción a fojas 859 N° 530 del año 2.007 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 7. Copia de escritura pública de compraventa del Lote 1, otorgada en la Notaría de Concepción María Eugenia Rivera con fecha 13/02/2009, repertorio N° 243-2009. 8. Copia de inscripción Lote 1, a fojas 332 Vuelta N° 179 del año 2.009 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 9. Copia de escritura pública de compraventa del Lote 1, otorgada en la Notaría de Concepción Ramón García Carrasco con fecha 01/10/2010, repertorio N° 7646-2010. 10. Copia de inscripción Lote 1, a fojas 1.597 N° 1.135 del año 2.010 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 11. Copia de inscripción Lote 2, a fojas 894 N° 524 del año 2.016 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 12. Copia de escritura pública de compraventa del Lote 1 y arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, otorgada en la Notaría de Coronel Juan Carlos Maturana Lepeley con fecha 28/02/2018, repertorio N° 488-2018. 13. Copia de inscripción Lote 1, a fojas 1.277 N° 574 del año 2.018 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 14. Copia de escritura pública de compraventa del Lote 1, otorgada en la Notaría de Santiago María Loreto Zaldívar Grass con fecha 05/07/2018, repertorio N° 10.928-2018. 15. Copia de inscripción Lote 1, a fojas 2.083 N° 960 del año 2.018 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. 16. Declaración jurada de don Luis Octavio Salazar Jara de fecha 28/12/2021 ante el Notario de Tomé Gonzalo Miguez Núñez. 17. Declaración jurada de don Víctor Alejandro Salazar Jara de fecha 29/12/2021 ante el 4º notario de Valparaíso don Pablo Javier Martínez Loaiza. 2 18. Declaración jurada de don Claudio Alberto Salazar Jara de fecha 30/12/2021 ante el notario de Villa Alemana don Carlos Cárcamo Olmos. 19. Set de 5 fotografías del inmueble de propiedad de don José Salazar Jara.



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

Código: GXZXXFXXLQQ

6º.- Que con fecha 6 de enero del 2022, Folio 32, el Departamento de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos acompaña Oficio ORD.DAV08.01.Nº 9 de fecha 5 de enero del 2022 en que informa al tribunal que en su base de datos se registra que la superficie de terreno del bien raíz Rol Avalúo 75-97 de la comuna de Tomé, contaba con un total de 240 m2, que se mantiene al día de hoy y se adjunta certificado de avalúo detallado.

7º.- Que con fecha 6 de enero del 2023, Folio 94, El Perito de autos don VICTOR MANUEL VARGAS ROJAS, Ingeniero forestal, perito geomensor, rindió su Informe, manifestando que realizó una visita de reconocimiento y un levantamiento geodésico. Se hizo un recorrido a las propiedades en conflicto y un levantamiento preliminar de coordenadas. El Lote objeto del peritaje tiene una superficie de 695,35 m2 según escrituras, no obstante de acuerdo al levantamiento geodésico su superficie actual es de 710,76, estos es un 2% más de los señalado en las escrituras. A continuación, se analiza el terreno del demandado, y concluye que la comparación del levantamiento topográfico versus escrituras se detecta una disminución de la propiedad del demandante de 8,80 metros; e incremento del Lote 2 de 11,65 metros. Finalmente, el perito en su Informe concluye lo siguiente: Que la cabida obtenida para el Lote Uno por levantamiento geodésico es de **710,76** aproximadamente un 2% más de lo que señalan las escrituras de **695,35** m2. Que la superficie ocupada por el demandado es del **116,83 m2**.

8º.- Que la acción entablada en autos es la de precario, que requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución se reclama; b) Que el demandado sea un tenedor sin contrato de la cosa que se demanda; y c) Que la tenencia se deba a la ignorancia o mera tolerancia del dueño. Analizados cada uno de los requisitos mencionados, el primero de ellos se encontraría cumplido ya que la demandante ha acompañado las inscripciones de dominio respectivas de la propiedad sublite. En cuanto al segundo requisito, se acreditó por la demandante con la confesional del demandado y testimonial que efectivamente el demandado es un mero tenedor del inmueble sublite atendido a que el retazo de terreno disputado el demandado no acreditó ser el propietario de él por exceder éste de los 240 metros cuadrados de su propiedad según su título de dominio. Respecto al tercer requisito, y apreciando la prueba rendida en autos conforme a las reglas de la sana crítica la demandante ha logrado acreditar que nunca ha autorizado ni convenido con el demandado la franja de terreno reclamada, sino que como los testigos de la actora lo han declarado es que el demandado está ocupando los 101 metros cuadrados del terreno porque don Luis Castro se lo autorizó con el compromiso que después se lo iba a devolver, fue como en el año 2009, 2010. Conforme a ello, el terreno en cuestión está siendo ocupado por el demandado por mera tolerancia de la demandante ya que la demandada no logró acreditar que la ocupación estuviera autorizada por ella.

9º.- Que como bien lo ha explicado el perito de autos en su Informe Pericial, el demandado se encuentra actualmente ocupando 116,83 m2 del terreno de la demandante como bien está detallado en los respectivos Planos acompañados. Que, a criterio de este



sentenciador y teniendo a la vista la demás prueba aportada por la demandante se tendrá por acreditado que lo efectivamente ocupado por el demandado por mera tolerancia de la demandante es la cantidad de 116,83 m2, debiendo en consecuencia hacer restitución de dicho terreno como más adelante se dirá al acogerse la presente acción de precario.

Y TENIENDO PRESENTE, lo dispuesto en los artículos 170, 254, 341, 342, 346 N° 3, 384 N° 2, 426 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 904, 909, 1698, 1699, 1700, 1702, 1712, 2195 del Código Civil; **SE RESUELVE:**

I.- HA LUGAR con costas, a la demanda de precario incoada con fecha 28 de agosto del 2020 a Folio 1 por la parte demandante. **Se ordena** a la demandada hacer entrega a la actora de los **116,83 metros cuadrados** de terreno dentro de tercero día de encontrarse firme y ejecutoriada la presente sentencia y libre de todo ocupante.

ANOTESE, REGISTRESE, NOTIFIQUESE Y ARCHÍVESE SI NO SE APELARE.

ROL C-613-2020.

Dictada por don GUILLERMO HERNANDEZ MORIS, Defensor Público, Juez Subrogante. Autorizó doña DANISSA ALEJANDRA IBAÑEZ NAVARRETE, Secretaria Subrogante.



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

Código: GXZXXFXXLQQ