

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 0 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-28234-2015  
CARATULADO : FEDERACION CHILENA DE AUTOMOVILISMO  
DEPORTIVO / CARMONA

Santiago, cuatro de Mayo de dos mil dieciséis

Santiago

Vistos

Comparece la Federación Chilena de Automovilismo Deportivo, domiciliada en calle Ramón cruz N° 1176, oficina 501, comuna de Ñuñoa y deduce demanda de precario en contra de María Paz Carmona Carmona, Cesar Hernán Parada Cárcamo, Ronald Daniel Gamarra Alvarado, Juan Carlos Pérez Valenzuela y Enrique Guillermo Nieto Acevedo, todos domiciliados en calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago.

Expone que es propietaria del inmueble ubicado en calle Echaurren N° 73 y 75 comuna de Santiago, propiedad que se encuentra ocupada ilegalmente por los demandados, con quienes nunca se ha celebrado contrato alguno.

La juez del Noveno Juzgado Civil de Santiago, en los autos Rol N° 24.464-2011 sobre término de contrato de usufructo, constató la ocupación ilegal, razón por la cual ejercer la presente acción.

Luego de citar los artículos 577 y 2195 del Código Civil y 680 del Código de Procedimiento Civil solicita la restitución del inmueble ya referido, con costas.

Al tiempo de contestar la demanda Carmona, Parada, Gamarra, Pérez y Nieto exponen que tiene la calidad de arrendatarios de los inmuebles ubicados en

«RIT»

Foja: 1

calle Echaurren N° 73 y 75, razón por la cual la ocupación que hacen de la propiedad no es por mera tolerancia del dueño, sino en virtud de los contratos que han suscrito para con Pedro Martínez Bustamante, cuya data es de 2007.

Se realizó la audiencia de estilo, se recibió la causa a prueba y en su oportunidad se citó a las partes a oír sentencia.

**Con lo relacionado y considerando:**

**Primero:** Ha comparecido la Federación Chilena de Automovilismo Deportivo y dedujo demanda de precario en contra de María Paz Carmona Carmona, Cesar Hernán Parada Cárcamo, Ronald Daniel Gamarra Alvarado, Juan Carlos Pérez Valenzuela y Enrique Guillermo Nieto Acevedo, solicitando la restitución del inmueble ubicado en calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago, más las costas de la causa, pretensión que fundamentó en los antecedentes de hecho y derecho que ya fueran reseñados en la parte expositiva de la presente sentencia.

**Segundo:** Al tiempo de contestar los demandados solicitaron el rechazo de la acción ejercida en su contra, petición que sustentan en el argumento que ya fuera expuesto en la primera parte de la presente sentencia.

**Tercero:** 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 que dicha situación de hecho se configure han de jugar tres elementos, en un primer lugar una parte que sea dueño de la cosa, en segundo lugar, que otra persona la ocupe, y finalmente, que dicha ocupación se efectúe sin un título que la justifique o legitime.

«RIT»

Foja: 1

**Cuarto:** Consecuencia de lo dicho anteriormente es que el demandante ha de acreditar el dominio sobre el inmueble ubicado en calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago.

Para lo anterior acompañó copia de la inscripción de dominio del inmueble, que es de fecha 3 de junio de 1971, correspondiente a fojas 8434 N° 11879, del Registro de Propiedad del año 1971, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, prueba a la que se adiciona la copia de la escritura pública de compraventa de 31 de diciembre de 1970, en la que consta la adquisición, por parte de la demandada del inmueble ubicado en calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago.

**Quinto:** Con los documentos antes señalados ha de darse por acreditado que la demandante es propietaria del inmueble de autos.

**Sexto:** E segundo de los requisitos reseñados es la ocupación de la propiedad por un tercero, que en el caso de autos es el demandado.

La situación de hecho ha sido plenamente reconocida por los demandados al tiempo de formular su defensa.

**Séptimo:** El tercer punto a establecer y que emana de lo ya señalado es el hecho de que la ocupación se haya generado en virtud o no un título.

**Octavo:** La existencia de un título que habilita a los demandados para ocupar del inmueble de calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago es, atento lo dispone el artículo 1968 del Código Civil, carga de ellos.

**Noveno:** A fin de acreditar sus asertos los demandados acompañaron los siguientes antecedentes documentales:

**Carmona:**

«RIT»

Foja: 1

- a. Copia de recibos de arriendo entregados por Pedro Martínez por el arriendo de la habitación N° 2 correspondiente a los meses de febrero-mayo y julio-septiembre de 2010; todo el año 2011 y enero-agosto y diciembre de 2012.
- b. Carta enviada por Chilectra a María Carmona señalándole que le respondería por las reparaciones de artefactos, carta enviada a Echaurren N° 73, comuna de Santiago.

