

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 28° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-36696-2017
CARATULADO : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ/JUNTA
DE VECINOS UNION COMUNAL N°2 DE MAIPU

Santiago, veinte de Febrero de dos mil diecinueve

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE

Con fecha 20 de diciembre de 2017, comparece CARLOS FELIPE FAIRLIE ORIA, abogado, Director de Asesoría Jurídica de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MAIPU, con domicilio en Avenida Cinco de Abril N° 0260 en representación de don **FELIX PATRICIO NUÑEZ ESPINOSA**, profesor, quien interpone demanda de Precario en contra de **UNIÓN COMUNAL DE JUNTAS DE VECINOS N° 2**, cuya presidenta y representante legal es doña ISABEL FUENTES VINET, ignora profesión u oficio, con domicilio en la propiedad ubicada en calle Maipú N° 068, comuna de Maipú.

Fundamenta su demanda señalando que su representado don FELIX PATRICIO NUÑEZ ESPINOSA es dueño de la propiedad ubicada en calle Maipú cero sesenta y ocho, que corresponde al sitio sin número, del plano de loteo respectivo, Comuna de Maipú, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, con Pasaje Jardín Dos; SUR, con calle Maipú; ORIENTE, con sitio número diecisiete; PONIENTE, con Pasaje Jardín Uno, encerrando una superficie aproximada de trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados. Todo lo anterior en razón de los antecedentes sustraídos del título de dominio vigente del inmueble inscrito a fojas 29163 número 43832 correspondiente al registro de propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Agrega que el mencionado inmueble, está siendo ocupado en la actualidad por la Unión Comunal de Juntas de Vecinos N°2, cuya presidenta y representante legal es doña ISABEL FUENTES VINET, sin que conste derecho real alguno inscrito a su favor, permaneciendo en el, sólo en virtud de la mera tolerancia de mi representado y sin contrato previo existente que la faculte para ello. Por otra parte, la Unión Comunal de Juntas de Vecinos N° 2 y su presidenta doña ISABEL FUENTES



Foja: 1

VINET e integrantes, se han negado en forma sostenida a abandonar el inmueble de propiedad de su representado, don FELIX PATRICIO NUÑEZ ESPINOSA, lo que ha mermado su facultad de disponer libremente del inmueble.

Por último solicita que se condene en definitiva a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos N° 2 y doña ISABEL FUENTES VINET y a cualquier persona que ocupe dicha propiedad, a la restitución del inmueble de propiedad de su representado, bajo apercibimiento de disponer su lanzamiento, en caso de no hacerlo, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia.

En cuanto al derecho cita el artículo 2195 del Código Civil y 680 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 16 de Marzo de 2018, se notificó la demanda en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Al comparendo respectivo, concurrió el apoderado de la parte demandante y se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada.

Con fecha 14 de Mayo de 2018, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos que debían probarse, rindiéndose la prueba que consta en autos.

Con fecha 5 de Junio de 2018, comparece en el juicio la parte demandada hasta ese momento rebelde, rindiendo prueba documental y testimonial que consta en autos.

Con fecha 4 de febrero de 2018, se citó a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: En Cuanto A Las Tachas:

Que dentro del término probatorio, en la audiencia de prueba testimonial rendida por la demandante representada por Felipe Aguayo con fecha 14 de Agosto 2018, la parte demandada representada por María Alejandra Arriaza, tachó al testigo Osvaldo Alejandro Larraguibel Fuenzalida, por la causal del Art. 358 Nro. 5 del C.P.C. por cuanto el testigo declaró ser trabajador de la parte demandante.

