

Santiago, once de abril de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En causa Rol C-5554-2020, seguida ante el Primer Juzgado Civil de Rancagua, caratulada “Empresa de Ferrocarriles del Estado con Club Deportivo Nuevo Lincoln”, el juez suplente de dicho tribunal, en sentencia de veintiséis de mayo de dos mil veintidós, hizo lugar a una demanda de precario, con costas.

Apelada dicha resolución por la parte demandada, una sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua, en sentencia de treinta de diciembre de dos mil veintidós, la revocó, rechazando la demanda interpuesta, sin costas por haber tenido la demandante motivo plausible para litigar.

En contra de esta última decisión, la parte demandante formuló recurso de casación en la forma y en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma de la demandante.

PRIMERO: Que, la parte demandante, en su recurso de casación en la forma, invocó la causal contenida en el artículo 768 N° 5, en relación con el artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, al estimar que la sentencia ha omitido el análisis de toda la prueba rendida, formulándose hechos sin exponer ni analizar aquello que se concluye y sin ningún razonamiento acerca del mérito por el cual se rechaza la demanda.

Agregó que la sentencia recurrida no considera que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía de la demandada, lo que implicaba tener por controvertido todos los hechos contenidos en aquella, sin embargo, precisó, la sentencia recurrida se aparta de aquella lógica y únicamente se detiene en analizar ligeramente y sin sustento en defensa alguna esgrimida por el demandado, los documentos que éste acompaña, para así determinar que aparentemente el problema correspondería a una dualidad de inscripciones, sin resolver el asunto sometido a la decisión del tribunal, sin confrontar los títulos acompañados por las partes.

SEGUNDO: Que, sobre el vicio de casación formal levantado, procede tener presente, como reiteradamente lo ha sostenido esta Corte, que aquel defecto solo concurre cuando la sentencia carece de las fundamentaciones fácticas o jurídicas que le sirven de sustento, pero no tiene lugar cuando aquéllas existen, pero no se ajustan a la tesis postulada por el reclamante, cual es la situación de autos.

En efecto, el rigor de una impugnación de esta naturaleza hace que el lenguaje en que ella se formula haya de traducir fielmente el fondo de la crítica. Luego, a pesar de lo radical del cuestionamiento que en estricto rigor corresponde al



tenor de la normativa que sustenta la causal de nulidad que se impetra, es lo cierto que el propugnante se alza contra aquellos hechos asentados por el juzgador y que sirvieron de sostén para la decisión que en definitiva desestimó sus pretensiones. Entonces, acepta que la resolución contiene razonamientos.

TERCERO: Que, en esta línea de análisis, la sentencia cuestionada revocó la sentencia de primera instancia, a partir del señalamiento de los requisitos de la acción de precario contenidos en el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, para luego reseñar los alcances del recurso de apelación de la demandada.

Luego, en los motivos tercero, cuarto y quinto, describe los antecedentes documentales de los títulos que presentaron ambas partes, para concluir en el considerando sexto, que de ellos resulta evidente que el asunto sometido a la decisión del tribunal sobrepasa aquellos que hacen procedente la acción de precario, concluyendo que la parte demandada no solo ostenta un título de dominio que ampara su posesión, suficientes para enervar la acción entablada, sino que puede ser altamente probable que exista duplicidad de inscripciones que abarcan el retazo de terreno en disputa.

CUARTO: Que, de la atenta lectura de la sentencia recurrida, se observa que aquella contiene las motivaciones que le eran exigibles y que el actor echa en falta, y que los fundamentos formulados en la causal invocada dan cuenta que el reclamante cuestiona más bien la forma como se valoró la prueba aportada y no propiamente una fundamentación dirigida a comprobar y demostrar una o más inadvertencias en los razonamientos contenidos en el fallo, debiendo precisarse que la causal de nulidad formal invocada concurre sólo cuando la sentencia carece de fundamentaciones y no cuando aquellas no se ajustan a la tesis sustentada por la parte reclamante, como se observa en este caso, razón suficiente para desestimar este arbitrio de nulidad formal.

II.- En cuanto al recurso de casación en el fondo de la demandante.

QUINTO: Que, en su recurso de casación en el fondo, la parte demandante acusó la infracción de los artículos 1698, 1712, 2195 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que el tribunal de primera instancia estableció que la Empresa de Ferrocarriles del Estado es dueña del inmueble cuya restitución reclama, mientras que el fallo de segunda instancia no formula análisis sobre si la demandante es o no dueña de la propiedad cuya restitución reclama y solo estimó que la parte demandada ocupa el inmueble porque tiene un justo título.

