

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 20° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-2243-2024
CARATULADO : ROJAS/CATRINAO

Santiago, siete de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS:

Al folio 1, comparecieron debidamente representados, doña **ANA LUISA ROJAS SERRA**, empleada; don **OSCAR RENÉ ROJAS SERRA**, empleado; doña **YOLANDA DE LAS MERCEDES ROJAS SERRA**, empleada; doña **EMA DEL PILAR ROJAS SERRA**, empleada; doña **MARISOL VERÓNICA ROJAS TORRES**, empleada y don **CARLOS ALFONSO ROJAS SERRA**, empleado; todos domiciliados en Alonso de Córdova 5151, oficina 501, comuna de Las Condes; quienes vinieron en interponer demanda de precario en procedimiento sumario en contra de don **HANS MISAEL CATRINAO HUENCHUÑIR**, ignoran profesión u oficio, domiciliado en San Vicente 3700, comuna de Macul.

Relataron que todos son comuneros del inmueble ubicado en Avenida El Quilín, esquina calle Chacarilla, comuna de Macul, hoy denominada como San Vicente 3700, comuna de Macul, haciendo presente que el título se encuentra inscrito a nombre de la comunidad respecto de la cual son parte, inscrito a fojas 20638 N°20514 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2005.

A ese respecto, alegaron que la propiedad es ocupada por el demandado por mera tolerancia y en forma gratuita, sin previo contrato y sin intención alguna de desocupar la propiedad, la cual ocupa desde el año 2020, puntualizando que el demandado vive en la propiedad en calidad de allegado, sin ser comunero de dicho bien.

En ese sentido, indicaron que, en calidad de comuneros de la mencionada propiedad, y sin mediar título alguno que permita al demandado de autos ocupar dicho inmueble, es que solicitan que el ocupante les restituya el mencionado bien raíz, libre de todo ocupante y con las cuentas de consumos básicos pagados al día, dentro de décimo día desde que el fallo cause ejecutoria, por lo que ese interpone la presente demanda; o en el plazo que se fije bajo apercibimiento de lanzarle, junto a todos los demás ocupantes con el auxilio de la fuerza pública.

Agregaron en cuanto al derechos que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 H y siguientes de la ley 18.101 modificada por la ley 21.461, se dispone que para el caso como el de marras que deriva de la tramitación del procedimiento conocido ante el 2° Juzgado Civil de Santiago, rol C-14248-2023 "Rojas contra Catrino", que en caso de oposición sea ventilado bajo las normas generales del procedimiento sumario precario.

Previas citas legales, solicitaron tener por presentada en juicio demanda de precario contra el demandado ya individualizado, y lo demás ocupantes del inmueble, someterla a tramitación acogiéndola en todas sus partes, y en definitiva se les restituya la mencionada propiedad libre de todo ocupante y enseres dentro de tercer día, o en el plazo que se sirva fijar bajo apercibimiento de lanzarle, junto a todos los demás ocupantes con el auxilio de la fuerza pública.



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

Código: XXMCXTZKFWE

Al folio 18, se llevó a efecto el comparendo de contestación y conciliación, en la cual el demandado interpuso excepción de falta de legitimación pasiva, y seguidamente contestó la demanda por escrito de folio 16, solicitando su rechazo.

Señaló que los actores han demandado en acción de precario fundando su pretensión en que se estaría ocupando el inmueble por su mera tolerancia, sin señalar ni explicar al Tribunal por qué no le es conveniente para su pretensión en este litigio, las circunstancias que rodean la ocupación y posesión por parte del demandado del inmueble de marras. En ese sentido, indicó que la pareja de don Hans, doña Carolina Mendez Mendez, es quien llega a esa casa en el mes de febrero del año 2017, en una relación laboral, hecho que se mantiene hasta la fecha, agregando que a la llegada de doña Carolina, aproximadamente a los dos meses después don Hans se a vivir con ella, ya que doña Carolina contaba con su dormitorio y con la autorización de su empleador, por lo que la acción de autos debió dirigirse hacia ella.

