

Santiago, trece de julio de dos mil veintiséis.

**Visto:**

Ante el Segundo Juzgado Civil de Concepción, en autos Rol N° C-36-2025, caratulados “Iglesia Presbiteriana de Chile con Ada Elena Sanhueza Solar”, por sentencia de once de marzo de dos mil veinticinco se acogió la demanda de precario ordenándose a la demandada restituir el inmueble de autos al actor libre de ocupante dentro del plazo de 10 días contados desde que dicha sentencia quede en estado de ser cumplida.

La Corte de Apelaciones de Concepción, conociendo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, por resolución de dieciséis de junio de dos mil veinticinco, la revocó y decidió, en su lugar, rechazar la demanda.

En contra de esta última decisión, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron estos autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** La recurrente sostiene que el fallo cuestionado vulneró los artículos 2195 inciso segundo, 951 y 1097 inciso primero del Código Civil, infracción que dice quedar de manifiesta al haberse fundando el rechazo de su demanda en el hecho de tener la demandada un título para ocupar el inmueble de autos correspondiente a un vínculo familiar y hereditario con la propietaria anterior a la Corporación Unión Evangélica, doña Rosa Agustina Solar Veloso, quien falleció el año 1990 y que dicho título de ocupación le sería oponible a su parte. Sin embargo, asevera que entre su parte y la demandada no existe vínculo alguno que configure un título que pueda justificar su ocupación.

Expone que, si la propietaria anterior a la Corporación Unión Evangélica transfirió el dominio a esta última y mantuvo el usufructo para ella y su hermana, fallecidas estas últimas ningún vínculo jurídico o título de ocupación se traspasó a la demandada y la ocupación se produjo entonces por mera tolerancia y complacencia de su parte, quien recién adquirió el dominio el año 2022.

Menciona que se conculcan los artículos 951 y 1097 inciso primero del Código Civil, por cuanto la demandada en tanto sucesora a título universal de la anterior propietaria doña Rosa Agustina Solar Veloso, no pudo adquirir de ella título alguno respecto del inmueble de autos pues al momento de la apertura de la sucesión dicho bien raíz no formaba parte del patrimonio de la causante. En efecto, dice, no puede considerarse como título de ocupación la sucesión por causa de muerte, ya que mucho antes del fallecimiento de la anterior propietaria, ésta enajenó el inmueble a la Corporación Unión Evangélica y a la fecha de adquirir los



derechos hereditarios de la referida causante por parte de la ocupante, el inmueble *sub lite* ya no se encontraba dentro de su dominio.

**Segundo:** La sentencia recurrida estableció como hechos de la causa los siguientes:

a) Que con fecha 5 de agosto de 1958 consta inscripción de escritura pública de compraventa del inmueble de autos, apareciendo como compradora doña Rosa Solar Veloso (fojas 1181 vta. N 974).

b) Que con fecha 16 de octubre de 1987 doña Rosa Solar Veloso suscribe contrato de venta con la Corporación Unión Evangélica, estableciéndose que el usufructo del inmueble queda a favor de Rosa Solar Veloso y Pabla Solar Veloso, con derecho a acrecer entre ellas. El usufructo se conviene por toda la vida de las usufructuarias.

c) Que con fecha 14 de julio de 1990 fallece doña Rosa Solar Veloso.

d) Que con fecha 20 de mayo de 2003 se concede posesión efectiva de doña Rosa Solar a doña Pabla Solar, la que se inscribe el 27 de agosto de 2003.

e) Que con fecha 20 de septiembre de 2005 se suscribe escritura de venta de derecho real de herencia de doña Pabla Solar Veloso a doña Ada Sanhueza Solar (Rep.633-2005).

f) Que con fecha 21 de febrero de 2007 fallece doña Pabla Solar Veloso.

g) Que con fecha 5 de noviembre de 2022, se inscribe escritura pública de donación de la Corporación Unión Evangélica a la iglesia Presbiteriana de Chile, del inmueble ubicado en calle Brasil N° 1.370, debido a lo cual tiene por establecido el primer presupuesto de la acción de precario, esto es, que el actor sea dueño del bien cuya restitución pide.

h) Que la demandada ocupa el inmueble de autos desde el año 1980 y que dicha ocupación fue autorizada por la anterior propietaria del inmueble, su tía Rosa Solar Veloso, con lo cual tiene por establecido el segundo requisito de la acción.