Refiere que a la luz de la acción deducida y de haber tenido por contestada la demanda en rebeldía, la controversia se situó en que su parte tenía la carga de acreditar que era dueña del inmueble cuya restitución solicita y que el demandado



ocupa ese bien, lo que a su juicio fue acreditado, por lo que al rechazar la demanda se vulneró el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil.

Agregó que resultó modificada la carga probatoria, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1698 del Código Civil, por cuanto pese a que su parte acreditó los dos primeros requisitos de la acción, “haciendo de ese modo inoponible el título de Empresa de los Ferrocarriles del Estado al supuesto justo título invocado por el demandado” (sic), la carga probatoria se invirtió, pues debió verificar si aquel otro título invocado por la demandada le era oponible a su propio título.

Concluye que la vulneración de las normas indicadas también concurre ya que el título en que fundamenta la ocupación el demandado no le empecé a su parte, o no le resulta oponible, porque se trata de un inmueble diferente, por lo tanto, no se encuentra en el la posición jurídica de tolerar tal ocupación.

SEXTO: Que, consta en la causa, los siguientes antecedentes:

1°.- La empresa de Ferrocarriles del Estado deduce acción de precario en contra de Club Deportivo Nuevo Lincoln, indicando ser dueña de los terrenos inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo a fojas 3378, N°1401 del año 1990, correspondiente al sector del Río Cachapoal - Los Lirios que tiene una superficie de 105,535 metros cuadrados, cuyos deslinde precisa, propiedad que adquirió por sentencia ejecutoriada de fecha 4 de junio de 1990, dictada por el 3° Juzgado de Letras de Rancagua.

Agregó que por su mera tolerancia, y sin que haya habido previo contrato de ninguna especie entre ambas, ocupa desde hace algunos años, parte de dicho inmueble, el Club Deportivo Nuevo Lincoln, que es un retazo de terreno denominado Campamento Longitudinal que se ubica en el sector Rancagua - Los Lirios, Ruta 5 Sur con paso superior Gultro de la Ruta H 40, kilómetros 86 y 87, comuna de El Olivar, específicamente, el lote N° 15.

2°.- La demandada no contestó la demanda en la oportunidad procesal correspondiente, declarándose su rebeldía para este trámite en la audiencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte. Sin embargo, en el curso del término probatorio, esta parte acompañó un certificado de dominio vigente de la inscripción de fojas 4964 vuelta, número 5299 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua a nombre del Club Deportivo Nuevo Lincoln.

SÉPTIMO: Que, la sentencia de primera instancia, dictada el veintiséis de mayo de dos mil veintidós, hizo lugar a la demanda, con costas.

Señaló en sus fundamentos que la demandante es propietaria del inmueble indicado en la demanda, el que ocupa la demandada, a quien correspondía probar



que aquella circunstancia se encontraba justificada por un título susceptible de ser oponible al demandante.

Indicó que efectivamente, la demandada, acompañó copia de certificado de dominio vigente de la inscripción de fojas 4964 vuelta número 5299 correspondiente al registro de propiedad del año 1996, del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, a nombre del Club Deportivo Nuevo Lincoln, el que da cuenta de ser dueño de un inmueble ubicado en el Sector de Gultro Viejo, comuna de Olivar, que adquirió por transferencia gratuita que le hizo el Fisco de Chile según escritura de fecha 10 de julio de 1996.

Expresó que el título de dominio invocado por la parte demandada, efectivamente corresponde a otro inmueble, el que no resulta oponible al actor, acreditándose la ocupación del mismo con la certificación que efectuó el ministro de fe al notificar la demanda correspondiente, concluyendo que aquella obedece a la mera tolerancia del dueño.

OCTAVO: Que, la sentencia de primera instancia fue objeto de un recurso de apelación por la parte demandada, y una sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua, en sentencia de treinta de diciembre de dos mil veintidós, la revocó, rechazando la demanda.