**Parada:**

- c. Recibo de garantía de arriendo entregado por Pedro Martínez y recibos de arriendo de arriendo entregados por Martínez por arriendo de la pieza N° 4 correspondiente a los meses de febrero a agosto de 2013.
- d. Certificado de nacimiento de Esteban Parada Munizaga.
- e. Copia de 8 liquidación de remuneración de G4S Security Services Limitada respecto de Parada Cárcamo.
- f. Boleta emitida por Claro Chile S.A. a nombre de Cesar Parada, registrado en el domicilio de calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago.

**Gamarra:**

- g. Copias de cédulas de identidad del demandado Gamarra y de Dina Cruz
- h. Carta manuscrita por Gamarra y Cruz en donde explica que llegaron a Echaurren N° 73, pieza N° 3, pagando a Pedro Martínez la suma de \$65.000.

**Pérez:**

- i. Carta manuscrita de Pérez en donde llegó a arrendar la pieza N° 6 en el inmueble de calle Echaurren N° 73, siendo su arrendador Pedro Martínez.

«RIT»

Foja: 1

- j. Recibo de arrendamiento correspondiente a la habitación N° 6, correspondiente al mes de junio de 2013

**Nieto:**

- k. Copia de cédula de identidad de Nieto.
- l. Certificado de residencia emitido por la Junta de Vecinos “Manuel Rodríguez” que da cuenta que Amanda Nieto García tiene su domicilio en calle Echaurren N° 73, certificado cuya data es de octubre de 2008.
- m. 9 recibos de arriendo emitidos por Pedro Martínez a Nieto en los años 2007 a 2010 por concepto de la pieza N° 5.
- n. Contrato de subarrendamiento suscrito entre Pedro Martínez y Nieto, el 15 de agosto de 2007, respecto de la habitación N° 5 del inmueble ubicado en calle Echaurren N° 73.
- o. Carta enviada por el la jefa de gabinete de la Ministra de Planificación, remitida al domicilio de Echaurren N° 73
- p. Carta remitida por parte de la CAJ Región Metropolitana al domicilio de Echaurren N° 73.
- q. Carta remitida por AFP Provida al domicilio de Echaurren N° 73.
- r. Estado de cuenta chequera electrónica de Santander Banefe al domicilio de Echaurren N° 73.
- s. Carta enviada por Compañía de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A. al domicilio de Echaurren N° 73.
- t. Oficio N° TR-398/20014 emitido por la Municipalidad de Santiago al domicilio de Echaurren N° 73.

«RIT»

Foja: 1

- u. Oficio N° TR-186/2012 emitido por la Municipalidad de Santiago al domicilio de Echaurren N° 73.
- v. Oficio UT N° 368 emitido por la Municipalidad de Santiago al domicilio de Echaurren N° 73.
- w. Factura N° 3815, de 26 de diciembre de 2011 con señal de domicilio en Echaurren N° 73.
- x. 2 Liquidaciones de Pensión sin domicilio emitidas a nombre de Nieto.
- y. Comprobante de solicitud de Nieto al Ministerio Público relativo al delito de daños que habrían ocurrido el día 30 de enero del presente año consistentes en que unas 30 personas habrían intentado ingresar a su domicilio ubicado en calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago.
- z. Parte de Carabineros de Chile en que se constata la denuncia de Nieto por los hechos referidos en la letra anterior.
- aa. Copia de presentación efectuada por Nieto ante el Ministerio Público en los antecedentes RUC N° 16001179582-0, RIT 3066-2016 del 7° Juzgado de Garantía de Santiago.
- bb. Presentación formulada por Nieto ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago en los autos RUC N° 16001179582-0, RIT 3066-2016 en los que se opone al cierre de la investigación.

A la prueba antes referida cabe añadir la referente a un contrato de subarrendamiento suscrito entre Pedro Martínez y Juan Páez Severino el 1 de marzo de 2013, respecto de la habitación N° 9; y una carta manuscrita por Páez Severino referido al contrato.

Del mismo modo se acompañó, por los demandados, antecedentes médicos de Marlene de la Cruz, quien no es parte del proceso.

«RIT»

Foja: 1

Finalmente se acompaña copia de una comunicación remitida a la actora por parte de Sergio Torres, Director de D-P Chile en el que se le solicitan antecedentes que habrían ocurrido en el domicilio de Echaurren N° 73, carta a la que responde Sergio Lira, reseñando que se informará al respecto.

**Décimo:** Los antecedentes referidos en el motivo anterior permiten dejar por establecido que los demandados Carmona, Parada, Gamarra, Pérez y Nieto suscribieron con Pedro Martínez Bustamante contratos de subarrendamiento las piezas 2, 3, 4, 5 y 6 del inmueble ubicado en calle Echaurren N° 73 y 75, comuna de Santiago .

