Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veintiséis.

VISTO:

En los autos tramitados ante el Juzgado de Letras y Garantía de Pucón, rol C-750-2023, caratulados “Acuña Cifuentes José con Ulloa García Álvaro” por sentencia de diecisiete de enero de dos mil veinticinco se acogió parcialmente la demanda de precario interpuesta doña Lilian Filomena Sanhueza Saldías, en contra de Álvaro Javier Ulloa García, debiendo restituir el inmueble que ocupa, consistente en Lote 33 ubicado en Sector Caburgua de la comuna de Pucón, descripción filogenética Predio Las Rosas ubicado en Sector Caburgua de la comuna de Pucón, superficie aproximada de 2.485 m2, inscrito a fojas 38 Nº62, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2020.

El demandante y demandado apelaron del fallo y una sala de la Corte de Apelaciones de Temuco por sentencia de veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco, revocó el fallo de primer grado solo en cuanto desestimó la demanda incoada por don José Agustin Acuña Cifuentes, y en su lugar, se decide que se acoge su libelo, debiendo el demandado restituir el inmueble que ocupa, ubicado en el km.2,5 del camino público a Playa Blanca de Caburgua, de una superficie de 1,63 hectáreas.

Contra esta última sentencia la parte demandada recurre de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

Primero: Que la recurrente sostiene que en la sentencia impugnada se ha infringido el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil.

Sostiene en síntesis, que el título que habilita a su representado es una delegación de mandato de administración de contrato de comodato gratuito y arrendamiento, realizado por el hermano de su representado, don Juan Antonio Ulloa García con fecha 1 de junio de 2023 que versa sobre el comodato gratuito que recae sobre el inmueble denominado Lote 33, objeto de esta litis celebrado por don Carlos Antonio González Vera, poseedor material de dicho lote por más de diez años.

Agrega que la administración del contrato de arrendamiento del lote denominado “El Rincón”, suscrito por el hermano de su representado con el titular de dominio material e inscrito, que corresponde a la Sociedad de Inversiones Elaner S.A. celebrado con fecha 1 de junio de 2023, constituye un título que ampara a su representado para permanecer en el inmueble objeto de la litis, lo que debió llevar a los jueces al rechazo de la acción de precario.

HXBDFUMUSU

Afirma que el demandado no ocupa el inmueble por mera tolerancia de la actora Sra. Sanhueza Saldías, ya que en la escritura de compraventa de fecha 4 de diciembre de 2019, en donde comparece el Banco Estado de Chile y la demandante de autos, en su cláusula cuarta señala que: "… En consecuencia, el comprador renuncia expresamente al ejercicio de acciones resolutorias, indemnizatorias, de evicción, redhibitorias y de nulidad emanadas del presente contrato y a cualquier otra de naturaleza civil que pudiere impetrar por la ocupación actual del inmueble, situación que asume y conoce. El comprador declara que la entrega material del inmueble se entiende efectuada en este acto y a su entera satisfacción. Asimismo, declara que el desalojo de los ocupantes del inmueble materia de este contrato, si los hubiere, será de su exclusiva responsabilidad, asumiendo su costo sin derecho a repetir en contra del vendedor, a quien libera de toda responsabilidad por tales hechos".

Señala en cuanto al título de dominio en que se sustenta la acción de precario por la parte demandante, Sra. Sanhueza Saldías que está cuestionado, ya que existe un incidente de nulidad pendiente en causa Rol N° 7565-2002, caratulada "Banco del Estado de Chile con Comercial Mataquito S.A. y otros", tramitada ante Tercer Juzgado Civil de Temuco.

Segundo: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1.- Comparece Lilian Filomena Sanhueza Saldías y José Agustin Acuña Cifuentes quienes deducen acción de precario, en contra don Álvaro Javier Ulloa García.

Fundamenta su acción la Sra. Sanhueza Saldías en que es dueña del Lote 33, ubicado en el km. 2,5, del camino público a Playa Blanca de Caburgua, de una superficie aproximada de 2.485 metros cuadrados, inscrito fojas 38 N° 62 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, correspondiente al año 2020.

