

**Puerto Montt, diecisiete de abril de dos mil veinticinco.**

**VISTO.**

Se reproduce la sentencia en alza su parte expositiva y considerandos. Y se tiene, además, presente:

**PRIMERO:** Que con fecha catorce de agosto de dos mil veintitrés se ha dictado sentencia definitiva de primer grado por el Juzgado de Letras de Puerto Varas en causa **ROL C-1028-2021**, que acogió la demanda de precario interpuesta por **MARCO ANTONIO NEVEU GARRIDO**, en contra de: **ERCIRA DÍAZ, JORGE SOLÍS DÍAZ, y LILIANA SOLÍS VARGAS**.

La parte demandada, representada por el abogado Gonzalo Andrés Lepe Ruiz, ha interpuesto un recurso de apelación contra la citada sentencia definitiva dictada el catorce de agosto de dos mil veintitrés.

La apelante, en primer lugar, objeta la indefinición del bien cuya restitución se ordena, en tanto la sentencia recurrida consigna dos ubicaciones alternativas para el inmueble en cuestión ("calle 21 de mayo sin número y/o n.º 514"), sin que conste en autos prueba suficiente que permita su determinación unívoca. Dicha omisión la estima vulneradora de un presupuesto ontológico de la acción de precario, cual es la determinación del objeto litigioso conforme a los principios de certeza registral y seguridad jurídica.

En segundo orden, se sostiene que la demandada Ercira Díaz Díaz no se encontraría desprovista de todo título, por cuanto consta en autos su inscripción de dominio de 1989, y no se habría acreditado la inexistencia o invalidez del acto traslativo mediante el cual habría cedido sus derechos en 1993. De este modo, la ocupación no se encontraría desprovista de causa jurídica. Se invoca a este respecto la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema conforme a la cual el "título" en el marco de esta acción debe entenderse como cualquier acto o hecho jurídico al que el ordenamiento reconozca aptitud suficiente para justificar la tenencia, aun si no reviste naturaleza contractual o convencional.

Por último, se controvierte la legitimación activa del actor, fundado en la alegación de que no se habría demostrado con el estándar probatorio requerido su calidad de propietario del inmueble, atendidas ciertas inconsistencias formales en



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JXPMXUXQRB

la historia registral ofrecida, particularmente la aparición de una inscripción vinculada a un bien inmueble de propiedad de la Orden de la Compañía de María. Tales errores impedirían configurar en el actor la titularidad dominical exigida por el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

**SEGUNDO:** Que del análisis de los antecedentes fácticos y jurídicos incorporados en autos, estos sentenciadores arriban a la convicción de que Marco Antonio Neveu Garrido ha acreditado de manera categórica e indubitada su calidad de propietario del inmueble objeto de autos, el cual se encuentra válidamente inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, a fojas 1985, número 2519, del año 2020. Tal inscripción trae causa de una adjudicación perfeccionada en sede arbitral en un procedimiento jurisdiccional cuya validez formal y sustantiva no ha sido objeto de impugnación eficaz por la parte apelante.

Conforme a lo preceptuado por el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio de bienes raíces requiere del otorgamiento de un título traslativo de dominio y su posterior inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador competente, extremos que se encuentran cumplidos en la especie. En virtud del principio de publicidad registral, esta inscripción goza de la presunción de veracidad y legitimidad, por lo que, mientras no se invalide judicialmente, produce plenos efectos frente a terceros. La mera impugnación de hecho, carente de sustento probatorio suficiente, resulta jurídicamente irrelevante para enervar la presunción de legalidad que pesa sobre dicho asiento registral.

**TERCERO:** Que, en relación con la alegación principal esgrimida por la parte apelante, consistente en la existencia de una inscripción de dominio anterior a nombre de Ercira Díaz Díaz, inscrita en el año 1989, corresponde señalar que dicha inscripción fue válidamente cancelada en virtud de una transferencia de dominio materializada mediante escritura pública otorgada en 1993, cuyo mérito dio lugar a una nueva inscripción en favor de Sergio Eduardo Díaz.

En consecuencia, el dominio se ha entendido transferido a partir de dicha inscripción, produciéndose la extinción correlativa del derecho de propiedad anteriormente inscrito a nombre de la demandada. La validez de la inscripción



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JXPMXUXQRB

registral más reciente se encuentra, en ausencia de declaración judicial en contrario, amparada por el principio de fe pública registral. De ello se sigue que la parte apelante no puede válidamente invocar un derecho de dominio extinguido registralmente como fundamento de la ocupación alegada.