**Undécimo:** Ha sostenido este sentenciador en otros procesos análogos a este –Rol N° 14762-2014, seguidos ante este mismo tribunal- que El artículo 1545 del Código Civil no sólo recoge lo que se ha venido en denominar la fuerza obligatoria de los contratos, sino que implícitamente establece la relatividad de las convenciones, que consiste en restringir el efecto obligatorio sólo a aquellos sujetos de derecho que concurren con sus voluntades a la celebración del contrato, de lo que se deriva la afirmación de que el contrato no beneficia ni perjudica a los terceros que no participaron en su formación.

El principio de efecto relativo deriva de la fuerza obligatoria del contrato, cuyo fundamento no es otro que la autonomía de la voluntad. En esta perspectiva sólo pueden resultar vinculados y por ende compelidos a su cumplimiento aquellos que han concurrido al contrato, definiéndose en consecuencia a los terceros desde una perspectiva negativa.

De lo que se viene señalando se concluye que mientras la fuerza obligatoria explica por qué el contrato obliga, el principio de efecto relativo responde al cuestionamiento de quienes resultan obligados al mismo.

Ahora, no ha de confundirse, para efectos del análisis, el efecto relativo del contrato con el efecto absoluto del mismo, se trata de dos efectos diversos de toda

«RIT»

Foja: 1

relación contractual. El contrato desde un punto de vista tradicional sólo obliga a las partes, pero resulta oponible a todos para que pueda ser eficaz.

Cabe distinguir entonces entre efecto relativo y la oponibilidad o efecto absoluto del contrato.

Si bien sólo las partes pueden resultar obligadas por el contrato y, en consecuencia, los terceros no pueden transformarse en deudores o acreedores en virtud de un contrato en el cual no participaron con su voluntad, estos terceros que no participan deben respetar el contrato y no pueden negar la existencia del mismo

Lo anterior importa reconocer al contrato como un hecho social en relación a todos y por ende oponible erga omnes. Así, los terceros no pueden negar la existencia del hecho mismo, lo que no significa que queden obligados al mismo, pero no pueden desconocer los derechos emanados de él, y por ende, las partes pueden esgrimirlos ante un tercero, pues de otro modo se negaría la realidad del mismo.

**Duodécimo:** Conforme a lo razonado es que es posible, en general y en principio, que la consecuencia directa de lo establecido en el motivo precedente es que el contrato se instala en la realidad, más allá de la voluntad de las partes contratantes y por ende, en tanto realidad, se puede esgrimir ante terceros.

***Sin embargo en el caso de autos existe una variante trascendental.***

Un contrato se erigirá como realidad jurídica y material en el caso en que existan antecedentes mínimos de legalidad al tiempo de su celebración; y en el caso de autos estos no existen.

En efecto, no existe elemento alguno que permita establecer que la actuación de Pedro Martínez Bustamante obedezca a alguna situación en que con legítimo derecho ha concurrido a suscribir los subcontratos para con Carmona,

«RIT»

Foja: 1

Parada, Gamarra, Pérez y Nieto, lo que importa, no sólo una actuación de hecho – repudiada por el derecho- sino que de acoger el planteamiento sostenido por la defensa letrada de los demandados se estaría reconociendo y validando actuaciones que carecen de toda legalidad y legitimidad.

En este contexto es que los contratos de subarrendamiento no sólo le inoponibles a la parte demandada, sino que no pueden ser reconocidos como actos legítimos.

**Décimo tercero:** La conclusión lógica es que los demandados Carmona, Parada, Gamarra, Pérez y Nieto se debe a la mera tolerancia de la parte demandante.

Y atendido lo razonado y lo dispuesto en 1698, 2195 del Código Civil; 144, 160, 343, 346, 384, 680 del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Que se acoge la demanda interpuesta por la Federación Chilena de Automovilismo Deportivo en contra de María Paz Carmona Carmona, Cesar Hernán Parada Cárcamo, Ronald Daniel Gamarra Alvarado, Juan Carlos Pérez Valenzuela y Enrique Guillermo Nieto Acevedo.

II.- Que los demandados deben restituir el inmueble sub lite dentro de tercero día de notificada la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas.

Regístrese y archívese.

N° 28.234-2015

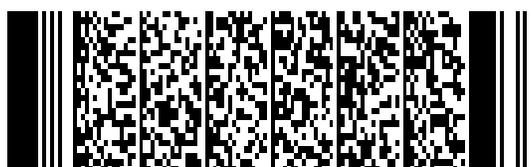
Pronunciada por Ricardo Núñez Videla, Juez Titular

Autorizada por Cristina Toro Díaz, Secretaria Subrogante

«RIT»

Foja: 1

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



01134167151355