

Santiago, catorce de octubre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En este procedimiento sumario tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de San Miguel, bajo el Rol C-87-2019, caratulado “Lafferte con Conejeros”, por sentencia definitiva de veintiséis de agosto de dos mil veintidós, se acogió la acción de precario entablada, condenando a la demandada a la restitución del inmueble dentro de tercero día desde la ejecutoria del fallo, sin costas.

Esta decisión fue objeto de un recurso de apelación por la parte demandada, y una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, mediante sentencia de catorce de septiembre de dos mil veintitrés, la confirmó.

Contra este último pronunciamiento la demandada dedujo un recurso de casación en la forma.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, previo al estudio del recurso interpuesto y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si, de los antecedentes de autos, se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma.

Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la norma señalada autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, presupuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

SEGUNDO: Que, para una acertada resolución del asunto resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

a) La presente causa se inició por medio de demanda de precario de 4 de enero de 2019, por la que René Lafferte Jiraldó solicitó de doña Juana Olga Conejeros Soto la restitución del inmueble ubicado en calle Rey Don Felipe N° 1614 -también conocida como ex Ricardo Fonseca N° 1614- comuna de La Pintana señalando que la adquirió previa compraventa, título que se encuentra inscrito a fojas 16.246, número 15.036 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2018. Expresó que el señalado bien raíz es ocupado por la demandada y que se niega a abandonarlo, pese a no tener contrato ni encontrarse amparada por acto jurídico vigente para ello. Fundó su acción en el



inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, y pide se condene a la demandada a restituir el inmueble, con costas.

b) Por su parte, la demandada, al contestar la demanda, señaló tener la posesión material del predio desde hace 23 años en virtud de un contrato de compraventa; añade que el actor no es su comodante, por lo que no puede exigir su restitución y no resulta aplicable el artículo 2195 del Código Civil, y que compró el predio a una vendedora que no tenía en su momento la posesión del bien.

c) La sentencia de primera instancia hizo lugar a la demanda, sin costas. En sus fundamentos, luego de precisar el alcance de la acción ejercida, asentó que el demandante es dueño de la propiedad objeto del pleito, lo que determinó conforme la copia de inscripción de dominio vigente de fojas 16.246, número 15.036, del año 2018, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel; por otra parte, la ocupación de la demandada la determinó de su confesión espontánea al momento de contestar la demanda y que si bien aquella acompañó una copia de escritura entre María Magdalena Muñoz Herrera y Juana Olga Conejeros, de 7 de mayo de 1998, que se refiere a la propiedad litigada, sostuvo que ese documento no le otorga posesión material del bien y sólo constituye un antecedente jurídico necesario para que, una vez inscrita, obtenga la posesión reclamada conforme el artículo 724 del Código Civil, lo que, al no verificarse y frente a la posesión inscrita del actor, solo representa una situación fáctica que ha importado la aceptación, sufrimiento o permisión del actual dueño lo que constituye mera tolerancia en la ocupación del inmueble.

d) Esta decisión de primera instancia fue objeto de un recurso de apelación de la demandada, quien afirmó, además, la existencia de una causa penal por estafa seguida en contra del demandante y de aquella persona que le vendió el inmueble, cuyos antecedentes -en copia digital- acompañó al proceso una vez citadas las partes para oír sentencia, dándose cuenta de una reapertura de investigación llevada en el Primer Juzgado Civil de San Miguel, como continuador del 9° Juzgado del Crimen de esa comuna.

Además, el apelante acompañó en segunda instancia esos mismos antecedentes, una tasación comercial del inmueble, informes de la Policía de Investigaciones y el contrato de compraventa de 1998 con certificación de no haber podido inscribir dicho acto.

TERCERO: Que, una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, en sentencia de catorce de septiembre de dos mil veintitrés, la confirmó, estimando que los documentos acompañados a la instancia no dan cuenta de algún título oponible al demandante que justifique la tenencia del inmueble por parte de la demandada.



CUARTO: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones de la recurrente de casación, se observa que la controversia jurídica radica en determinar la naturaleza del título que invoca la demandada y si los hechos asentados en la causa se encuadran dentro de la hipótesis de mera tolerancia que habilita al dueño de una propiedad raíz para accionar de precario contra el o los ocupantes.

