

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras de Puerto Varas  
**CAUSA ROL** : C-1028-2021  
**CARATULADO** : NEVEU/SOLÍS

**Puerto Varas, catorce de agosto de dos mil veintitrés.**

VISTOS:

Que con fecha 04 de agosto de 2021 comparece don Víctor Elías Readi Catán, abogado, cédula nacional de identidad número 5.729.231-8, domiciliado en calle Compañía de Jesús N°1390 oficina 2302 (Piso 23), Santiago Centro, Región Metropolitana, y domiciliado para estos efectos en calle en pasaje Pampa Las Bandurrias Nro. 9 Villa Dos Esteros, Pelluco, Puerto Montt, en representación convencional de don **MARCO ANTONIO NEVEU GARRIDO**, factor de comercio, cédula nacional de identidad número 9.034.486-2, domiciliado en calle Brasil Nro. 53 de la comuna de Santiago y, para estos efectos en pasaje Pampa Las Bandurrias Nro. 9 Villa Dos Esteros, Pelluco Alto, Puerto Montt, quien viene en interponer demanda de precario en contra de (1) doña **ERCIRA DÍAZ**, dueña de casa, cédula nacional de identidad número 5.101.438-3; (2) don **JORGE SOLÍS DÍAZ**, desconoce profesión u oficio, número de cédula de identidad 7.997.946-5; y (3) doña **LILIANA SOLÍS VARGAS**, desconoce profesión u oficio, cédula nacional de identidad número 18.164.198-3, todos domiciliados en calle 21 de mayo sin número y/o 21 de mayo número 514, comuna de Frutillar.

Indica que su representado es dueño y poseedor inscrito del inmueble ubicado en calle 21 de mayo sin número y/o número 514 de la comuna de Frutillar, el que se compone de un sitio y casa ubicado en Frutillar, comuna del mismo nombre, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos y que deslinda: NORTE: con Armando Opitz; ESTE, con propiedad de don Adolfo Wetzel; SUR con propiedad de Adolfo Wetzel y OESTE con propiedad de Adolfo Wetzel.

Señala que su parte adquirió el inmueble de Sergio Eduardo Díaz Beltrán, Jorge Díaz Beltrán y María Angélica Díaz Beltrán representados legalmente por don Cristian Andrés Barros Muñoz en su calidad de juez árbitro designado por el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, en los autos rol C-10.392-2018, según escritura pública de fecha 7 de abril de 2020, repertorio 2132-2020 de la Notaría de Santiago de don Clovis Toro Campos, encontrándose actualmente inscrito a nombre de su mandante a fojas 1985, Número 2519 del Registro de Propiedad del Señor Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2020.



Aduce que su finalidad es obtener la restitución de la totalidad del inmueble individualizado que actualmente se encuentra ocupado en su totalidad y de manera ilegal por los demandados sin que exista título o causa que justifique dicha ocupación subsistiendo única y exclusivamente por mera tolerancia del legítimo propietario.

Comenta que se probará oportunamente que concurren en la especie cada uno de los presupuestos que tanto la ley como la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia han determinado para la procedencia de la acción, la cual emana de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil.

Manifiesta que resulta claro que su representado es el único titular del derecho real de dominio sobre el predio ya individualizado, y que la ocupación del predio de autos ejercida ilegítimamente por las demandadas obedece a una situación de facto que se intenta poner término mediante la presente acción judicial correspondiendo a una “tenencia meramente sufrida, permitida o tolerada” por el legítimo propietario del predio sub lite, toda vez que no existe ningún vínculo entre el dueño y los detentadores materiales de la cosa ni tampoco existe algún título jurídico relevante entre éstos y la cosa que pueda justificar su ocupación ilegal.

Cita jurisprudencia y acompaña en un otrosí y en parte de prueba copia íntegra del exhorto rol E-1672-2021 ventilado ante el Tribunal de Usía en el cual queda en evidencia que los demandados de autos – particularmente los señores Ercira Díaz y Jorge Solís –no controvierten y no podrán alegar ignorancia o mera tolerancia en estos autos, en razón de sus presentaciones efectuadas en aquellos autos y las alegaciones allí vertidas ante estrados.