Por otra parte, el Sr. Acuña Cifuentes indica que es dueño de un inmueble ubicado en el km.2,5 del camino público a Playa Blanca de Caburgua, de una superficie de 1,63 hectáreas, inscrito a fojas 2014, Nº1251, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2008.

Afirman que en el mes de diciembre de 2020 el demandado junto a su hermano Juan Antonio Ulloa García, familiares y trabajadores hacen ocupación del lote 33 y de todas sus instalaciones y de una cabaña emplazada en el inmueble de 1,63, manteniéndose en las instalaciones de ambos inmuebles por mera tolerancia de los demandantes de autos y por una medida prejudicial preparatoria recaída en los autos Rol C-598-2021, incoada en el mismo tribunal, añadiendo que tomaron

HXBDFUMUSU

conocimiento que la ocupación obedecía a un contrato de comodato gratuito y arrendamiento, otorgado por un tercero ajeno a la titularidad de ambos inmuebles.

Solicitan se acoja la demanda de precario y se declare que se condena al demandado a hacer entrega a los demandantes del Lote 33 y la cabaña emplazada en el deslinde oeste del inmueble de 1,63 hectáreas.

2.- El demandado contestó la demanda, solicitando su rechazo, porque el título que lo habilita es un delegación de mandato de administración de contrato de comodato gratuito, realizado por su hermano don Juan Antonio Ulloa García con fecha 01 de junio de 2023, el cual versa sobre el comodato gratuito que recae sobre el inmueble denominado Lote 33 y quien celebró dicho comodato gratuito es don Carlos González Vera, poseedor material por más de diez años.

Agrega que la administración del contrato de arrendamiento del lote denominado “El Rincón” suscrito por el hermano de su representado con el titular de dominio material e inscrito, corresponde a la Sociedad de Inversiones Elaner S.A. celebrado el 1 de junio de 2023, razón por la cual, la acción de precario que pretenden los demandantes no puede prosperar, en virtud de una justificación jurídica, que ampara a su representado para permanecer en el inmueble objeto de la litis.

3.- El juez de primera instancia acogió parcialmente la demanda de precario interpuesta por doña Lilian Filomena Sanhueza Saldías en contra de Álvaro Javier Ulloa García, ordenándole restituir el inmueble que ocupa, consistente en Lote 33 ubicado en Sector Caburgua de la comuna de Pucón, descripción filogenética Predio Las Rosas ubicado en Sector Caburgua de la comuna de Pucón, superficie aproximada de 2.485 m2, inscrito a fojas 38 Nº62, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2020.

4.- El tribunal de alzada revocó la decisión solo en cuanto desestimó la demanda incoada por don José Agustin Acuña Cifuentes, y en su lugar, decidió que se acoge su libelo, debiendo el demandado restituir el inmueble que ocupa, ubicado en el km.2,5 del camino público a Playa Blanca de Caburgua, de una superficie de 1,63 hectáreas

Tercero: Que en la sentencia impugnada se establecieron como hechos, los siguientes:

1.- Que el actor don José Agustín Acuña Cifuentes es dueño del predio de 1,63 hectáreas, inscrito a fojas 2014, N° 1251 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del 2008 y doña Lilian Sanhueza Saldias es dueña del Lote 33 de una superficie aproximada de 2.485 metros cuadrados, inscrito a fojas 38, N° 62 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del 2020.

HXBDFUMUSU

2.- Que don Carlos Antonio González Vera y la Sociedad de Inversiones Elaner S.A representada legalmente por don Carlos Antonio González Vera y don Juan Antonio Ulloa García celebraron un contrato de comodato y arrendamiento el 3 de diciembre de 2020 del sexto bimestre, suscrito ante el Notario Público de Temuco don Jorge Elias Tadres Hales, repertorio N° 6694/2020, mediante el cual Don Carlos Antonio González Vera en su calidad de poseedor material del Lote treinta y tres que es parte del denominado Loteo Las Rozas, de una superficie de dos mil cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados, ubicada en el Sector Playa Blanca del Lago Caburgua, comuna de Pucón entrega dicha propiedad en comodato a don Juan Antonio Ulloa García; y por su parte, la Sociedad de Inversiones Elaner S.A., dueña de una hijuela de una superficie de uno como sesenta y un hectáreas, ubicada en el Sector Playa Blanca del Lago Caburgua, comuna de Pucón entrega dicho inmueble en arrendamiento a don Juan Antonio Ulloa García.