QUINTO: Que, como se expresó, la demandada, en el curso de la segunda instancia se acompañó antecedentes de la investigación penal RUC 2110044455-8 seguida en contra del demandante y de María Muñoz Herrera, una copia de la escritura pública de compraventa suscrita por la demandada, con una certificación del Conservador de Bienes Raíces del año 2001 que indica que la misma no pudo inscribirse a nombre de esta última por haberse transferido el inmueble y antecedentes de la causa criminal Rol 49.319 del Noveno Juzgado del Crimen de San Miguel.

La Corte de Apelaciones sólo refirió respecto de ellos que no constituyen por sí un título que sea oponible al demandante y que justifique la tenencia del inmueble por parte de la demandada, sin efectuar un análisis de estos, ya sea en su naturaleza, o en tanto tendrían o no la aptitud de verificar un vínculo del ocupante y la cosa, cual es la cuestión que ha sido debatida en la especie.

Lo anteriormente expresado advierte que la sentencia de la Corte de Apelaciones ha realizado un análisis parcial y poco razonado de las pruebas rendidas, sin explicitar, argumentar o desarrollar, como ha debido, la correcta relación entre todas ellas, especialmente en la determinación del título habilitante para la ocupación del inmueble objeto del litigio.

SEXTO: Que, queda de manifiesto, entonces, que la sentencia cuestionada se construye a partir de motivaciones insuficientes y sin correlato en aquellos antecedentes debidamente rendidos en la causa, quedando desprovisto el fallo de la fundamentación exigida en el artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, con lo cual se configura el vicio de casación formal previsto en el numeral 5° del artículo 768 del mismo cuerpo legal.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 768 N° 5 y 786 del Código de Procedimiento Civil, **se anula, de oficio**, la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel de catorce de septiembre de dos mil veintitrés, en tanto ella se pronuncia sobre la sentencia de veintiséis de agosto de dos mil veintidós del Segundo Juzgado Civil de San Miguel, la que se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente, pero sin nueva vista.

Téngase por no presentado el recurso de casación en la forma deducido por el abogado Sergio Reyes S., en representación de la demandada.



Acordado con el **voto en contra** de la abogada integrante Sra. Andrea Ruiz R., quien estuvo por no actuar de oficio en el presente caso y pronunciarse derechamente sobre el recurso de casación en la forma de la demandada, desestimándolo, por estimar que no se verifican las causales invocadas por el recurrente siendo más bien un arbitrio que apunta a la formulación de una nueva revisión de los antecedentes probatorios rendidos en la causa lo que no resulta procedente por aquella vía, siendo más bien propio de un arbitrio diferente el que no fue formulado.

Por lo demás, el libelo recursivo presenta errores en su formulación, no solo en la explicación de las causales que invocó sino que carece de peticiones concretas que permitirían a esta Corte resolver eficazmente la cuestión sometida a su decisión, siendo insuficiente para la revisión de las cuestiones que los jueces del fondo dieron por establecidas para el rechazo de la demanda.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Carlos Urquieta S., y el voto en contra, su autora.

Rol N° 233.976-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señor Carlos Urquieta S. y señora Andrea Ruíz R.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO

Fecha: 14/10/2024 13:29:04

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA

Fecha: 14/10/2024 13:29:05

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA

Fecha: 14/10/2024 13:29:05

CARLOS ANTONIO URQUIETA
SALAZAR

ABOGADO INTEGRANTE

Fecha: 14/10/2024 14:16:30



BXMMXQVXHWM

ANDREA PAOLA RUIZ ROSAS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 14/10/2024 13:42:53



BXMMXQVXHWM

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



Santiago, catorce de octubre de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción los considerandos sexto, séptimo y octavo, que se eliminan:

Y teniendo en su lugar, y además, presente:

PRIMERO: Que el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil dispone que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Así configurado el precario, la acción que el legislador consagra a su respecto permite al propietario de la cosa tenida u ocupada por un tercero, recuperarla en cualquier momento, en la medida que se acredite la concurrencia de los siguientes tres requisitos copulativos: a) Que el demandante sea dueño de la cosa; b) Que el demandado ocupe dicho bien; y c) Que tal ocupación o tenencia sea sin previo contrato o título y por ignorancia o mera tolerancia del propietario demandante.