Concluye solicitando se sirva tener por interpuesta demanda en juicio sumario de precario en contra de los señores Ercira Díaz, Jorge Solís Díaz y Liliana Solís Vargas y, en definitiva, acoger la acción deducida en todas sus partes ordenando, en consecuencia, a la demandada restituir, libre de todo ocupante, el inmueble individualizado en los puntos 1 y 2 de esta demanda dentro de tercero día desde que cause ejecutoria la sentencia o en el plazo que se estime conforme a Derecho, bajo el apercibimiento de proceder a su lanzamiento y el de todos los ocupantes, mediante el auxilio de la fuerza pública en caso de incumplimiento, con costas.

Que con fecha 16 de agosto de 2021 se notificó personalmente a doña Liliana Macarena Solís Vargas.



Que con fecha 23 de agosto de 2021 se notificó de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a doña Ercira Díaz y a don Jorge Armando Solís Díaz.

Que con fecha 27 de enero de 2022 se efectuó audiencia estilo, con la asistencia de todas las partes. Que en este acto compareció el abogado Gonzalo Lepe Ruiz, en representación de los tres demandados, quien contestó la demanda solicitando su rechazo, con costas.

Explica que sus representados habitan en el inmueble hace más de 30 años. Que el demandante refiere haber adquirido la propiedad en una subasta, efectuada ante un Juez Árbitro, y consta en el tribunal que, mediante una serie de exhortos, intento, la expulsión de sus representados, amparado, en resoluciones dictadas por el dicho Juez Árbitro, respecto de las cuales, se opusieron, toda vez que aquel carecía de competencia. Que el último de los exhortos tramitados fue el E-1672-2021 ingresado el 17 de junio de 2021, en donde se pretendía el desalojo de sus representados, haciendo presente que el juicio particional se encontraba terminado con fecha 06 de febrero de 2020, por lo que desde esa fecha carecía de competencia.

Expresa que la inscripción de dominio del actor indica como títulos anteriores, los inscritos a fs. n° 1777 n° 2636 del año 2015 y a fojas 2283 n° 3380 del Registro de Propiedad del año 2015. Que la primera inscripción corresponde a inscripción especial de herencia de don Sergio Eduardo Díaz Beltrán, don Jorge Díaz Beltrán, doña María Angélica Díaz Beltrán, y doña Lidia Díaz Beltrán Zambrano, por sucesión por causa de muerte en la herencia quedada al fallecimiento de don Eduardo Díaz Díaz, quien revestía la calidad de hermano de su representada Ercira Díaz. Que en cuanto a la segunda inscripción, da cuenta de la adquisición del dominio por parte de doña María Angélica Díaz Beltrán, quien habría adquirido, según se indica en la inscripción referida, la totalidad de los derechos, acciones y cuotas hereditarias que le corresponde o puedan corresponderle por cualquier título o motivo, a título personal y universal a doña Lidia Beltrán Zambrano, siendo el título, una escritura pública de cesión de derechos hereditarios.

Explica que la inscripción de fojas 1777 n° 2636 del Registro de Propiedad del año 2015, corresponde a la inscripción especial del causante Eduardo Díaz Díaz, indica como inscripciones anteriores, las siguientes: a) La de fojas 985 vta N° 1520 del año 1993; y b) La de Fojas 561 n° 819 del año 1999, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. Que respecto de la inscripción de fs. 985 V, dice relación con una propiedad de “La Orden de la Compañía de María”, y el número es el n° 1520, y no el n° 1510, de manera que, ciertamente,



existe un error en la referencia de inscripciones, que impide sostener que el demandante es realmente “dueño” o “propietario”, en los términos del artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