Manifestó que no tiene, ni ha tenido, relación de ninguna especie con los demandantes de autos, ya que en su calidad de pareja de doña Carolina Mendez Mendez, se fue a vivir a la casa, que es la que ocupa desde el año 2017 a la fecha, es decir, hace más de 6 años. Agregó que no ocupa este inmueble por capricho de él, por mera ocurrencia e inspiración, ni menos por la mera tolerancia de los demandantes, sino que se fue a vivir a esa casa con su pareja, la que ya vivía en ese lugar.

En ese sentido, opuso la falta de legitimación pasiva respecto de su persona, atendido de que es su pajera la que posee y ocupa el inmueble en atención a que ésta fue contratada por los demandantes para trabajar puertas adentro, además de que arguye la inexistencia de los requisitos necesarios para accionar de precario en este proceso, ya que existe un antecedente jurídico que permite señalar que la ocupación del inmueble tiene su origen en una circunstancia que la justifica, que es el vínculo de convivencia que él mantiene con doña Carolina Mendez Mendez, con quien en su oportunidad se vino a vivir con ella, a quien siguió hasta este domicilio.

Previas citas legales, solicitó tener por opuesta la excepción de falta de legitimación pasiva de don Hans Catrino Huechuñir, acogéndola en todas sus partes, con expresa condena en costas.

De igual manera, conforme a las razones explicadas precedentemente, las que da por expresamente reproducidas, contestó la demanda alegando que los hechos relatados en la demanda no son efectivos, al menos como lo exponen los demandantes, por lo que solicitó su total rechazo con expresa condenación en costas.

Seguidamente, en la referida audiencia se confirió traslado de la excepción a la parte demandante, que indicó que la contraparte no acredita la razón por la cual Carolina Méndez vive en esa casa, y a si vez, alega un contrato de trabajo que se desconoce totalmente, ya que la persona con quien siempre han tratado ha sido con el demandante.

Posteriormente, se llamó a las partes a conciliación, la cual no se produjo.

Al folio 19, se recibió la causa a prueba.

Al folio 44, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:



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

Código: XXMCXTZKFWE

1°.- Que, la parte demandante para acreditar los hechos que fundamentan su demanda rindió la siguiente prueba:

Documental al anexo del folio 1:

- a) Copia con vigencia en parte de inscripción de fojas 20638 número 20514 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- b) E-book de la causa Rol C-14248-2023, caratulado ROJAS/CATRINAO, seguida ante el 2° Juzgado Civil de Santiago.

2°.- Que, por su parte, la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Documental al anexo del folio 27:

- a) Certificado de residencia de doña Carolina Méndez Méndez, de fecha 23 de septiembre de 2019.
- b) E-book de la causa Rol C-14248-2023, caratulado ROJAS/CATRINAO, seguida ante el 2° Juzgado Civil de Santiago.
- c) E-book de la causa Rol O-348-2024, caratulado MENDEZ/ROJAS, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- d) Copia de Presentación de Reclamo ante Inspección del Trabajo caratulado 1324/2023/30261.
- e) Cartola Hogar Registro Social de Hogares de don Hans Misael Catrino Huenchuñir.

Testimonial al folio 34: llevándose a efecto la audiencia testimonial en la que comparecieron don Ismael Horacio Rojas Gutiérrez y don Isaac Cristian Zúñiga Olguín.

3°.- Que, cabe tener presente que, conforme a lo resuelto con fecha 12 de diciembre de 2023 en el procedimiento monitorio seguido ante el 2° Juzgado Civil de Santiago Rol C-14248-2023 que dio origen al presente juicio declarativo, se analizarán únicamente los medios de prueba allegados al procedimiento monitorio referido, por aplicación de lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 18-F de la Ley 18.101.

4°.- Que, habida consideración de lo preceptuado en el artículo 1698 del Código Civil, *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”*.

I. EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA:

5°.- Que, el demandado opuso excepción de falta de legitimación pasiva respecto de su persona, atendido de que es su pareja la que posee y ocupa el inmueble que se demanda en autos, en atención a que ésta fue contratada por los demandantes para trabajar puertas adentro; sin embargo, el documento acompañado *“Copia de Presentación de Reclamo ante Inspección del Trabajo”* no logra ser suficiente para tener acreditada la circunstancia a la que alude, como tampoco se acompañan otros antecedentes que relacionen a doña Carolina Fabiana Méndez Méndez con el inmueble cuya restitución se pretende.