SEGUNDO: Que, así las cosas, la figura del precario trasunta una situación meramente fáctica, en la cual una persona mantiene en su poder una cosa ajena, sin título que lo justifique, esto es, careciendo de la autorización de su dueño, sea porque éste simplemente se resigna o porque lo ignora.

Contrario sensu, dicha acción se enerva y no puede prosperar cuando el ocupante o tenedor acredita o aparece de los antecedentes del juicio la existencia de alguna justificación para ocupar o detentar la tenencia de la cosa, aparentemente seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno (Corte Suprema Rol N° 4.553- 2019 y N° 47.804-2023, entre otras).

TERCERO: Que volviendo al caso que nos ocupa y particularmente al título que invoca la demandada como justificación de la tenencia, es un hecho de la causa que el inmueble objeto del precario ha sido ocupado por aquella desde largo tiempo, con sustento en una escritura pública de 7 de mayo de 1998 por la cual compra el inmueble a María Magdalena Muñoz Herrera, a la sazón propietaria del bien, y que no pudo ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces en razón de haber sido transferido dicho bien raíz luego de aquella venta que indica la demandada. La circunstancia indicada, además, debe ser complementada con los diversos antecedentes sobre la existencia de un proceso penal seguido en contra del mismo demandante y de la vendedora de la propiedad María Muñoz Herrera, correspondiente al Rol N° 49.319 del Noveno Juzgado del Crimen de San Miguel.



Los documentos indicados fueron acompañados por la demandada, sin objeción de la demandante.

CUARTO: Que, lo referido no hace sino evidenciar que el demandante no pudo menos que conocer estos antecedentes al celebrar el contrato de compraventa que motivó la inscripción de dominio que invoca como justificación de su dominio, y que permiten afirmar que la existencia de un vínculo jurídico con el inmueble por parte de la demandada era conocido por el actor, y, por lo mismo, este procedimiento no resulta ser el idóneo para la resolución del conflicto jurídico existente entre las partes, desde que no se está ante una hipótesis de ocupación de hecho del inmueble, sino que la demandada se encuentra en una posición jurídica que, al menos hasta ahora, justifica la ocupación del mismo y que descarta a la mera tolerancia o ignorancia del demandante y, en consecuencia, no se cumplen los presupuestos de la acción de restitución entablada.

QUINTO: Que los racionios previos traen por necesaria consecuencia que la acción de precario intentada no puede prosperar.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintiséis de agosto de dos mil veintidós dictada por el Segundo Juzgado Civil de San Miguel, y se decide en su lugar que **se rechaza, sin costas**, la demanda de precario interpuesta por René Ricardo Lafferte Jitraldo.

Acordado por el **voto en contra** de la abogada integrante Sra. Andrea Ruiz R., quien estuvo por confirmar íntegramente la sentencia apelada en virtud de sus propios fundamentos y por aquellos indicados en su opinión disidente en la sentencia de casación que antecede, sin que los antecedentes que fueron acompañados en segunda instancia constituyan elementos de juicio suficiente para acreditar la existencia de un título que justifique la ocupación del inmueble por la demandada, la que, por lo demás, no ha demostrado, en todo este tiempo, el ejercicio de acciones idóneas a dejar sin efecto los actos jurídicos supuestamente viciados y en los que tendrían participación el demandante y un tercero ajeno al juicio que impedirían una adecuada concreción de su dominio, como parece suponer a partir de la escritura pública de compraventa de 1998 que invocó en su oportunidad.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Carlos Urquieta S., y el voto en contra, su autora.

Rol N° 233.976-2023.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señor Carlos Urquieta S. y señora Andrea Ruíz R.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 14/10/2024 13:29:07

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 14/10/2024 13:29:08

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 14/10/2024 13:29:08

CARLOS ANTONIO URQUIETA
SALAZAR
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 14/10/2024 14:16:32

ANDREA PAOLA RUIZ ROSAS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 14/10/2024 13:42:55



XLVPXQLDHWM

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