Agrega que respecto a la inscripción de fojas 561 n° 819 del año 1999, corresponde a la cesión de derechos efectuada en Santiago, de don Sergio Eduardo Díaz Beltrán a don Eduardo Díaz Díaz, en donde se indica como título anterior la inscripción de fojas 985 n° 1519 del Registro de Propiedad del año 1993. Esta inscripción, indica como propietarios a don Sergio Eduardo Díaz Beltrán, y don Eduardo Díaz Díaz, y en aquella se señala que, habrían adquirido sus derechos sobre la propiedad por compra a doña Ercira Díaz Díaz, y que ésta compra se habría efectuado en la ciudad de Santiago, siendo el título anterior, el inscrito a fojas 182 n° 284 del Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.

Expresa que respecto de su representada doña Ercira Díaz Diaz, según la historia de la propiedad raíz, se constata en base a la inscripción de fojas 182 n° 284 del Registro de Propiedad del año 1989, que es dueña del inmueble consistente en la casa y sitio, con los deslindes allí indicados, la que fue adquirida por mi representada por compra a don Francisco Artega Díaz, según escritura pública otorgada en la Notaria de don Patricio Franjola Buigley, Notario Suplente de Julio Lara Suazola, de Puerto Montt con fecha 3 de mayo de 1988, correspondiendo al menos a los títulos anteriores de las personas que le vendieron al demandante, quienes naturalmente, deben ser citados de evicción.

Considera que la situación de doña Ercira Díaz Diaz, y de su familia, compuesta por su hijo y nieto, sus representados, sin perjuicio de la existencia de otros terceros que habitan el inmueble, no es la de una simple ocupante, al contrario, ella según el registro de propiedad, adquirió aquella mediante una compraventa, según se explicitó en el párrafo precedente. Es decir, no se trata de una persona que se haya apoderado materialmente del inmueble, o que haya contado con un permiso del propietario, ya que ella es la propietaria.

Se cuestiona ¿Por qué si la supuesta “venta” a don Sergio Díaz Beltrán y a don Eduardo Díaz Díaz, antecesores en el dominio del actor, se efectuó en el año 1993, ellos nunca reclamaron para sí la entrega? O ¿Por qué durante más de 20 años jamás le solicitaron a doña Ercira la entrega material de la propiedad? O ¿Por qué don Eduardo Díaz Díaz, padre de los vendedores del demandante, y hermano de doña Ercira Díaz Díaz nunca le solicito a su hermana cumplir con la entrega material del bien?

Sostiene que su representada, no conoce Santiago, nunca ha viajado ni salido de la Región, unido a lo anterior, ella nunca mantuvo una relación de



cercanía con su hermano don Eduardo Díaz Díaz, y jamás firmo una escritura de venta con don Eduardo Díaz Díaz y menos con don Sergio Díaz Beltrán, dicha escritura es falsa escritura. Que la escritura en virtud de la cual se generó la inscripción de fojas 985 n° 1519 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de 1993, otorgada ante el Notario don Guillermo Los Goichochea, Notario Suplente de don Orlando Godoy Reyes, de Santiago de fecha 29 de octubre de 1993, no sólo es nula, sino que adicionalmente es falsa, ya que su representada no firmo dicha escritura, e inexistente, razón por la cual, por el presente acto, no sólo alega la nulidad sino que la inexistencia de la escritura en virtud de la cual el demandante deriva su “dominio”.

Aduce que no cabe duda que la posesión material acompaña a su representada, toda vez que ella se encuentra viviendo en el inmueble, y ha sido notificado en aquel, ha pagado las contribuciones, y todos los gastos asociados a su mantención, ha efectuado mejoras significativas sobre el inmueble bajo el entendido de ser propietaria de él, al tenor de la inscripción referida, y sólo, con ocasión de la notificación de los exhortos, y la presente demanda de precario, pudo constatar, atendida su avanzada edad, que la propiedad, desde el punto de vista registral, ya no está inscrita a su nombre, sino que paso desde su hermanos y sobrinos al nuevo propietario.