6°.- Que, de igual forma, cabe tener en cuenta que la acción de precario se refiere a que la relación entre el sujeto contra el que se dirige la demanda respecto del objeto demandado es una cuestión de hecho, que está dirigida contra la persona que está ocupando el bien reclamado, por lo que la eventual existencia de un contrato con una



tercera persona no es obstáculo para dirigir la acción contra quien habita el inmueble pretendido, sino que sólo es necesario que la parte demandada sea quien está ocupando el inmueble que se pretende recuperar.

En ese sentido se ha señalado por la jurisprudencia que: *“Que, en estricto apego a la norma del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, y de acuerdo a la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario, es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; que el demandado ocupe ese bien; y que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. De lo anterior, se desprende que un elemento inherente al precario está constituido por una mera situación de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble reclamado.”*

En consecuencia, al no acreditarse ninguna circunstancia que permita invalidar el procedimiento respecto de la persona demandada, se rechazará la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta.

II. EN CUANTO AL FONDO:

7º.- Que, la acción intentada en autos es la establecida en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, norma que señala que: *“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 la procedencia de la acción de precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos, en forma copulativa:

- a) Que la parte demandante sea dueña del inmueble cuya restitución solicita.
- b) Que la parte demandada se encuentre ocupando dicho inmueble.
- c) Que dicha ocupación se efectúe sin un título que la justifique o legitime.

8º.- Que, para acreditar primero de los requisitos, la parte demandante acompañó copia con vigencia en parte del Registro de Propiedad, inscripción de fojas 20638 número 20514 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2005, que se encuentra vigente en parte al 12 de mayo de 2023, en que aparece que doña Yolanda de las Mercedes Rojas Serra, doña Ema del Pilar Rojas Serra, doña Ana Luisa Rojas Serra, don Roberto Julio Rojas Serra, don Oscar Rene Rojas Serra, don Carlos Alfonso Rojas Serra, doña Marisol Verónica Rojas Torres y doña Ketty Pilar Serra Vergara son dueños del sitio número sesenta y tres del plano de loteo María Angélica, ubicado en la Avenida El Quilín esquina de calle Chacarilla, comuna de Macul, documento que se debe considerar como instrumento público en juicio dado lo previsto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil.

Sin embargo, cabe considerar que el referido documento no resulta útil para establecer relación del inmueble respecto del cual se interpone la acción, correspondiente al ubicado en *“San Vicente 3700, comuna de Macul”* con el consignado en el certificado de dominio con vigencia previamente señalado; y tampoco se acompañó el correspondiente certificado de número u otro antecedente que permita establecer la correlación entre ambos inmuebles, y que resulte suficiente para acreditar el hecho que se pretende.



9°.- Que, en consecuencia, no habiéndose acreditado la concurrencia del primero de los requisitos de la acción de precario, esto es, ser dueño de la propiedad cuya restitución se reclama, al tenor del artículo 2.195 del Código Civil, resulta inconducente efectuar el análisis de los demás, por lo cual se desestimaré la demanda de autos.

10°.- Que, cabe considerar la demás prueba documental acompañada al proceso no altera el razonamiento expuesto precedentemente, por lo que se omitirá su examen pormenorizado.

11°.- Que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, considerándose que ha existido motivo plausible para litigar, se eximirá a la demandante del pago de las costas.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 341, 342, 346, 384, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y 1698, 1700 y 2195 del Código Civil; y lo dispuesto en la ley 18.101, **se resuelve:**

- I. Que se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado don Hans Misael Catrino Huenchuñir a folio 16.
- II. Que, se rechaza en todas sus partes la demanda de precario deducida por doña **ANA LUISA ROJAS SERRA**, don **OSCAR RENÉ ROJAS SERRA**, doña **YOLANDA DE LAS MERCEDES ROJAS SERRA**, doña **EMA DEL PILAR ROJAS SERRA**, doña **MARISOL VERÓNICA ROJAS TORRES** y don **CARLOS ALFONSO ROJAS SERRA**, en contra de don **HANS MISAEL CATRINAO HUENCHUÑIR**.
- III. Que, no se condena en costas a la parte demandante.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol: C-2243-2024.

Dictada por Manuel Pedreros Oñate, Juez Suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del Código de Procedimiento Civil en **Santiago, siete de marzo de dos mil veinticinco.**



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

Código: XXMCXTZKFWE