

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Temuco  
CAUSA ROL : C-5433-2024  
CARATULADO : MELÉNDEZ/NIADA

Temuco, veinticinco de abril de dos mil veinticinco

**VISTOS:**

En folio 1, con fecha 28 de septiembre de 2024, se presenta don CESAR GONZALO URZUA CANDIA, abogado, con domicilio, en Antonio Varas 687, oficina 501, en representación de mandato judicial según se acreditara de don JUAN CARLOS MELENDEZ NICOLICH, Comerciante, cedula de identidad 15.626.221-8, con domicilio en La Blanca N°0231, comuna la Cisterna, Región Metropolitana, Santiago, a US., respetuosamente digo: Que, por este acto interpongo demanda de Precario en contra de don MARCO ANTONIO NIADA GUZMAN, ignoro profesión u oficio, domiciliado en calle Domingo Rojas Trigo N°690 Villa Cataluña, de la comuna Temuco, sobre la base de los siguientes argumentos de hecho y de derecho, que a continuación paso a exponer: LOS HECHOS: Que, mi representado es dueño de la propiedad ubicada en calle Domingo Rojas Trigo N°690 Villa Cataluña, de la comuna Temuco, propiedad que se encuentra inscrita a fojas 1104 N°6483, del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2024. Es el caso que el demandado ocupa actualmente mi propiedad producto de mi buena voluntad, no mediando contrato de arriendo de por medio, esto debido a las siguientes razones: Que, mediante causa RIT C-1731-2021, del Primer Juzgado Civil de Temuco, Banco de Crédito e Inversiones, se adjudicó en remate la propiedad perteneciente al demandado, la cual se encuentra ubicada en calle Domingo Rojas Trigo N°690 Villa Cataluña, de la comuna Temuco, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE: en 21,50 metros con sitio 16; SUR: en 21,50 con calle Tarragona; ORIENTE: en 11,50 metros con Avenida Domingo Rojas Trigo; y PONIENTE: en 11, 50 metros con sitio número 18, cuya inscripción fue inscrita a fojas 3994 vta N°4065, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2023. Posteriormente mi representado, mediante escritura pública de compraventa de fecha 14 junio del año 2024, Repertorio N°2539, ante el Notario Público de Santiago, doña María Angelica Galán Bauerle, se adjudicó el inmueble individualizado precedentemente, el cual se encuentra actualmente inscrito fojas 1104 N°6483, del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2024. Es así US., que mi representado producto de su buena voluntad y sin que mediera un contrato de arriendo de por medio, accedió a que el demandado se quedara en dicho inmueble hasta el día 30 de agosto de 2024, lo cual no fue así, ya que el demandado se niega a dejar la propiedad, a pesar de que no posee título alguno para dicha ocupación; más allá de mi mera tolerancia. EL DERECHO: 1.- El artículo 2195 del Código Civil dispone: Se entiende precario cuando no se presta cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”. En este caso, según lo descrito precedentemente es la demandada quien posee materialmente el terreno de mi propiedad, es decir, de cosa ajena, y l de hace



Foja: 1

sin mediar contrato alguno y menos mi voluntad. Además, la Constitución Política de la República, en su artículo 19 n° 23 y 24 garantizan el derecho a la propiedad y el derecho de propiedad, y lo liberan de toda turbación posible de parte de terceros, situación que en mi caso particular ha sido vulnerada, puesto que me he visto imposibilitado de usar, gozar y disponer de mi bien raíz a mi arbitrio. Por los hechos y el derecho anteriormente expuesto, es que me veo en la obligación de concurrir ante a US., a fin de que sirva ordenar la restitución de parte de mi propiedad. POR TANTO: En virtud de lo expuesto y dispuesto en los artículos 2.195, RUEGO A US; tener por interpuesta demanda de precario en contra de don MARCO ANTONIO NIADA GUZMAN, antes individualizado, acogerla a tramitación y, en definitiva: Declarar que el demandado junto a cualquier integrante de su grupo familiar debe restituir la propiedad que ocupa actualmente, dentro de tercero día contado desde que quede ejecutoriada la sentencia. Condenar al demandado al pago de los perjuicios causados, lo cual me reservo para la etapa del cumplimiento del fallo. Condenar en costas al demandado.

En folio 11, con fecha 23 de octubre de 2024, se efectuó la audiencia de estilo, en la cual la actora ratifica su demanda y solicita acceder a ella en todas sus partes, con costas.