3.- Que don Juan Antonio Ulloa García el 1 de junio de 2023 otorgó al demandado don Álvaro Javier Ulloa García un mandato especial con administración respecto del contrato de comodato y arrendamiento celebrado el 3 de diciembre de 2020.

4.- Que el demandado Álvaro Javier Ulloa García, es hermano de Juan Antonio Ulloa García, los cuales estarían ocupando el Lote 33 y todas sus instalaciones y una cabaña emplazada en el inmueble de 1,63 hectáreas ocupando y manteniéndose en las instalaciones de ambos inmuebles.

5.- El demandado se encuentra ocupando la propiedad de la actora Lilian Sanhueza Saldias consistente en una superficie aproximada de 2.485 metros en el Lote 33 cuya restitución se reclama y el predio de 1,63 hectáreas de propiedad de don José Agustín Acuña Cifuentes.

Cuarto: Que sobre la base de los hechos reseñados precedentemente los jueces del fondo acogen la acción de precario, reflexionando respecto de la actora Sra. Sanhueza Saldias que es dueña del Lote 33, quien adquirió el mismo mediante compraventa celebrada con el Banco del Estado de Chile el 4 de Diciembre de 2019, de modo que el contrato de comodato y arrendamiento del Lote 33, y el mandato especial suscrito entre don Juan Antonio Ulloa García y el demandado don Álvaro Javier Ulloa García el 01 de junio de 2023, con el que el demandado pretende justificar su ocupación le es inoponible a la actora por cuanto ésta no concurrió a la celebración del mismo, por haberse celebrado entre el anterior propietario y el hermano del demandado de estos autos, no pudiendo sostenerse que la delegación del mandato permita arribar en otro sentido.

Enseguida razonan que no existe relación jurídica entre el propietario actual y el ocupante por lo que la tenencia es meramente sufrida, permitida o tolerada por el

HXBDFUMUSU

actor sin título que la justifique, de modo que, no se acreditó por parte de la demandada, sobre quien, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, recaía el peso de la prueba en este punto, que la ocupación esté justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, no obedece a ignorancia o mera tolerancia, exhibiendo título o contrato que ampare su ocupación.

En cuanto a la demanda del Sr. Acuña, reflexionan que no concurrió a la materialización del contrato de arrendamiento, por lo que también le sería inoponible dicho acto y en consecuencia, no existe un acto jurídico que habilite la tenencia material del inmueble en cuestión, por lo que desde luego ha sido por mera tolerancia o ignorancia del demandante, de forma tal que se cumple también con este presupuesto y concurriendo todos los requisitos para la procedencia de la acción de precario deducida por el Sr. Acuña, se accede a ella.

Quinto: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones del 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 o si por el contrario existe un título oponible a la actora.

Sexto: Que en estricto apego a la norma del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil y de acuerdo a 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 categoŕico, en el presente caso, que el inmueble que se pretende recuperar es ocupado por una persona; y el segundo –la mera tolerancia-, implica asumir una actitud permisora, el simple beneplaćito o anuencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar. Al demandante le corresponde acreditar que es duenõ de la cosa y que es ocupada por el demandado; cumplida dicha carga probatoria, a eśte le incumbe demostrar que la ocupacioń esta ́justificada por un tiťulo o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia;

Séptimo: Que 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, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de

HXBDFUMUSU

lo aparentemente ajeno. 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, más 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. 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 Nº 2570-20, rol Nº 11143-20).