SEGUNDO: Que la parte demandante evacuó traslado de la tacha deducida señalando que los funcionarios de la administración pública no son propiamente tal dependientes del Servicio en que prestan sus funciones siendo el vínculo que los liga con el servicio respectivo la ley orgánica



Foja: 1

constitucional respectiva del servicio de que se trata, habiendo sostenido nuestros Tribunales Superiores de Justicia, en reiteradas ocasiones que ellos tienen la imparcialidad que exige la ley para declarar en juicio sobre hechos de los que tomen conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

TERCERO: Que, a juicio de este tribunal, los funcionarios públicos regidos por ley 18.834 no están inhabilitados para declarar como testigos en procesos civiles, exigiéndose solo que dichos servidores comuniquen previamente de tal hecho a su superior jerárquico, pues de lo contrario incurrirían en el incumplimiento de una obligación a la que se encuentran sujetos en su calidad de servidores de la administración. El art/78 letra c) de ley 18834, que prohíbe a los servidores públicos actuar en juicio ejerciendo acciones civiles en contra de los intereses del estado o de las instituciones que de el formen parte, salvo la excepción que indica, no esta referida a la comparecencia ante los tribunales de justicia en calidad de testigo, ni impide que esta se produzca, por lo que esa norma no se aplica en esta situación, razón por la cual la tacha será rechazada.

CUARTO: Que, seguidamente en la misma audiencia de fecha 14 de Agosto de 2018, el abogado de la parte demandante tachó al testigo del demandado Patricio Cesar Cifuentes Rodríguez, por las causales contempladas en el numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, “por carecer de imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”.

QUINTO: Que, la parte demandada evacuó traslado a la tacha deducida señalando que el testigo no tiene un interés directo o indirecto en la causa y que solo expone respecto a hechos que le constan.

SEXTO: Que, respecto a esta causal de inhabilidad, es de advertir que como lo ha resuelto reiteradamente la jurisprudencia, el interés que inhabilita al testigo para declarar debe ser pecuniario o material e inmediato en la causa que declara, circunstancias que no se infieren de la declaración del deponente, el cual sólo declara que ha ocupado el inmueble objeto del juicio para realizar ensayos con su grupo de teatro, y no hace alusión a un interés de carácter monetario, como es exigido, pues el contenido de sus respuestas no permite establecer que su testimonio esté motivado por una conveniencia o beneficio de carácter material, siendo de advertir, además, que las condiciones o presupuestos señalados tampoco se expresan o precisan en el fundamento invocado para inhabilitarlo.

SEPTIMO: En Cuanto Al Fondo:

Con fecha 20 de diciembre de 2017, compareció CARLOS FELIPE FAIRLIE ORIA, abogado, Director de Asesoría Jurídica de la ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MAIPU, en representación de don FELIX PATRICIO NUÑEZ ESPINOSA, quien interpuso demanda de Precario en



Foja: 1

contra de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos N° 2, representada legalmente por doña ISABEL FUENTES VINET.

OCTAVO: Que se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado. Sin Perjuicio de aquello, la demandada compareció con fecha 5 de Junio de 2018, rindiendo prueba documental y testimonial.

NOVENO: Que, quien tiene una pretensión y la hace valer en juicio, debe acreditar fehacientemente los fundamentos de hecho en que ésta se apoya, en la especie, la demandante.

DECIMO: Que, para acreditar sus asertos, la demandante acompañó la siguiente probanza:

Documental: 1) Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de la propiedad que rola a fojas 29163, número 43832 del Registro de Propiedad del año 2011. 2) Modificación N° 3, Contrato de Arrendamiento N° 187/2006, de fecha 14 de noviembre de 2017 3) Contrato de arrendamiento N° 187/2006, de fecha 18 de abril de 2006, entre Adriana Elena del Carmen Espinosa León y la Ilustre Municipalidad de Maipú. 4) Decreto Alcaldicio N° 2564, de fecha 09 de mayo de 2006, que aprueba el contrato de arrendamiento N° 187/2006. 5) Modificación N° 1, contrato de arrendamiento de inmueble N° 187/2006, entre la Ilustre Municipalidad de Maipú y Félix Núñez Espinosa. 6) Decreto Alcaldicio N° 5094, de fecha 10 de noviembre de 2009. 7) Modificación N° 2, contrato de arrendamiento N° 187/2006, entre la Ilustre Municipalidad de Maipú y Félix Núñez Espinosa. 8) Decreto de Alcaldicio N° 1358, de fecha 11 de abril de 2016. 9) Modificación N° 3, contrato N° 187/2006, entre la Ilustre Municipalidad de Maipú y Félix Núñez Espinosa. 10) Título de dominio vigente.

