

CONTRATO DE ARRIENDO SUSCRITO CON ANTERIOR PROPIETARIO NO ES TÍTULO QUE PERMITE JUSTIFICAR LA OCUPACIÓN DEL INMUEBLE

Conociendo la I. Corte de Apelaciones Santiago, por vía de apelación señala que ambos demandados reconocen ocupar materialmente la propiedad, pero analizados los antecedentes, uno de ellos invoca como título para justificar la ocupación del inmueble el hecho de haber adquirido por herencia derechos sobre el mismo, sin embargo, no acompaña ningún documento idóneo para acreditar dicha circunstancia. Por su parte, el otro demandado alega en su favor la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito con un tercero, que según lo dispuesto en el artículo 1950 N°3 del Código Civil, la traslación del dominio al actual propietario y demandante le habría puesto término, y por consiguiente, al momento de interponerse la presente demanda, dicho título necesariamente se había extinguido.

Dado lo anterior, y ante la carencia de título, se deduce que la ocupación del inmueble por parte de los demandados se justifica, únicamente, por la mera tolerancia del actual propietario, quien ha decidido poner término a dicha situación de hecho, por lo que se acoge la acción de precario.

CORTE DE APELACIONES, ROL N° 3161- 2018.

Santiago, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

Vistos:

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción de los considerandos tercero, quinto y sexto que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que ambos demandados han reconocido ocupar materialmente la propiedad cuya entrega material reclama el actor.

Segundo: Que, la demandada Marjorie de los Ángeles Rodríguez Riquelme invoca como título para justificar su ocupación del inmueble respecto del cual se ejerce la acción de precario, el hecho de haber adquirido por herencia derechos sobre el mismo, sin embargo no acompaña ningún documento idóneo para acreditar dicha circunstancia, como algún decreto o resolución donde se le haya concedido la posesión efectiva de una herencia dentro de cuyo acervo se encontrase el inmueble en cuestión o derechos sobre éste.

Tercero: Que, las copias de sentencias anteriores que acompaña, son inoponibles al actor, y demás instrumentos, como certificados de nacimiento, no permiten suplir la antedicha ausencia de medios probatorios, más aun teniendo presente que el actor sí acreditó gozar de

una inscripción conservatoria a su favor, que permite reconocerlo como poseedor, y hacer aplicable a su respecto la presunción de dominio prevista en el inciso segundo del artículo 700 del Código de Procedimiento Civil.

Cuarto: Que, el demandado Gabriel Eduardo Ramos Arenas alega en su favor la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito con un tercero el 28 de septiembre de 2002, pero aun cuando el mismo se hubiere celebrado con un antecesor en el dominio del bien raíz, lo que no está demostrado, según lo dispuesto en el artículo 1950 N°3 del Código de Procedimiento, la traslación del dominio al actual propietario y demandante le habría puesto término, y por consiguiente, al momento de interponerse la presente demanda, dicho título necesariamente se había extinguido, resultando por consiguiente imposible justificar la ocupación que realiza en base a un título inexistente.

Quinto: Que, la carencia de título hace colegir que la ocupación del inmueble por parte de los demandados se justifica, únicamente, por la mera tolerancia del actual propietario, quien ha decidido poner término a dicha situación de hecho enderezando la presente acción de precario, la que, por reunirse todos los requisitos legales, deberá ser acogida.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículo 186 y 189 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de ocho de agosto de dos mil diecisiete, que rola de fojas 203 a 207 de estos autos, y se declara en su lugar que:

I.- se acoge la demanda de precario de fojas 1;

II.- se condena a los demandados Marjorie de los Ángeles Rodríguez Riquelme, Sergio Mario Ramos Zapata y Gabriel Eduardo Ramos Arenas a hacer abandono de la propiedad de calle San Pablo N°5798, 5806 y 5808 de la comuna de Lo Prado, inscrita a fojas 60.993 N°87.450 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2016. Haciendo entrega material de la misma a la demandante, libre de todo ocupante, dentro de quinto día contado desde que la presente sentencia quede ejecutoriada; y

III.- cada parte pagara sus costas.

Regístrese y archívese.

Redacción de la Abogada Integrante señora Herrera.
Civil N° 3161- 2018.

Pronunciada por la Tercera Sala de esta Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago , presidida por la Ministra señora Elsa Barrientos Guerrero, conformada por la Ministra suplente señor María Cecilia González Díez y la Abogada Integrante señora Paola Herrera Fuenzalida.

En Santiago, a veintiuno de junio de dos mil dieciocho, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.