La demandada contesta la demanda, mediante minuta escrita de folio 09, en el tercer otrosí dice: TERCER OTROSÍ: Que en subsidio de lo principal y segundo otrosí, estando dentro del plazo legal y conforme lo autoriza el artículo 682 en relación con el artículo 309, ambos del Código de Procedimiento Civil, vengo a evacuar contestación de demanda sobre precario interpuesta por don JUAN CARLOS MELEDEZ NICOLICH, en contra de mi representado, solicitando sea rechazada en todas sus partes, y con condena de costas, en virtud de los fundamentos de hecho y derechos que expongo. HECHOS. Durante el año 2018, en el mes de noviembre mi representado queda sin su fuente laboral, dando termino a su contrato que se extendía por 4 años, y del cual, obtenía un ingreso que permitía tanto a él como su familia mantener una estabilidad económica. Esta situación de inestabilidad laboral, coincidió con el periodo de Pandemia, que no hizo más que agravar la situación, derivando también en un quiebre familiar, donde finalmente mi representado es quien se queda con el cuidado personal de sus hijos, ambos estudiantes universitarios. Agravado a lo anterior este presenta situaciones de salud complejas que lo llevan a tener dos intervenciones, que provoca el uso de medicamentos permanentes. Es así que desde ese momento a la fecha solo ha contado con trabajos esporádicos que no hicieron que este pudiese compensar todo el desajuste económico producido desde el año 2018, trayendo como consecuencia final, la pérdida del inmueble, disputa de esta controversia. Conforme a lo señalado, mi representado por situaciones económicas graves, se ha visto imposibilitado de buscar un nuevo inmueble, al cual retirarse, junto a su familia. En el entendido de que el demandante estableció la mera tolerancia de don MARCO NIADA GUZMAN, y estando este último, en conocimiento de aquello es que ha habitado el inmueble, en espera de un plazo razonable, en consideración a sus circunstancias económicas. DERECHO. Concepto de comodato, de acuerdo con el artículo 2174 del Código Civil, “El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.” Concepto de comodato precario. Nos encontramos frente a la situación de comodato precario en la hipótesis de inciso primero del artículo 2195, que dispone: “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución”, entonces la distinción está, en que, en el comodato precario, si se presta la cosa, con cargo a restituir; lo que funda y origina la acción de comodato precario con requisitos y procedencia, distinta, de la acción de precario. Concepto de precario, el artículo 2195 del C.C., en su inciso 2º: “Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”. La procedencia de la acción de Precario; acción que nos convoca. No existiendo



Foja: 1

disposición legal que defina esta acción, el profesor Zavala afirma que, la acción de precario es “la que tiene el dueño de una cosa determinada para exigir de quien la ocupa, sin título que la justifique, la restitución siempre que exista mera tolerancia de su parte”. Zavala Jose Luis. “Precario, casos y jurisprudencia”. Santiago. Thompson Reuters Puntotex, 2010, pag.2. Respecto a los requisitos de la acción de precario deben ser copulativos para que prospere dicha acción, es decir, que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución se solicita, y que el demandado tenga la cosa sin un título que justifique su tenencia. La jurisprudencia esta conteste en que debe ser el actor quien acredite la ocupación o tenencia del precarista, y este último debe probar un título distinto. POR TANTO, en mérito de lo expuesto Sírvase S.S., tenga por contestada la demanda.

Efectuado el llamado a conciliación esta no se produce.

En folio 25, el 22 de enero de 2025, se efectúa nueva audiencia en la cual se llaman las partes a conciliación y esta no se produce por su desacuerdo.

En folio 25, el 22 de enero de 2025, se confiere traslado a la excepción dilatoria deducida en el segundo otrosí de minuta de contestación de la demandada.

En folio 27, con fecha 28 de enero de 2025, se recibe la causa a prueba.

En folio 16, con fecha 19 de abril de 2023, se recibió la causa a prueba.

En folio 42, con fecha 11 de abril de 2025, se citó a las partes para oír sentencia.

#### CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA EXCEPCION DILATORIA DE INEPTITUD DEL LIBELO POR FALTA DE ALGUN REQUISITO LEGAL EN EL MODO DE PROPONER LA DEMANDA EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 254 DEL MISMO CUERPO LEGAL, DEDUCIDA EN EL SEGUNDO OTROSÍ DE MINUTA DE CONTESTACIÓN DE FOLIO 09 EL 23.DE OCTUBRE DE 2024.

1.- Que doña JENNY CAROL TRALMA COÑUECAR, por el demandado opone excepción dilatoria del artículo 303 N°4 -dice 464 N°4- del Código de procedimiento Civil. Indica que de acuerdo con lo establecido en el artículo 254 del Código ya mencionado: “la enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se sometan al fallo del tribunal”. La demanda de autos no tiene una clara exposición de los hechos lo que dificulta, llevar a cabo una clara defensa de mi representado. POR TANTO, de acuerdo con lo expuesto y dispuesto en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, y, demás normativa aplicable, RUEGO A S.S., acoger la excepción de ineptitud de libelo, interpuesta en subsidio de lo principal, con expresa condena en costas.

2.- Que la parte demandante no contestó la excepción dilatoria.

3.- Que la excepción dilatoria será RECHAZADA, ya que, la demanda cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil al efecto. La demanda no es vaga, inepta, ininteligible o mal formulada, prueba de ello, es que la demandada si la entendió, pues la contestó, oponiéndose a ésta y deduce, además, incidencias, dentro de plazo, a través de abogado habilitado, ejerciendo su derecho a defensa.

