

Santiago, veintiséis de marzo de dos mil veintiséis.

VISTO:

En este juicio sumario se conoce una acción de precario seguida ante el Séptimo Juzgado Civil de Santiago bajo el rol C-19.171-2023, caratulado “Romero con Santis”, que por sentencia de treinta de diciembre de dos mil veinticuatro, hizo lugar a la demanda de precario intentada por doña Verónica del Carmen Romero Herrera en contra de María Raquel Santis Núñez, ordenando a la demandada restituir el inmueble.

Apelada esta decisión, la Corte de Apelaciones de Santiago mediante sentencia de fecha veinticinco de abril de dos mil veinticinco confirmó lo resuelto.

Contra este último pronunciamiento la parte demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que el recurrente de casación sostuvo su impugnación fundado en que la sentencia definitiva impugnada ha infringido los artículos 2195 y 1438 del Código Civil, manifestando que la Excelentísima Corte Suprema en sus fallos ha dejado establecido que la acción de precario trata de una simple situación de hecho, con total ausencia del vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor de la cosa, tratándose de una tenencia meramente permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante, en la cual el dueño ignora la ocupación de la cosa que le pertenece, o bien, aunque la conoce, la tolera.

Sustenta sus alegaciones en que la actora es dueña del inmueble ubicado en Pasaje Mendoza N° 0502, Quilicura, siendo la demandante cónyuge de su único hermano Osvaldo Santis Núñez, que ocupa la propiedad por las relaciones de familia que mantienen y que, la demandante nunca ha tenido ignorancia de la ocupación que su representada hace del inmueble sublite, lo que significa que la ocupación del inmueble se ha fundamentado en el parentesco, siendo ese el título que la justifica, lo que hace que necesariamente la acción de precario no pudiese ser acogida.

Agrega que se logró acreditar la relación de parentesco entre Verónica Romero Herrera y María Raquel Santis Núñez, mediante declaración de testigos y confesional. Que, por ese vínculo familiar llegan a un acuerdo verbal por el cual su representada empezó a usar el inmueble objeto de la litis.

Pide, en definitiva, tener por interpuesto recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de 25 de abril de 2025, que confirma la sentencia apelada y ha acogido la acción de precario deducida y, por consiguiente, dar lugar a la solicitud de la parte recurrente, en cuanto debe ser rechazada la demanda de Precario deducida en contra de sus representados.

Segundo: Que para la adecuada comprensión del conflicto jurídico planteado es necesario tener en consideración que en la sentencia se han tenido por acreditados los siguientes hechos:



1.- La propiedad respecto de la cual se solicita la restitución es aquella ubicada en Pasaje Mendoza N° 0502, comuna de Quilicura.

2.- La demandante, doña Verónica del Carmen Romero Herrera, es propietaria del inmueble ubicado Pasaje Mendoza N° 0502, comuna de Quilicura, según consta de inscripción de fojas 48.516 número 47049 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

3.- La ocupación de la demandada en la propiedad fue acreditada mediante la prueba testimonial rendida.

Tercero: Que el tribunal de primera instancia acogió la demanda, fundado en que la demandada no acreditó la existencia de un título que sea oponible a la actora, por lo que estimó que la ocupación de la propiedad se debe a la mera tolerancia del demandante. Para lo anterior tuvo presente que el acuerdo verbal existente entre las partes no logro acreditarse por no cumplir las formalidades exigidas en el caso de tratarse éste de una promesa de compraventa o de un contrato de compraventa según se desprende los artículos 1708, 1709 y 1801 todos del Código Civil respectivamente, precisando en el motivo vigésimo primero: “habiéndose acreditado que la demandada detenta el inmueble de propiedad del actor, sin previo contrato, por cuanto como se analizó en los considerandos que anteceden, la documental acompañada y las declaraciones de testigos resultan del todo insuficientes para tener satisfechos los requisitos establecidos por el legislador respecto de título que habilitaría a la demandada a hacer uso del inmueble en cuestión, el cual usa y goza por mera tolerancia del titular del dominio del mismo, ha de señalarse que concurren en la especie los presupuestos establecidos en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, por lo que debe restituirlo a su dueño, ante el primer requerimiento al efecto, debiendo en consecuencia, acogerse la demanda...”.

Cuarto: Que, de 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.

Quinto: Que el artículo 2195 del Código Civil dispone “*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.*”

Sexto: Que conforme al precepto antes transcrito constituye precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparada 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.



Que, en consecuencia, para que exista precario 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.

Séptimo: Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte la discrepancia jurídica surge en torno al tercer elemento reseñado precedentemente –cuya carga procesal de probar le corresponde a la parte demandada- pues no existe controversia sobre el dominio del inmueble y tampoco se discute su ocupación por parte de los demandados.

Octavo: Como esta Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar, 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. Así entonces, al prever el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil 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.

En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la referida disposición establece 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 el ocupante 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° 2570-20, Rol N° 11143-20 y Rol 4268-2022).

Noveno: Que volviendo al caso que nos ocupa, y muy particularmente al “título” que invoca la demandada como justificación de la tenencia, esto es, de una relación de familia y parentesco que mantiene con doña María Raquel Santis Núñez, cuñada de la actora por ser ésta cónyuge de su hermano, por el acuerdo verbal suscrito entre ellos respecto al uso de la propiedad sublite lo cual fue acreditado con la declaración de los testigos Ahumada Grabuz e Insunza Ocaranza, contestes en la existencia del mismo, el cual consistió en que la demandada haría uso del inmueble pagando los correspondientes dividendos en forma mensual a la actora, una vez pagada la totalidad de su valor se le efectuaría la respectiva transferencia.



