

Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En causa Rol C-804-2022, juicio sumario sobre precario, seguida ante el Juzgado de Letras de La Calera, caratulada “Galleguillos González, con Carrasco Córdova, Sandra”, por sentencia de primera instancia de dos de noviembre de dos mil veintidós, se hizo lugar a la demanda entablada, con costas, ordenándose la restitución del inmueble objeto del pleito.

Apelada dicha decisión por la demandada, la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en sentencia de dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, la confirmó.

En contra de esta última sentencia, la demandada interpuso un recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en su recurso de nulidad sustancial, la demandada acusó la infracción a los artículos 1950, 1961, 1962 y 2195 del Código Civil, además de una incorrecta aplicación del artículo 600 del Código Orgánico de Tribunales y, por último, la infracción de la Ley 18.101 que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.

Al respecto indicó que si bien la sentencia recurrida determinó que estamos frente a un contrato de arrendamiento que no consta en escritura pública, yerra el tribunal al interpretar que aquel acto no se encuentra en una de las hipótesis en virtud de las cuales deba ser respetado por el actual propietario, puesto que no toma en consideración la existencia de una serie de normas especiales que fija la Ley N° 18.101 y que son aplicables en este caso.

Agregó que las acciones que corresponden al demandante son aquellas emanadas de dicha normativa, particularmente en aquello referido al término del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, expresa, no se configura el requisito de los supuestos de la acción entablada, esto es, la de detentar una cosa “sin previo contrato”, como lo exige el artículo 2195 del Código Civil.

Por último, retrucó que el fallo recurrido confirmara la condena en costas en circunstancias que en la causa consta un certificado de asistencia jurídica en el que se le otorga privilegio de pobreza a la demandada al ser patrocinada por la Corporación de Asistencia Judicial.

SEGUNDO: Que, previo a la decisión del asunto, conviene dejar asentado algunos antecedentes de la causa:

1°. - La presente causa se inicia por demanda de precario de doña Cecilia Díaz Saavedra y de Samuel Galleguillos González, en contra de doña Sandra



Carrasco Córdova, por la que piden la restitución de un inmueble denominado Lote 268-B-5 resultante de la división de un predio de mayor extensión ubicado en la comuna de Nogales, sector el Melón, cuyos deslindes precisa en su libelo, el que se encuentra inscrito a fojas 1187 número 1180 del Registro de Propiedades del año 2022 del Conservador de Bienes Raíces de La Calera.

Sostienen que, por mera tolerancia y, sin que haya habido contrato de ningún tipo, el inmueble indicado se encuentra ocupado desde hace algún tiempo por la demandada con quien no tienen ninguna relación ni contractual, o de algún otro tipo, que pueda justificar su permanencia.

Fundó su acción en las normas de los artículos 2174, 2194 y 2195 del Código Civil, y pidió que dicha ocupante, junto a su grupo familiar, les restituyan el inmueble, dentro de tercero día desde que la sentencia que ordene el lanzamiento quede ejecutoriada o en el plazo que el tribunal se sirva fijar en mérito del proceso, con costas.

2°. - La demandada en su contestación solicitó el rechazo de la demanda, y reconociendo que efectivamente ocupa el inmueble, manifestando, sin embargo, que no lo hace por ignorancia o mera tolerancia de los demandantes, sino que se ampara en un contrato de arrendamiento suscrito el 29 de Abril de 2016 con el entonces propietario del inmueble, don Flavio Tapia Arancibia, el que fue autorizado por el Oficial del Registro Civil de Nogales, actuando como notario el 02 de mayo de 2016. Tal instrumento, en su cláusula segunda -refiere la demandada- estipula expresamente que el contrato tendría una vigencia de un año a contar del primero de mayo del 2016, renovándose en forma tácita, sucesiva y automática por periodos iguales de un año cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, por carta certificada dirigida al domicilio de la contraparte su deseo de ponerle término, carta que debe ser enviada con un mes de anticipación, a lo menos, del término del plazo inicial del contrato o de cualquiera de sus eventuales prorrogas o renovaciones, comunicación que a la fecha, concluye, no se ha efectuado según lo establecido en el contrato.

Arguye que, en consecuencia, posee un justo título para la tenencia material sobre el inmueble de autos, siendo improcedente la acción entablada, pidiendo que sea desestimada, con costas.

TERCERO: Que, por sentencia de primera instancia de dos de noviembre de dos mil veintidós, se acogió la demanda, con costas.

En sus fundamentos, la juez de primer grado, en primer lugar, precisó el alcance de la acción de precario y sus requisitos, asentando que los demandantes son dueños del inmueble con sustento en la prueba documental rendida consistente en la inscripción de dominio con certificado de vigencia, emitido por el Conservador



de Bienes Raíces de La Calera, de fojas 1178 número 1180 del año 2022 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Calera.

La ocupación, por otro lado, la determinó a partir del reconocimiento que efectuó la demandada y en las certificaciones expedidas por el ministro de fe al notificar la demanda.

En cuanto al título, señaló que si bien la demanda acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito con don Flavio Edgardo Tapia Arancibia, anterior propietario del inmueble, cuyas firmas aparecen autorizadas por Oficial de Registro Civil actuando como Notario Público, estimó que aquel no le era oponible al actual propietario, quien no está obligado a respetarlo, por entenderse así de las normas contenidas en los artículos 1950 N° 3, 1961 y 1962 del Código Civil.

Así, finalmente, señaló la sentencia, habiéndose acreditado los presupuestos de la acción ejercida, y no habiendo logrado el demandado acreditar que goce de un título que vincule al actual propietario en términos de tener que tolerar su ocupación, hizo lugar a la demanda de comodato precario establecida en el inciso segundo del artículo 2195 Código Civil ordenando la restitución de la propiedad dentro de tercero día desde la ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzada con la fuerza pública, con costas.