En sus fundamentos, luego de precisar los requisitos de la acción de precario, expresó que de una atenta lectura de los documentos acompañados por las partes, resulta evidente que el asunto sometido a la decisión del Tribunal sobrepasa con creces la acción de precario, ya que la esencia de esta acción es la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre la cosa misma y quien la detenta –el demandado-, ya sea porque el legítimo propietario permite, tolera o ignora dicha tenencia, o sea porque el tenedor demandado posee un título que justifica tal hecho jurídico.

Indicó que, como consta a folio 13 de la carpeta electrónica de primera instancia, la georeferenciación de la notificación de la demandada se realizó precisamente en la propiedad denominada lote 15, como se individualiza en la demanda, observando que el lugar corresponde al antiguo camino Longitudinal de Rancagua a Requínoa, frente al callejón Alborno, precisamente donde en el plano de Bienes Nacionales, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, posiciona el terreno que los demandados detentan bajo su inscripción conservatoria.

Concluye que la demandada no sólo ostenta un título de dominio que ampara su posesión, sino que además, resulta altamente probable que el problema materia del pleito se deba a que existen duplicidad de inscripciones que abarcan el retazo de terreno aquí en disputa, y la determinación de cuál de ellos es válido, requiere un



juicio ordinario que así lo determine, de modo que rechaza la demanda por no darse la totalidad de los requisitos que hacen procedente la acción intentada, revocando la sentencia apelada, sin costas por estimar que ha existido motivo plausible para litigar.

NOVENO: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones de la recurrente de casación, se observa que la controversia jurídica radica en determinar si los hechos asentados en la causa se encuadran dentro de la hipótesis de mera tolerancia que habilita al dueño de una propiedad para accionar de precario contra el o los ocupantes o si estos tienen un título de ocupación suficiente para enervar la acción.

Para emprender el análisis propuesto conviene tener presente que el artículo 2195 del Código Civil es del siguiente tenor: “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.”

DÉCIMO: Que conforme al precepto antes transcrito constituye un precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable solo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, como indica el inciso segundo del referido artículo. En tal situación, el propietario de la cosa tenida por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario, según el artículo 680 N°6 del Código de Procedimiento Civil.

Así las cosas, para que exista precario –como claramente señaló la Corte de Apelaciones en el motivo primero de la sentencia recurrida- es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe ese bien; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

UNDÉCIMO: Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte la discrepancia jurídica surge en torno al tercer elemento reseñado precedentemente, pues no existe controversia sobre antecedentes de dominio del inmueble que invocó la actora, y tampoco se discute la ocupación por parte de la demanda. El punto a dilucidar, entonces, se circunscribe a determinar si, a la luz de los hechos de la causa, existe mera tolerancia o bien existe motivo o antecedente que justifica la ocupación de la demandada.

Sobre la materia 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, aunque sea de lo aparentemente ajeno. Así entonces, cuando el inciso 2° 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, mas no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes o de un título que le sea personalmente oponible.

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 los ocupantes 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. (Corte Suprema, Rol N°11143-20).

DUODÉCIMO: Que en el caso que nos ocupa, la sentencia recurrida analizó latamente la prueba rendida, y vinculó aquella con antecedentes objetivos del proceso, como fue la georeferenciación del Ministro de Fe que notificó la demanda, a la parte demandada, en el inmueble que ocupaba, circunstancia que relacionó con el título de dominio que invocó, concluyendo que aquella no sólo ostenta un título de dominio que ampara su posesión, sino que además, resulta altamente probable que el problema materia del pleito se deba a que existen duplicidad de inscripciones que abarcan el retazo de terreno aquí en disputa, y la determinación de cuál de ellos es válido o guarda una relación con la ocupación material lo que requiere de un litigio de diversa naturaleza al que origina esta causa.

De ahí que el recurso de nulidad en estudio, se construye en contra de los hechos asentados por los jueces del fondo, estando vedado a esta Corte modificar aquellos que han fijado los jueces del fondo en uso de sus atribuciones legales, a menos que se haya denunciado y comprobado la efectiva infracción de normas reguladoras del valor de la prueba, cuyo no es el caso de autos.

DÉCIMO TERCERO: Que, en consecuencia, el arbitrio de nulidad sustancial levantada por la demandante, será desestimado.



Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por el abogado Gonzalo Mondaca Leal, en representación de la demandante, contra la sentencia de treinta de diciembre de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua.

Regístrese.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. María Soledad Melo L.

Rol N° 7.930-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Soledad Melo L., y las abogados integrantes Sra. María Angélica Benavides C., y Sra. Leonor Etcheberry C.



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