**Tercero:** Sobre la base de los hechos reseñados, el fallo recurrido razona acerca del tercer requisito de la acción de precario, a saber, si existe una mera tolerancia por parte del actor, o bien, si efectivamente la demandada tiene un título para ocupar el inmueble en cuestión. Y al efecto señala que la situación fáctica establecida en la causa no se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene la ocupación de la cosa y su dueño, por cuanto la tenencia del inmueble se justifica en una relación de parentesco, en virtud del cual la demandada ocupa el inmueble, autorizada por la anterior dueña. Por lo tanto, estima el fallo cuestionado que los hechos asentados en la causa dan cuenta de un vínculo entre la anterior propietaria y la ocupante del inmueble, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada.



A lo anterior añade que el silencio prolongado de los propietarios sucesivos, desde al menos 1987 hasta 2025, confirma que la ocupación no se ha efectuado por la simple condescendencia o actitud permisiva de la demandante, sino una tenencia con base jurídica y con apariencia de legitimidad, que fue tolerada o incluso aceptada durante un tiempo significativo.

Concluye la sentencia recurrida que la demandada ha acreditado que su ocupación no deriva de una mera tolerancia o ignorancia por parte de la actora, sino de un origen familiar y hereditario consolidado por el tiempo, sin que la actora o sus antecesores ejercieran acción alguna durante décadas, hasta que se inició este juicio, por lo que, en su parecer, no concurre el elemento de carencia absoluta de título exigido por la ley. Atendido lo cual, rechaza la demanda de precario.

**Cuarto:** Que, así expuestos los antecedentes del proceso, 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 o bien, si efectivamente la demandada tiene un título para ocupar el inmueble en cuestión.

**Quinto:** En estricto apego a la norma del inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil y de acuerdo con la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; que el demandado ocupe ese bien; y que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. De lo anterior se desprende que un elemento inherente al precario está constituido por una mera situación de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble reclamado. El primer concepto la ignorancia-, importa el desconocimiento, la falta de noticia de un hecho categórico, en el presente caso, que el inmueble que se pretende recuperar es ocupado por una persona; y el segundo la mera tolerancia que implica asumir una actitud permisora, el simple beneplácito o anuencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar. Al demandante le corresponde acreditar que es dueño de la cosa y que es ocupada por el demandado; cumplida dicha carga probatoria, a éste le incumbe demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

Por su parte, la expresión contrato ha sido definida por el legislador en el artículo 1438 del Código Civil, como el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Si bien este es el concepto legal, la expresión que utiliza el inciso 2° del artículo 2195 citado se ha entendido en términos más amplios, en el sentido que la tenencia de la cosa ajena, para que no



se entienda precario, debe al menos sustentarse en un título al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual y que ese título resulte oponible al propietario, de forma que la misma ley lo ponga en situación de tener que respetarlo y, como consecuencia de lo anterior, de tolerar o aceptar la ocupación de una cosa de que es dueño por otra persona distinta que puede eventualmente no tener sobre aquélla ese derecho real. En razón de lo anterior, el título que justifica la tenencia no necesariamente deberá provenir del propietario, sino que lo relevante radicará en que el derecho que emana del referido título o contrato y que legitima esa tenencia de la cosa puede ejercerse respecto del propietario, sea que él o sus antecesores contrajeron la obligación de respetarla -si el derecho del tenedor u ocupante es de naturaleza personal- bien sea porque puede ejercerse sin respecto a determinada persona, si se trata de un derecho real.