Testimonial: Declaró ante estrados don OSVALDO ALEJANDRO LARRAGUIBEL FUENZALIDA, abogado, con domicilio en Juana de Arco 2069 comuna de Providencia, cédula de identidad Nro. 17.343.789-7, señalando que la demandante no es dueña, el municipio celebró contrato de arrendamiento con un particular respecto de este inmueble. Esto le consta porque en su unidad técnica administran los pagos de los inmuebles que utilizan las organizaciones comunitarias y también dependencias del municipio, por lo que tiene los contratos a su disposición. Respecto del punto de prueba n°2 señaló: “Sí, la demandada utiliza el inmueble, pero no tendría ningún título para utilizarlo más que la tolerancia del municipio.” Al punto de prueba N°3 declaró: “Sí, hasta el día de ayer estaba ocupado.”

Igualmente declaró don EMILIO JOSE CUEVAS MUHLENBROCK, técnico en administración de Recursos Humanos, con domicilio en volcán Maipo 231 comuna de Maipú, cédula de identidad Nro. 13463,298-4, señalando al punto de prueba N°1 “Dueña no es, pero sí



Foja: 1

arrienda el inmueble. Yo trabajo en las oficinas de organizaciones comunitarias donde vemos el tema de los arriendos, además de eso, esa Unión Comunal está muy cerca de mi trabajo y vemos que ahí está funcionando.” Al punto de prueba N°2, “Sí, efectivamente la demandada ocupa el inmueble. Como Unión Comunal ocupa el inmueble pero más detalles no podría dar en relación a en qué ocupan el inmueble.” Al punto de prueba N°3 “Sí, actualmente se encuentra ocupada la propiedad.”

DECIMO PRIMERO: Que la demandada por su parte rindió prueba documental y testimonial:

Prueba documental: a) Certificado de fecha 23 de abril de 2014 suscrito por don Christian Vittori Muñoz Alcalde de la ilustre municipalidad de Maipú. b) Declaración jurada de fecha 6 de junio del año 2018 suscrita por Félix Núñez Espinoza, propietario del inmueble objeto de la Litis. c) Acta de entrega de llaves de inmueble ubicado en Maipú N° 068 de fecha 18 de noviembre de 2011 suscrito por Helen Archiles Godoy jefa de Organizaciones comunitarias y Fernando Carrasco Gómez, presidente Unión Comunal N° 2. d) Carta de Isabel Fuentes Vinet a la Señora Cathy Barriga, Alcaldesa de Maipú, de fecha 5 de marzo de 2018. e) Comunicación vía correo electrónico entre Diana Morales Torres, funcionaria de la municipalidad de Maipú, y mi representada Isabel Fuentes, de fecha 27 de diciembre de 2016.

Testimonial: Declaró ante estrados don PATRICIO CESAR CIFUENTES RODRIGUEZ, RUT N° 13.253.925-1, Licenciado en Lenguas y Literatura y Licenciado en actuación; domiciliado en Tinguiririca 3762, comuna de Maipú, señalando al primer punto de prueba, “Yo entiendo que no es dueño sino que lo que hace la I. Municipalidad de Maipú es que arrienda a un particular, el que yo no conozco. Entiendo también que la municipalidad le otorga el inmueble a la Unión Comunal N°2. Me consta lo dicho porque yo leí un documento legal, firmado entre don Fernando Carrasco y no recuerdo el nombre de la otra persona, pero sé que esa persona es representante del comunitario de la I. Municipalidad de Maipú. Ese documento yo le leí, lo tuve en mis manos, por eso yo lo sé.” Al punto de prueba N°2 “En la actualidad la Unión comunal sigue utilizando el inmueble, lo sé porque he estado en múltiples oportunidades ahí, se otorgan certificados de residencia, sé que se realizan capacitación a funcionarios, se realizan talleres en los que yo mismo he participado.” Al punto de prueba N° 3 Actualmente está funcionando la Unión Comunal N°2, lo sé porque he solicitado en varias oportunidades certificados de residencia, he solicitado que me faciliten para hacer mis talleres, y sé que se facilita para otros talleres como pintura, violín, entre otros.”