La doctrina conceptúa al precario como “situación de hecho que consiste en la simple detentación de una cosa ajena, singular y determinada, sin antecedentes jurídicos que justifiquen tal detentación” (Urtubia Berríos, Fernando. El Precario en la Ley y Jurisprudencia Chilena, Valparaíso, 1979, página 19). Otro fallo expresó que la tenencia es simplemente tolerada, y por tanto es precaria, cuando está “sustentada en la simple y exclusiva indulgencia, condescendencia, aceptación, admisión, favor o gracia del dueño” (Corte de Apelaciones de Santiago, Gaceta Jurídica Nº 59, 1985, página 35).

La doctrina a este respecto igualmente corrobora que el precario por tolerancia descansa efectivamente en que la detentación se debe a la simple y exclusiva indulgencia, condescendencia, permiso, aceptación, del dueño de la cosa (Vergara Aldunate, Sofía. El Comodato Precario y el Simple Precario ante el Derecho y la Jurisprudencia, Editorial Conosur, 1991, página 115). (E. Corte Suprema, causa Rol 23.118-2014).

Octavo: Que 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 segundo 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, es decir, un antecedente jurídico al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual.

HXBDFUMUSU

Lo relevante, no obstante lo antes expuesto, es que ese título resulte oponible al propietario, de forma tal que la misma ley lo coloque en la obligación de 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 no tiene sobre aquélla ese derecho real.

Noveno: Que, volviendo al caso que nos ocupa, son hechos de la causa que los títulos de dominio de los actores, son anteriores a los presuntos títulos invocados por el demandado, estos son, el contrato de comodato y arrendamiento de 3 de diciembre de 2020 suscritos por Carlos Antonio González Vera “el comodante” y la Sociedad de Inversiones Elaner S.A representada legalmente por don Carlos Antonio González Vera “el arrendador” y por otra parte don Juan Antonio Ulloa García “el comodatario y arrendatario” y la delegación de mandato con administración otorgado por Juan Antonio Ulloa García al demandado Álvaro Javier Ulloa García el 1 de junio de 2023 respeto del comodato y arrendamiento y además respecto del lote 33, los que además emanan del anterior propietario quien perdió el dominio por remate del bien en pública subasta, y respecto de la hijuela 1,63 hectáreas no emana del anterior propietario ni del actual, por lo que forzoso es concluir que los títulos en que el demandado intenta fundar su ocupación, no reúnen los requisitos para acreditar una ocupación legítima contra los actuales propietarios, quienes adquirieron con anterioridad a dichos contratos de comodato y arrendamiento y de mandato de administración, debiendo concluirse como lo hicieron los jueces del grado que la tenencia del mismo obedece a la mera tolerancia de sus dueños, conforme lo antes reflexionado, lo que resulta suficiente para concluir que se está en presencia de un precario.

Décimo: Que, de esta manera, es palmario que al decidirse de la manera que se hizo los jueces no vulneraron lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, al estimar que la ocupación de la propiedad por parte de los demandados lo es por mera tolerancia de la demandante, entendiendo acreditada la existencia del simple precario que ese precepto prevé en un caso cuyas circunstancias encarnan a cabalidad sus presupuestos, por lo que necesariamente debió ser acogida la acción como acertadamente lo concluyeron los sentenciadores del grado, lo que llevará al rechazo del recurso.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por la abogada Silvia Silva Vilches, en representación de la parte demandada, contra la sentencia de veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco.

HXBDFUMUSU

Se previene que el ministro Sr. Silva no comparte el párrafo último del considerando octavo.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. María Angélica Repetto G y la prevención de su autor.

Nº 44.145-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora Mireya López M. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 04/11/2026 12:55:33

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 04/11/2026 12:55:34

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 04/11/2026 12:55:34

MIREYA EUGENIA LÓPEZ MIRANDA
MINISTRA
Fecha: 04/11/2026 12:57:53

RAÚL PATRICIO FUENTES MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/11/2026 12:55:35

HXBDFUMUSU

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

HXBDFUMUSU