

Santiago, tres de noviembre de dos mil veinticinco.

**VISTO:**

Se reproduce la sentencia de primer grado, previa eliminación de los razonamientos octavo a undécimo.

**Y TENIENDO EN SU LUGAR Y, ADEMÁS, PRESENTE:**

**Primero:** Que, tal como lo refiere el fallo apelado, la acción de precario, establecida en el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, tiene como 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 dicha tenencia sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

**Segundo:** Que, en el presente caso, la controversia radica en el dominio del inmueble por parte de los demandantes y en la existencia o inexistencia de algún título que habilite al demandado para dicha ocupación. Para tales efectos, los actores incorporaron la siguiente prueba documental:

1.- Copia con vigencia en parte de inscripción de fojas 20638 número 20514 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente a la propiedad ubicada en Avenida El Quilín, esquina calle Chacarilla, comuna de Macul, cuyo Rol de Avalúo es 9091-2023.

2.- Certificados de número de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Macul, N°811 y 812, correspondientes al Rol de Avalúo 9091-2023, en el que se informa que la calle San Vicente de Paul, (ex La Chacarilla / Las Parcelas) N°3700, comuna de Macul.

**Tercero:** Que, en mérito de dichos documentos, apreciados en conformidad a las normas que el Código de Procedimiento Civil entrega al efecto, se ha logrado establecer la propiedad de los demandantes en calidad de comuneros del inmueble de calle San Vicente de Paul N°3700, comuna de Macul, cuyo Rol de Avalúo es el mismo 9091-2023, acreditándose en autos el primer requisito para la procedencia de acción de precario, es decir el que la parte demandante sea dueña del inmueble cuya restitución solicita.



**Cuarto:** Que, conforme al mérito del proceso, no ha sido acreditado en autos -en conformidad a los medios de prueba contemplados en la ley- que Hans Misael Catrinao Huenchuñir posea algún título para ocupar el inmueble de calle San Vicente de Paul N°3700, comuna de Macul, toda vez que no logró probar su alegación en cuanto a que sea su pareja, Carolina Fabiana Méndez Méndez, la ocupante actual del citado inmueble.

**Quinto:** Que, por lo anterior, sólo es posible atribuirle al demandado Hans Misael Catrinao Huenchuñir la calidad de mero detentador del inmueble de la controversia, categoría reconocida en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil. Así las cosas, habiendo alegado los demandantes una situación fáctica, en la que se han visto despojados de la posesión material de su propiedad inscrita, la ocupación actual sólo puede atribuirse a la mera tolerancia del dueño, que judicialmente ha reclamado el cese de esta situación, por haberse acreditado los presupuestos de la institución del precario.

**Sexto:** Que, sobre este último punto, es importante recalcar que el precario constituye una simple situación fáctica de ocupación, ajena a toda relación contractual o acuerdo entre el tenedor de la cosa y su actual o antiguo dueño. Así, la tenencia u ocupación, está desprovista absolutamente de todo antecedente jurídico, explicándose sólo en la ignorancia o mera tolerancia del propietario, sin fundamento, apoyo o título jurídico, en que el dueño ignora la ocupación de la cosa o bien, aunque la conoce, la tolera.

**Séptimo:** Que, sobre la materia, la Corte Suprema ha señalado 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. Por lo señalado, se debe entender que 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, la expresión que se destaca está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, no a la



existencia de una convención celebrada entre las partes”. (Corte Suprema, rol N° 11143-20).

**Octavo:** Que, por lo tanto, se cumplen las exigencias del simple precario que describe el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, de lo que se sigue que el demandante tiene derecho a obtener la restitución del bien raíz de que se trata.

Y en conformidad a lo dispuesto en el artículo 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, y demás normas aplicables, **se revoca** la sentencia apelada de siete de marzo de dos mil veinticinco dictada en causa rol C-2243-2024, caratulada “ROJAS/CATRINAO” dictada por el Vigésimo Juzgado Civil de Santiago, y en su lugar se declara:

1. Que se acoge, sin costas, la demanda deducida, ordenándose a Hans Misael Catrino Huenchunir a la restitución dentro de tercero día desde que cause ejecutoria esta sentencia de la propiedad ubicada en ubicada en calle San Vicente de Paul N°3700, comuna de Macul, Región Metropolitana; y

2. Que la restitución anteriormente ordenada implica la entrega del inmueble a la demandante libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de fuerza pública, si fuese necesario.

**Regístrese, comuníquese y devuélvase la competencia.**

**Redacción del Ministro Interino señor Toledo.**

**Civil N° 12.694-2025.**

No firma el Ministro (S) señor Durán, por haber terminado su suplencia, sin perjuicio de haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa.

Pronunciada por la **Tercera Sala de esta Il. Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el Ministro (S) señor Enrique Durán Branchi, conformada por el Ministro (I) señor Pablo Toledo González y la Abogada Integrante señora Catalina Infante Correa.



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

Código: JKVZBHMSYGK



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

Código: JKVZBHMSYGK

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Suplente Pablo Andres Toledo G. y Abogada Integrante Catalina Infante C. Santiago, tres de noviembre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a tres de noviembre 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: JKVZBHMSYGK