

Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

1º.- Que en este procedimiento sumario tramitado ante el Juzgado de Letras de Tomé bajo el Rol C-310-2021, caratulado “María Figueroa Sáez con Hernán Álvarez López”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción de diecinueve de enero último, que rechazó el recurso de casación en la forma y revocó la sentencia de primer grado, de seis de junio de dos mil veintidós, por la que se acogió la acción de precario, declarando en su lugar, que la pretensión se rechazaba.

2º.- Que el recurrente de nulidad sustancial expresa que en el fallo cuestionado se infringen los artículos 700, 724, 951, 952, 1554, 1545 y 2195 del Código Civil en relación con el artículo 6 del Código de Procedimiento Civil.

Argumenta -en síntesis- que del tenor del artículo 2195 del Código Civil, se desprende que la tenencia de una cosa sin previo contrato, se debe dar por efecto de la ignorancia o mera tolerancia de su actual dueño; así, sostiene que la obligatoriedad de una convención, afecta únicamente a los contratantes, de lo cual se seguiría que el contrato de promesa invocado por la parte demandada es inoponible a su parte; agrega que en la especie, mal podría habersele transmitido derechos u obligaciones al demandante si el promitente vendedor del contrato invocado estaba vivo. Añade que, además, de la prueba acompañada consta que el demandado no es el único heredero del promitente comprador, pero que no obstante aquello estaría representando los derechos de todos ellos, vulnerando -de aquella manera- lo dispuesto en los artículos 951 y 952 del citado Código del ramo, así como el artículo 6 del Código de Procedimiento Civil. En consecuencia, solicita



invalidar la sentencia recurrida, y dictar una de reemplazo en que se acoja la demanda, o disponer lo que corresponda conforme al mérito de autos.

3º.- Que, en este proceso no fue objeto de controversia el dominio de la demandante del inmueble objeto de la *litis*, asentándose como un hecho de la causa en el considerando undécimo del fallo de primer grado, la propiedad de doña María Angélica Figueroa Sáez -la demandante- sobre la vivienda ubicada en la ciudad y comuna de Tome', emplazada en calle Santiago Webb casa número doscientos noventa y nueve, inscrito a fojas 5 N° 2 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Tome', así como tampoco lo fue, la ocupación del inmueble por parte del demandado.

Contrariamente a lo establecido con respecto a los dos primeros requisitos de la acción de precario, sí fue objeto de controversia la existencia de un título que habilitase a la parte demandada para ocupar el inmueble. Sobre este aspecto el fallo recurrido estableció que del contrato de promesa de compraventa de 11 de agosto de 1982, acompañado en segunda instancia, se desprende que: “Irma Saéz Sanhueza, en representación de Julio Figueroa Reyes, prometió vender a Hernán Alberto Álvarez Mariñ, la casa habitación ubicada en calle Santiago Webb, N° 299 de la ciudad de Tome', estipulándose en la cláusula sexta, que “En caso de fallecimiento de uno de los contratantes, la sucesión de estos, o las del mandante de donña Irma Saéz, darán cumplimiento a esta promesa de compraventa”. Por otro lado, determinó que el demandado es hijo y heredero del promitente comprador, el cual se encuentra fallecido.

Lo expuesto, llevó a los sentenciadores a concluir que: “El demandado ejerce la ocupación de la propiedad que se reclama, sustentado en el antes mencionado contrato de promesa de compraventa, de manera que no se da el supuesto exigido en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil”.



En consecuencia, al no verificarse el último de los requisitos de la acción, esto es, que la tenencia del bien obedezca a mera tolerancia o ignorancia, el tribunal de alzada, revocó el fallo de primer grado, y rechazó la demanda intentada.

4º.- Que, es posible concluir que los sentenciadores han hecho un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes, para proceder -a continuación- a efectuar una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata.

En efecto, esta Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar que el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente sería o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa. Así entonces, cuando el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, debe entenderse que la expresión *mera tolerancia* está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, más no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes. En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la referida disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena *sin previo contrato*, por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u



ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma (causas rol N° 29.357-2.019 y 94.766-2.020 entre otras).

En la especie, habiéndose constatado que el demandado y su familia ocupan el predio sub lite desde 2004, en virtud de un contrato de promesa de compraventa suscrito por el padre de éste y el anterior dueño del inmueble, permite verificar la existencia de un vínculo jurídico entre el ocupante y la cosa objeto de la ocupación, lo cual necesariamente se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada y denota una situación que debe ser solucionada a través de las acciones específicas, no siendo ésta la vía idónea para resolver el conflicto, en tanto el sustrato fáctico descrito no resulta subsumible en los presupuestos de hecho del precario.

5°.- Que, en consecuencia, no se advierte que en la decisión cuestionada se haya incurrido en los errores de derecho que se denuncian, motivos por los cuales el recurso de casación en el fondo no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo, interpuesto por el abogado Alí Chabour Chible, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de diecinueve de enero de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

N° 17.755-2023.





Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G., María Soledad Melo L. y Abogado Integrante Raul Fuentes M. Santiago, veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