CUARTO: Que, apelada la sentencia de primera instancia, por medio de sentencia de dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso la confirmó.

QUINTO: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones de la recurrente de casación, se observa que la controversia jurídica a ser resuelta radica en determinar si los hechos asentados en la causa permiten o no configurar los requisitos de la acción de precario, especialmente en el alcance del título que ha invocado la demandada, consistente en un contrato de arrendamiento con el anterior propietario del inmueble y si aquél tiene la aptitud de enervar la acción entablada.

SEXTO: Que 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.*”

Conforme al precepto transcrito constituye un precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable sólo 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.

SÉPTIMO: Que, como lo ha señalado de manera uniforme esta Corte, los presupuestos de hecho del precario son, en primer término, que la parte demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita; en segundo lugar, que el demandado ocupe dicho bien; y, en tercero, que esa ocupación lo sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Se trata, entonces, de una hipótesis de conflicto entre el derecho de dominio de un litigante y una situación de hecho en que se encuentra la contraparte.

OCTAVO: Que, recayendo en la demandada la obligación de probar que esa ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, que no obedece a ignorancia o a mera tolerancia, acompañó un contrato de arrendamiento de 29 de abril de 2016, suscrito entre Flavio Tapia Arancibia -anterior propietario del inmueble- y la demandada, Sandra Carrasco Córdova, cuyas firmas aparecen autorizadas por el Oficial del Registro Civil de Nogales, actuando como Notario, y referido al mismo que es objeto del pleito.

La sentencia de primera instancia reconoció tal documento, y analizó los efectos de un contrato de esta especie en relación a los derechos de un nuevo propietario del inmueble, y por ello centró su análisis en los efectos contenido en las disposiciones de los artículos 1961 y 1962 del Código Civil.

Sin embargo, sea que el contrato le sea oponible al comprador, en virtud del artículo 1962 del Código Civil, o no lo sea, por no corresponder a una de las hipótesis que la ley prevé para ello, no resulta procedente demandar de precario al arrendatario, pues en este caso se contempla una acción especial para esos fines, contenida en la Ley N° 18.101, que permite solicitar la restitución del inmueble por haber expirado el derecho del arrendador y en ese contexto jurídico examinar el alcance del contrato conforme su naturaleza y efectos.

NOVENO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación de hecho establecida en la causa no se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se sostiene en la existencia de un contrato de arrendamiento cuya vigencia o conclusión debe ser resuelta conforme la normativa específica contenida tanto en el Código Civil como en la Ley N° 18.101, circunstancia que impiden configurar los supuestos de la acción incoada, la que, como se ha expresado, se caracteriza por ser una situación de hecho, carente de un vínculo jurídico como el que se acreditó en la causa.

DÉCIMO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación jurídica y fáctica asentada en la



causa, transgrediendo así el artículo 2195 del Código Civil, lo que ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a acoger, equivocadamente, una demanda de precario que debió ser rechazada.

En virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantivo será acogido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Enrique Jofré Parra, en representación de la demandada, contra la sentencia de dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la que se invalida, y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Juan Carlos Ferrada Bórquez.

Rol N° 243.832-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., y los Abogados integrantes señor Juan Carlos Ferrada B. y señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes B., por haber cesado sus funciones y el Ministro señor Prado, por estar en comisión de servicio.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 04/11/2024 12:44:13

JUAN CARLOS FERRADA BORQUEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/11/2024 12:44:14

CARLOS ANTONIO URQUIETA
SALAZAR
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/11/2024 12:44:15



RXWEXQXHCW

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



Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción los considerandos décimo, décimo primero y décimo segundo, que se eliminan, y lo expresado en los motivos octavo y noveno de la sentencia de casación que antecede:

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 algún antecedente que justifique la ocupación o tenencia de la cosa, sea que lo vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno.

TERCERO: Que, según el mérito de los antecedentes probatorios rendidos en la causa, resulta necesario asentar que los actores acreditaron ser propietarios del inmueble a que se refiere el pleito, como consta en inscripción de fojas 1187, número 1180 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, correspondiente al año 2022, y que tuvieron como título la compraventa efectuada a Flavio Tapia Arancibia, este último, quien suscribió en el año 2016 el contrato de arrendamiento con la demandada.

Lo anterior evidencia que la ocupación del inmueble tiene como antecedente jurídico y fáctico el contrato de arrendamiento señalado, lo que permite afirmar la existencia de un vínculo jurídico con el inmueble que no pudo ser sino conocido por los actores, de lo que deviene que 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 meramente de hecho del inmueble, sino que el demandado se encuentra en una posición jurídica que, al menos hasta ahora, justifica la ocupación de éste y que descarta a la mera tolerancia o ignorancia del demandante y, en consecuencia, no se cumplen los presupuestos de la acción de restitución.

CUARTO: 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 dos de noviembre de dos mil veintidós dictada por el Juzgado de Letras de La Calera, y se decide en su lugar que **se rechaza** la demanda de precario interpuesta por Cecilia Díaz Saavedra y Samuel Galleguillos González, sin costas por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Juan Carlos Ferrada Bórquez.

Rol N° 243.832-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., y los Abogados integrantes señor Juan Carlos Ferrada B. y señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes B., por haber cesado sus funciones y el Ministro señor Prado, por estar en comisión de servicio.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 04/11/2024 12:44:17

JUAN CARLOS FERRADA BORQUEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/11/2024 12:44:17

CARLOS ANTONIO URQUIETA
SALAZAR
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/11/2024 12:44:18



TYNXXQVEXCW

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