**Sexto:** Sobre la materia esta Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar 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 seria o grave. Así entonces, 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, 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 señala 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.

**Séptimo:** Que volviendo al caso que nos ocupa, y muy particularmente al título que invoca la demandada como justificación de la tenencia, cabe consignar como hecho de la causa que la tía de la demandada y antecesora en el dominio del inmueble de autos, Rosa Agustina Solar Veloso permitió a ésta en el año 1980 vivir junto con ella y su hermana Pabla Solar Veloso en inmueble. También es un hecho establecido que doña Rosa vendió en el año 1987 el bien inmueble *sub lite* a la Corporación Unión Evangélica, constituyéndose un usufructo vitalicio a su favor y en beneficio de su hermana Pabla. Es un hecho que doña Rosa falleció el año 1990 y doña Pabla el año 2007. Y, por último, se encuentra probado que la



Corporación Unión Evangélica donó el inmueble en cuestión a la actora el año 2022.

**Octavo:** Que, tal como resultó acreditado el hecho que justificó el ingreso de la demandada al inmueble, terminó en el momento en que sus tías fallecieron, existiendo una situación que modificó completamente el título de la ocupación, quedándose la demandada en el inmueble por la mera tolerancia de la demandante de autos.

Se trata de un caso en el que, si bien originariamente el título era útil para justificar legítimamente la detentación material de la cosa, excluyendo la existencia de un precario en los términos del inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, devino ahora en irregular toda vez que terminó con la muerte de doña Pabla Solar Veloso el año 2007, fecha en que el usufructo vitalicio llega a su fin consolidándose la propiedad plena del inmueble *sub lite* en la Corporación Unión Evangélica, quien luego lo dona a la actora.

Esta Corte entiende que, habida cuenta del cambio de circunstancias, un título que originariamente servía para desplazar la aplicación del inciso 2° del citado artículo 2195, hoy ya no tiene esa aptitud, por lo que se trata de un caso de una tenencia sufrida por la demandante cuya única justificación es su mera tolerancia.

**Noveno:** Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación fáctica asentada en la causa, transgrediendo los artículos 2195, 951 y 1097 inciso 1° 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 rechazar, equivocadamente, una demanda de precario que debió ser acogida.

**Décimo:** Que, 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 Carlos Felipe Valenzuela Hernández, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de dieciséis de junio de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, la que se invalida y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

**Regístrese.**

Redacción a cargo de la ministra señora Mireya López.

**Rol N° 27.230-2025.-**



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señora Mireya López M. y el Abogado integrante señor Juan Carlos Ferrada B.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora López, por estar con permiso.

ARTURO JOSE PRADO PUGA  
MINISTRO  
Fecha: 13/07/2026 09:57:27

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 13/07/2026 09:57:28

MARIA SOLEDAD MELO LABRA  
MINISTRA  
Fecha: 13/07/2026 09:57:29

JUAN CARLOS FERRADA BORQUEZ  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 13/07/2026 11:52:53



LXKKCPYGVGTG

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



Santiago, trece de julio 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.

**Visto y teniendo presente:**

Lo señalado en lo motivos cuarto a octavo del fallo de casación que antecede, los que se reproducen, y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de once de marzo de dos mil veinticinco dictada por el Segundo Juzgado Civil de Concepción, en los autos Rol C-36-2025.

**Regístrese y devuélvase, vía interconexión.**

Redacción a cargo de la ministra señora Mireya López.

**Rol N° 27.230-2025.-**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señora Mireya López M. y el Abogado integrante señor Juan Carlos Ferrada B.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora López, por estar con permiso.

ARTURO JOSE PRADO PUGA  
MINISTRO  
Fecha: 13/07/2026 09:57:30

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 13/07/2026 09:57:30

MARIA SOLEDAD MELO LABRA  
MINISTRA  
Fecha: 13/07/2026 09:57:31

JUAN CARLOS FERRADA BORQUEZ  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 13/07/2026 11:52:54





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