**CUARTO:** Que la objeción formulada por la parte apelante, en cuanto a la pretendida indeterminación del inmueble cuya restitución se ordena, carece de entidad para desvirtuar la procedencia de la acción intentada. En efecto, tanto en el libelo pretensor como en la documentación registral acompañada, se consigna de modo preciso que el bien inmueble en cuestión se sitúa en calle 21 de mayo sin número y/o número 514 de la comuna de Frutillar, identificándose sus deslindes específicos con propiedades colindantes debidamente singularizadas, lo que satisface el estándar normativo de identificación previsto por la legislación civil vigente.

Dicha precisión se halla recogida en el considerandos séptimo de la sentencia impugnada, y se enmarca en el entendimiento respecto a la suficiencia de la individualización registral cuando esta permite la clara determinación del bien litigioso. Por ende, la crítica de la apelante resulta infundada desde el punto de vista probatorio y jurídico, y no logra restar mérito a la razonada convicción del tribunal a quo. Corresponde, entonces, rechazar tal alegación, manteniendo incólume la decisión recurrida en cuanto acoge la acción de precario deducida.

**QUINTO:** Que la objeción formulada por la parte apelante, relativa a la improcedencia de la acción de precario y a la supuesta exigibilidad de una acción reivindicatoria, no puede ser acogida. La acción de precario, contemplada en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, constituye un mecanismo procesal sumario orientado a proteger al titular del dominio frente a situaciones de detentación fáctica carente de sustento jurídico, prescindiendo de toda relación obligacional o contractual entre el propietario y el ocupante. Su objeto no implica la declaración y/o prueba de dominio —propia de la acción reivindicatoria— sino la recuperación de la cosa frente a ocupaciones injustificadas.

En este sentido cabe subrayar que para el éxito de esta acción basta con acreditar la titularidad dominical vigente y la inexistencia de título que ampare la



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JXPMXUXQRB

ocupación, sin que se exija prueba de posesión material ni refutación de títulos anteriores. Tales extremos han sido cumplidamente acreditados en autos: el actor ha probado fehacientemente su dominio a través de una inscripción vigente, mientras que los demandados no han producido prueba idónea alguna que acredite derecho a detentar el bien.

**SEXTO:** Finalmente, considerando que se encuentran debidamente acreditados todos y cada uno de los presupuestos legales exigidos en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, específicamente la ausencia absoluta de título jurídico vigente que habilite la ocupación del inmueble por parte de los demandados y la existencia incontrovertible de una mera tolerancia por parte del actual propietario, corresponde en derecho confirmar íntegramente la sentencia apelada.

De esta forme estos sentenciadores ratifican, por tanto, la procedencia de la acción interpuesta por Marco Antonio Neveu Garrido, debiendo respetarse la presunción de validez y eficacia de los registros públicos mientras estos no sean debidamente impugnados mediante procedimiento ordinario pertinente. Por consiguiente, es procedente el rechazo del recurso de apelación deducido, manteniéndose íntegramente vigente la decisión apelada.

En mérito de lo razonado, disposiciones legales analizadas y visto, además lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 686; 700; 702; 724; 728 y 2195 del Código Civil y demás pertinentes, y citadas, se resuelve:

I.- Que, se **CONFIRMA, sin costas de la instancia**, la sentencia definitiva dictada con fecha catorce de agosto de dos mil veintitrés, por el Juzgado de Letras de Puerto Varas en causa **ROL C-1028-2021**, que acogió la demanda de precario interpuesta por **MARCO ANTONIO NEVEU GARRIDO**, en contra de: **ERCIRA DÍAZ, JORGE SOLÍS DÍAZ, y LILIANA SOLÍS VARGAS**.

Redacción a cargo del Abogado Integrante don Darío Parra Sepúlveda.

Regístrese y devuélvase.

**Rol Civil N°1270-2023.**



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JXPMXUXRBB



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JXPMXUXRBB

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por Ministra Presidente Gladys Ivonne Avendaño G., Fiscal Judicial Danilo Orlando Baez R. y Abogado Integrante Dario Parra S. Puerto Montt, diecisiete de abril de dos mil veinticinco.

En Puerto Montt, a diecisiete de abril de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: JXPMXUXQRB