Décimo: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación fáctica planteada y acreditada en la causa no se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de título previo de quien detenta la ocupación de la cosa, pues este existió entre la demandada y quien es la propietaria del inmueble, la cual jamás ha vivido en el mismo desde que fuera entregado en el año 2001, sumado a la declaración de los testigos que corroboran que desde siempre doña María Raquel Santis Núñez ha vivido ahí, sin que nadie conozca a la actora, esto es, hace más de 24 años, por la existencia de este acuerdo entre ambas, sin que pueda alegarse por la actora que ello se debe sólo a su ignorancia o mera tolerancia.

Décimo Primero: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación fáctica referida anteriormente, transgrediendo el artículo 2195 del Código Civil y, esta infracción de ley 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.

Décimo Segundo: Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantiva será acogido.

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 Jorge Rodrigo Arancibia Gallardo, contra la sentencia de veinticinco de abril de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, en el rol ingreso N° Civil-3474-2025, la que se invalida y reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo de la ministra señora María Soledad Melo L.

N° 17.724-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señor Hernán Crisosto G. (S) y los Abogados integrantes señora María Angélica Benavides C. y señor Álvaro Vidal O.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 26/03/2026 12:52:51

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 26/03/2026 12:52:52



VUBBBZUZWLTV

HERNAN ALEJANDRO CRISOSTO
GREISSE
MINISTRO(S)
Fecha: 26/03/2026 12:52:53

MARIA ANGELICA BENAVIDES
CASALS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 26/03/2026 12:53:25

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 26/03/2026 12:52:54



VUBBBZUZWLTV

En Santiago, a veintiséis de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, veintiséis de marzo de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, previa eliminación de sus considerandos décimo sexto a vigésimo primero.

Se reproducen, asimismo, los motivos séptimos a décimo quince del fallo de casación que antecede.

Y, teniendo en su lugar y, además, presente:

1.- Que para que exista precario 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.

2.- Que en el caso que nos ocupa es posible tener por cumplidos los primeros dos elementos del precario, pues se encuentra demostrado que la actora es dueña del inmueble materia del litigio, y que la demandada lo ocupa.

3.- Que, el asunto a dilucidar radica en determinar si en los hechos se configura una tenencia por mera tolerancia del dueño, o si, por el contrario, existe un título que justifique la ocupación.

4.- Que, para acreditar lo anterior, se rindió prueba testimonial siendo contestes los testigos Ahumada Grabuz e Insunza Ocaranza que, la ocupación que realiza la demandada del inmueble objeto de la litis se debe a un acuerdo verbal entre ellas y su hermano, cónyuge de la actora, por el cual se lo cedían previo pago de los dividendos, de manera que una vez terminado el pago total se haría la transferencia respectiva. Precisa la testigo Insunza que, conoce a la señora Santis desde la entrega de las llaves y son vecinas hace mas de 18 años. Que, refuerza lo antes señalado la confesional de la actora, en la cual reconoce nunca haber vivido en el inmueble y que, la demandada es su cuñada.

5.- Que, el artículo 2195 del Código Civil consagra una simple situación de hecho, en virtud de la cual una persona sin autorización de su dueño, por mera tolerancia de aquél o ignorancia, y sin título alguno que lo justifique, tiene en su poder una cosa ajena determinada.

Se trata entonces, de una situación de hecho puramente concebida con absoluta ausencia de todo vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor de la cosa, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título de relevancia jurídica.

6.- Que, así las cosas, se encuentra acreditado en autos que la demandada ocupa el inmueble debido a la relación de familia, y al acuerdo verbal que por la referida relación se produce entre ella, la actora y el cónyuge de esta, su hermano, para su uso, al día de hoy más de 20 años, desde que se le entregan las llaves, lo cual resulta suficiente para justificar que la permanencia en el bien raíz no es por



ignorancia ni por mera tolerancia de la actual dueña, sino por una acuerdo previo en aras de esta relación de familia, lo que determina que no se configuran los presupuestos del referido artículo 2195 del Código Civil, de tal manera que la acción de precario no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble.

7.- Que, en razón con lo anterior es posible concluir que la ocupación del inmueble encuentra su justificación en el vínculo de familia y en el acuerdo verbal con la demandada todo lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, motivo por el cual no se reúnen los elementos de la esencia del precario, por lo que la demanda no puede ser acogida.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de treinta de diciembre de dos mil veinticuatro dictada por el Séptimo Juzgado Civil de Santiago, en los autos Rol C-19171-2023, y en su lugar, se decide que **se rechaza la acción de precario**, sin costas, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo de la ministra señora María Soledad Melo Labra.

Rol N° 17.724-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señor Hernán Crisosto G. (S) y los Abogados integrantes señora María Angélica Benavides C. y señor Álvaro Vidal O.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 26/03/2026 12:52:55

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 26/03/2026 12:52:56

HERNAN ALEJANDRO CRISOSTO
GREISSE
MINISTRO(S)
Fecha: 26/03/2026 12:52:56

MARIA ANGELICA BENAVIDES
CASALS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 26/03/2026 12:53:26

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 26/03/2026 12:52:57



LUMZBJZWL

En Santiago, a veintiséis de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