Considera que el nuevo propietario, participo legítimamente en una subasta, sin embargo, pero que no puede fundar su derecho, en antecedente nulos, inexistentes, o susceptibles de ser declarados nulos, revistiendo el demandante, para estos efectos la calidad de continuador en la propiedad.

Manifiesta que atendido que su representada ha controvertido el dominio del actor, y de sus antecesores en el dominio, estimamos que la acción debe ser rechazada, y que las alegaciones de las partes deben tramitarse en un juicio de lato conocimiento, que permita a las partes, sustentar sus posiciones, y acreditarlas en función de sus intereses.

Alega que el actor no cumple en la especie con los requisitos de la acción, ya que su representada, no carece de un título que justifique su tenencia o posesión, por el contrario, la historia registral, da cuenta de que ella registra una inscripción a su nombre, la que registralmente fue dejada sin efecto, sin que concurra, al tenor de lo dispuesto en el artículo 728 del Código Civil, su voluntad, ya que ella no firmo la escritura en virtud de la cual, los antecesores en la propiedad del demandante, pasaron a registrar la propiedad a su nombre.

Expresa que para el improbable evento de que acoja la acción, se reserva a discutir en la etapa de cumplimiento del fallo las prestaciones mutuas, atendidas las mejoras efectuadas por su representada, respecto de las construcciones



existentes, las que deberán ser pagadas de forma previa a la entrega de conformidad al tenor de lo dispuesto en los artículos 908 y siguientes del Código Civil.

Que con fecha 03 de junio de 2022 se recibió la causa a prueba, resolución complementada con fecha 08 de junio de 2022, y con fecha 19 de agosto de 2022.

Que con fecha 06 de julio de 2023 se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que con fecha 04 de agosto de 2021 comparece don Víctor Elías Readi Catán, abogado, en representación convencional de don **MARCO ANTONIO NEVEU GARRIDO**, quien viene en interponer demanda de precario en contra de (1) doña **ERCIRA DÍAZ**, (2) don **JORGE SOLÍS DÍAZ**, y (3) doña **LILIANA SOLÍS VARGAS**, antes individualizados, en definitiva, acoger la acción deducida en todas sus partes ordenando, en consecuencia, a la demandada restituir, libre de todo ocupante, el inmueble individualizado en los puntos 1 y 2 de esta demanda dentro de tercero día desde que cause ejecutoria la sentencia o en el plazo que se estime conforme a Derecho, bajo el apercibimiento de proceder a su lanzamiento y el de todos los ocupantes, mediante el auxilio de la fuerza pública en caso de incumplimiento, con costas, fundado en los argumentos anotados en la parte expositiva de este fallo que se dan por reproducidos.

**SEGUNDO:** Que compareció el abogado Gonzalo Lepe Ruiz, en representación de los tres demandados, quien contestó la demanda solicitando su rechazo, con costas, fundado en los argumentos anotados en la parte expositiva de este fallo que se dan por reproducidos.

**TERCERO:** Que no habiéndose logrado conciliación, se recibió la causa a prueba, fijándose los siguientes hechos substanciales, pertinentes y controvertido sobre los cuales debía recaer: 1. Efectividad de ser el demandante propietario exclusivo del predio cuya restitución solicita. Hechos y circunstancias. 2. Efectividad de ser las demandadas y el demandado tenedores, por mera tolerancia de su dueño, o en su caso poseedores al tenor del artículo 895 del Código Civil, del predio cuya restitución se solicita. 3.- Efectividad que doña Ercira Diaz es o fue dueña del inmueble cuya restitución se solicita. En su caso, hechos y circunstancias de la posesión.

**CUARTO:** Que la parte demandante acompañó la siguiente prueba:

**Documental:** 1) Copia autorizada de la inscripción en el registro de propiedad del inmueble objeto de la Litis. 2.- Copia (E-Book) del exhorto rol E-1672-2021 ventilado ante el Juzgado de Letras de Puerto Varas, digitalizados a folio 1 y 2.