Igualmente don JAIME RAMON QUIJADA MEZA, RUT N° 7.268.975-5, Contador, domiciliado en Calle El Huerto 3094, comuna de



Foja: 1

Maipú, Paradero 10 de Pajaritos, señaló ante el tribunal que al punto de prueba N°1 “No, no tengo conocimiento de eso, porque desde que se fundó la Unión Comunal, por el año 1993, el municipio ha tenido la obligación de acuerdo a la Ley 19.418 de otorgarnos un lugar para el funcionamiento, y yo cuando era dirigente de una junta de vecinos, cuando era presidente el alcalde don Hernán Silva, en el año 1993 que nos da un lugar para funcionar, y con mayor cuando fui presidente de esta organización en el año 2001, cuyo alcalde era don Roberto Sepúlveda. Y después don Alberto Undurraga. Al segundo punto de prueba declaró: “Sí, lo ocupa. Lo que se entrega es un comodato precario, es una obligación de la municipalidad entregarlo. Me consta porque yo fui presidente de la Junta de vecinos en mi sector en el año 2013, por lo tanto tenía acceso al lugar para las reuniones y conocimiento del uso precario de la sede.” Al punto de prueba N°3 expuso: “Sí, generalmente paso por la calle Maipú con Pajaritos a hacer algunos trámites, y funciona ahí, paso a saludar a personas que cada vez me conocen menos.”

DECIMO SEGUNDO: Que el artículo 2194 del Código Civil dispone que “el comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa en cualquier tiempo”.

Por su parte el artículo 2195 del mismo cuerpo legal preceptúa que “se entiende precario cuando no se presta la 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”.

DECIMO TERCERO: Que con el mérito de la testimonial a que se ha hecho referencia en el considerando decimo y décimo primero, unido a la instrumental analizada, especialmente Certificado de fecha 23 de abril de 2014 suscrito por don Christian Vittori Muñoz Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Maipú, el cual no fue objetado, se tiene por acreditado que la demandada, Unión Comunal de Juntas de Vecinos N° 2, ocupa el inmueble sub lite de conformidad lo faculta el contrato primitivo de arrendamiento celebrado entre el demandante y dueño del inmueble con la Ilustre Municipalidad de Maipú, el cual expresamente señala en su cláusula segunda que “*el arrendatario se obliga a destinar el inmueble exclusivamente a fines de Oficinas Comunitarias*”, teniendo la demandada éste carácter y acreditando además que la demandante estaba en conocimiento de la situación.

A mayor abundamiento, consta del mérito de los antecedentes que obran en autos que la parte demandante, representado por el actual arrendatario del inmueble, se encontraba en conocimiento de la situación de hecho que se ventila en este juicio, esto se desprende de la carta de Isabel Fuentes Vinet a la Señora Cathy Barriga, Alcaldesa de Maipú, de fecha 5



Foja: 1

de marzo de 2018 y diversos correos electrónicos entre Diana Morales Torres, funcionaria de la municipalidad de Maipú, y su representada Isabel Fuentes, de fecha 27 de diciembre de 2016.

DECIMO CUARTO: Que de conformidad al ya citado artículo 2195 del Código Civil, constituye precario una situación de hecho, con absoluta prescindencia de todo vínculo jurídico entre dueño y tenedor de la cosa, carencia de nexo jurídico que justifica la acción de precario, toda vez que lo pedido a través de ella es la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz.

Sin embargo, existiendo indicios respecto de algún vínculo que pueda relacionar al verdadero dueño con el que detenta la cosa, o a éste último con la especie cuya restitución se pretende, no puede afirmarse que se esté en presencia de un precario.

DECIMO QUINTO: Que, existiendo en el caso de marras un antecedente jurídico que justifica la ocupación del inmueble sub-lite por parte del demandado por causales ajenas a la ignorancia o mera tolerancia del actual propietario de aquel, no concurren en la especie los presupuestos de procedencia de la acción incoada, por lo que se rechazará la demanda, como se dirá en lo dispositivo de esta sentencia.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 582, 714, 1698 y 2195 del Código Civil, 144, 160, 170, 342, 384 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

- a) **QUE SE RECHAZA** en todas sus partes la demanda.
- b) Que no se condena en costas al demandante, por estimarse que tuvo motivos plausibles para litigar.

Rol N° 36696-2017

Regístrese y en su oportunidad archívese.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veinte de Febrero de dos mil diecinueve**