#### II. EN CUANTO AL FONDO.

4.- Que don CESAR GONZALO URZUA CANDIA, abogado, en representación de don JUAN CARLOS MELENDEZ NICOLICH, interpone demanda de precario en contra de don MARCO ANTONIO NIADA GUZMAN , a fin de que éste proceda a entregar el inmueble sublite, que detenta sin tener título que justifique su posesión y que es de propiedad de la parte demandante.

5.- Que el demandado contesta la demanda solicita su rechazo por las razones latamente referidas en la parte expositiva de este fallo.



Foja: 1

6.- Que, la actora, ha deducido la acción de Precario, establecida en el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil. Esta acción, para que pueda prosperar y ser acogida la demanda, debe reunir los siguientes requisitos: a) que el actor sea dueño del bien objeto de la acción, b) que la demandada tenga la cosa en su poder y c) que la cosa la tenga sin título alguno, por ignorancia o mera tolerancia del actor.

7.- Que la parte actora para probar sus pretensiones allegó a los autos los siguientes medios de prueba:

Documentos: La parte demandante acompañó a los autos en folio 1, el 29.09.2024: -Mandato Judicial, Repertorio 10.289/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024, suscrito ante el Notario de Temuco doña Esmirna Vidal Moraga, donde consta la personería del abogado demandante. -Dominio Vigente inscrito a fojas 1104 N°6483, del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2024, a nombre del demandante. Compraventa y Alzamiento. Certificado de Hipoteca Gravámenes e Interdicciones y Prohibiciones. Rol de Avalúo 2713-4 del inmueble sublite. (Reiterados en folio 34). Documentos debidamente acompañados y no objetado. TESTIMONIAL: Rindió la testimonial de folio 38, con fecha 04.03.2025, consistentes en los dichos de los siguientes testigos, quienes legalmente examinados y libre de tacha, por separado, están contestes en señalar lo siguiente:

Don JORGE ATILIO ESPINOZA ARISTICH y doña ESMERALDA CARMEN ARISTICH MELENDEZ. Al punto 1. Indican que el demandante es el dueño del inmueble sublite, pues, la compró al Banco en remate y pagó íntegramente, en el mes de junio de 2024. El inmueble se encuentra ocupado por don Juan Carlos Meléndez, quien es el demandado de autos. La propiedad esta ubicada en la ciudad de Temuco.

8.- Que la parte demandada no allegó medio probatorio alguno para acreditar los argumentos de defensa.

9.- Que la prueba instrumental aportada por la parte demandante tiene el carácter de público, y por ende, valor probatorio pleno del artículo 1700 del Código Civil, acreditando que es poseedor inscrito del inmueble cuya restitución solicita, ubicado en calle Domingo Rojas Trigo N°690 Villa Cataluña, de la comuna Temuco, propiedad que se encuentra inscrita a fojas 1104 N°6483, del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2024, a nombre del actor.

Que, asimismo, la ocupación del inmueble sublite por la parte demandada se encuentra acreditada con la prueba testimonial rendida por la actora que reúne en si los requisitos del artículo 384 N°2 del Código en referencia y hace plena prueba a su respecto. Hecho también reconocido por la demandada al contestar la presente acción.

10.- Que, finalmente, era de carga procesal de la parte demandada el probar que detenta la propiedad sublite por un título distinto a la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, carga procesal que no cumplió, pues la probanza rendida no acredita tal circunstancia.

11.- Que establecidas, así las cosas, corresponde ACOGER la demanda.

Por estas consideraciones y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 2195 del Código Civil, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 2195 del Código Civil, se declara:

I.- Que se RECHAZA, la excepción dilatoria de ineptitud del libelo opuesta por la parte demandada.

II.- Que se ACOGE, la demanda deducida por don CESAR GONZALO URZUA CANDIA, abogado, en representación de don JUAN CARLOS MELENDEZ NICOLICH, en contra de don MARCO ANTONIO NIADA GUZMAN, y en consecuencia, el demandado deberá hacer entrega del inmueble, ubicado en calle Domingo Rojas Trigo N°690 Villa Cataluña, de la comuna Temuco, propiedad que se encuentra inscrita a fojas 1104 N°6483, del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del



C-5433-2024

Foja: 1

año 2024, a nombre del actor, totalmente desocupado, libre de todo ocupante, dentro de décimo día de que este fallo quede ejecutoriado, bajo apercibimiento de ser lanzados por la fuerza Pública en caso contrario.

III.- Que no se condena en costas a la parte demandada por gozar de privilegio de pobreza.

Regístrese y notifíquese.

ROL N°5.433-2024.-

**DICTO DON JORGE ENRIQUE ROMERO ADRIAZOLA, JUEZ  
TITULAR DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE TEMUCO.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco, veinticinco de abril de dos mil veinticinco**



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

Código: QXEMXUTLXME