**QUINTO:** Que la parte demandada acompañó la siguiente prueba:



**Documental:** 1.- Cartola Hogar Registro Social de Hogares de doña Ercira Díaz. 2.- Copia de inscripción de fojas 182 N° 289 del Registro de Propiedad de 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. 3.- Copia de inscripción de fojas 1777 n° 2636 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. 4.- Copia de inscripción de fojas 46 vta. N° 75 del Registro de Propiedad del año 1979 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. 5.- Ordinario N° 4459 de fecha 23 de diciembre de 1992. 6.- Certificado de fecha 26 de agosto de 2022 emitido por la Dideco de la Ilustre Municipalidad de Frutillar. 7.- Certificado de fecha 26 de agosto de 2022 emitido por la Dideco de la Ilustre Municipalidad de Frutillar; 8.- Certificado de fecha 26 de agosto de 2022 emitido por la Dideco de la Ilustre Municipalidad de Frutillar, digitalizados a folio 65.

**SEXTO:** Que corresponde pronunciarse derechamente sobre la demanda de precario, para lo cual es necesario señalar que la figura se consagra en el inciso segundo del artículo 2.195 del Código Civil, que según la jurisprudencia, es una simple situación de hecho, en virtud de la cual, una persona sin autorización de su dueño, por mera tolerancia de aquél o ignorancia, y sin título alguno que lo justifique, tiene en su poder una cosa ajena determinada.

**SÉPTIMO:** Que con lo anterior, resulta necesario dejar establecido los siguientes hechos, en lo que aquí interesa, conforme las probanzas allegadas al proceso y ponderadas en forma legal:

1.- Que de acuerdo a la inscripción de dominio acompañada por el actor a folio 1, no objetada, se tendrá por acreditado que el demandante don **Marco Antonio Neveu Garrido** es dueño del inmueble compuesto de sitio y casa, ubicado en Frutillar, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos, que deslinda: Norte, con Armando Opitz; Este, con propiedad de Adolfo Wetzel; Sur, con propiedad de Adolfo Wetzel; y Oeste, con propiedad de Adolfo Wetzel.

El inmueble está inscrito a su nombre a fs. 1958 N° 2519 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.

Según la misma inscripción, adquirió este inmueble **de Sergio Eduardo Díaz Beltran, Jorge Díaz Beltran, y María Angélica Díaz Beltrán**, representados legalmente por Cristian Andrés Barros Muñoz, en su calidad de Juez Árbitro designado por el 29° Juzgado Civil de Santiago, en autos rol C-10392-2018, según consta en escritura pública de fecha 07 de abril de 2020, repertorio N° 2132-2020 de la Notaría de Santiago de Clovis Toro Campos.

En la misma inscripción se consigna que los títulos de dominio anteriores rolan inscritos a fs. 1777 N° 2636 y Fs. 2238V, N° 3380, ambos en el Registro de Propiedad del año 2015.



2.- Que de acuerdo a las inscripciones de dominio acompañadas por la parte demandada, no objetada, se tendrá por acreditado que previo a la adjudicación aludida en el N° 1, el inmueble individualizado era de dominio de **Sergio Eduardo Díaz Beltran, Jorge Díaz Beltran, y María Angélica Díaz Beltrán**, quienes adquirieron por sucesión por causa de muerte de **Eduardo Díaz Díaz**.

El título anterior se encontraba inscrito a fs. 985V, N° 1520 del año 1993 y a fs. 561 N° 819 del año 1999, ambas del registro de Propiedad.

3.- Que de acuerdo a la inscripción de dominio acompañada por la parte demandada, no objetada, se tendrá por acreditado que la demandada **Ercira Díaz Díaz** era dueña de una propiedad compuesto de sitio y casa, ubicado en Frutillar, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos, y que deslindaba: Norte, con Armando Opitz; Este, con propiedad de Adolfo Wetzel; Sur, con propiedad de Adolfo Wetzel; y Oeste, con propiedad de Adolfo Wetzel.

Este inmueble estaba inscrito a su nombre a fs. 182 N° 284 del Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, y fue transferido según expresa literalmente a **Eduardo y Sergio Eduardo Díaz**, mediante inscripción de fs. 985 N° 1519 del Registro de Propiedad del año 1993.

Que de acuerdo a los datos textuales aportados por la misma inscripción de dominio, se tendrá por acreditado que trata del mismo inmueble adquirido por el actor.

**OCTAVO:** Que habiendo la parte demandante acreditado el dominio del inmueble cuya restitución se solicita, junto a la tenencia de éste por la parte demandada, considerando que en su contestación no controvertió tal hecho, sino que por el contrario adujo tener justo título para justiciar la ocupación del inmueble.

Que entonces, recaía sobre la parte demandada, conforme la regla del *onus probandi* contenida en el artículo 1.698 del Código Civil, el peso de acreditar la existencia de un título de tenencia distinto de la mera tolerancia del dueño, lo cual justificó en que la demandada Ercira Díaz Díaz tenía una inscripción de dominio a su nombre, quien jamás habría firmado una escritura de venta con don Eduardo Díaz Díaz ni con Sergio Díaz Beltrán, la cual sería falsa.

**NOVENO:** Que al respecto habrá que decir que de acuerdo a los hechos asentados en el considerando 7°, y los propios dichos de la contestación, la parte demandada ocupa el inmueble sublite desde una época anterior a la adquisición del dominio por parte del actor.

Que en cuanto a la historia registral de inmueble, efectivamente aparece una inscripción a nombre de la demandada Ercira Díaz Díaz del año 1989, pero en



la misma inscripción se advierte que ella se desprendió de su dominio, al haberlo transferido a Sergio Eduardo Díaz en el año 1993.

Bajo esta circunstancia, apareciendo que la inscripción que tenía en su favor la demandada Ercira Díaz Díaz fue válidamente cancelada por una nueva inscripción posterior, y bajo el curso normal de las cosas, debe entenderse que la información registral es válida mientras no se demuestre lo contrario, y en este caso, no existe prueba alguna que sustente la pretendida nulidad o falsedad del contrato de compraventa que habría celebrado doña Ercira Díaz Díaz en el año 1993.

**DÉCIMO:** Que con lo que se viene diciendo, la parte demandada no ha logrado acreditar la existencia de un título vigente que le habilite a ocupar el inmueble sublite, y a oponerse a la pretensión de restitución de su legítimo dueño, desde que el resto de su prueba documental no guarda relación con la historia registral del mismo, es más faltan títulos que permitan entender la teoría del caso planteada por su parte y que como se dijo eran de su cargo, por lo que se acogerá la demanda, como se dirá en lo resolutivo de este fallo.

Y visto además, lo dispuesto en los artículos 1698, 2195 inciso 2° del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254, 342, 346 y 680 del Código de Procedimiento Civil; SE DECLARA:

I.- Que se **acoge** la demanda de precario interpuesta por don MARCO ANTONIO NEVEU GARRIDO, en contra de (1) doña ERCIRA DÍAZ, (2) don JORGE SOLÍS DÍAZ, y (3) doña LILIANA SOLÍS VARGAS, y en consecuencia, se condena a estos últimos a restituir el inmueble ubicado en ubicado en calle 21 de mayo sin número y/o número 514 de la comuna de Frutillar, el que se compone de un sitio y casa ubicado en Frutillar, comuna del mismo nombre, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, inscrito a su nombre a fs. 1985, Número 2519 del Registro de Propiedad del Señor Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2020, dentro de tercero día desde que cause ejecutoria el presente fallo, libre de todo ocupante y bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública.

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

Anótese y regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C- 1028-2021.



C-1028-2021

Dictó doña **Lorena Lemunao Aguilar**, Jueza Titular del Juzgado de Letras de Puerto Varas.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puerto Varas, catorce de agosto de dos mil veintitrés**



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

Código: HVCXXHPSRJB