

Santiago, trece de agosto de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En este juicio sumario sobre acción de precario, seguido ante el Décimo Séptimo Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol C-3940-2022, caratulado “Sociedad Flor de Los Andes Limitada con Villablanca”, por sentencia de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, el tribunal de primer grado acogió la demanda.

Apelada esta decisión, la Corte de Apelaciones de Santiago, con fecha siete de julio de dos mil veintitrés la revocó y en su lugar desestimó la demanda de precario.

En contra de este último pronunciamiento la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en su reproche de nulidad sustancial, la recurrente sostiene que el fallo cuestionado infringe: a) los artículos 1698, 1702, 1703, 1709, 1712 del Código Civil y 346 N°3, 426, 427, 428 del Código de Procedimiento Civil en relación al inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil; b) el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil y el Auto Acordado sin número, de fecha 30 de septiembre del año 1920; y c) los artículos 1, 11, 12, 13, 19 a 24 y 2195 del Código Civil y 19 en sus numerando 1, 2, 3, 24 y 26 de la Constitución Política.

En relación con el primer conjunto de preceptos denunciados como infringidos, la parte recurrente sostiene que los sentenciadores han vulnerado las normas reguladoras de la prueba, al dar por establecida la existencia de un título que justificaría la detentación material del inmueble por parte de la demandada consistente en un documento denominado “Propuesta Cancelación Crédito Hipotecario”, instrumento privado emanado de un tercero que no concurrió a ratificarlo en juicio y que fue oportuna y legalmente objetado. Expresa que de haberse valorado correctamente este documento, negándole valor probatorio y, de haberse considerado las restantes pruebas aportadas a los autos, habría llevado a los sentenciadores de segundo grado a confirmar la sentencia de primera instancia.

Por lo que toca al segundo grupo de normas denunciadas como transgredidas, afirma que los sentenciadores no reflexionan respecto de la prueba acompañada por su parte, ni indican las disposiciones legales ni hechos que explicarían que la prueba aportada por la demandada ha de prevalecer respecto de aquella prueba aportada por la actora, como tampoco se explicitan los fundamentos por los cuales, en opinión del sentenciador de segunda instancia, la prueba de la demandada sería “suficiente” para dar por establecido el aludido título justificativo de su detentación material. Sostiene, además, la recurrente que los sentenciadores se



limitan a prescindir de la prueba rendida por la actora sin mediar argumentación alguna, aceptando y razonando parcialmente, sólo aquella acompañada por la demandada.

Finalmente, por lo que respecta al tercer grupo de normas denunciadas como infringidas, indica que, erróneamente, la sentencia recurrida da por establecida la existencia de un título justificativo de la demandada a partir de la autorización – a título de beneficio laboral- del uso del inmueble objeto de la acción de precario, otorgada al ex cónyuge de la demandada por parte de su ex empleador - la Sociedad de Inversiones Carmencita Ltda.-; inmueble que no fue restituido por el ex cónyuge de la demandada al término de la relación laboral. Añade que las conclusiones a las que arriba –al parecer de quien recurre– carecen de toda base y lógica.

Concluye solicitando la invalidación del fallo recurrido y que se dictando sentencia de reemplazo que en definitiva acoja la demanda de precario interpuesta por la parte demandante.

SEGUNDO: Que, para un adecuado entendimiento y resolución del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

1.- En autos la Sociedad Flor de Los Andes Limitada, dedujo demanda de Precario en contra de doña Sandra Cristina Villablanca Aguilera, argumentado que es propietaria del inmueble ubicado en Valle del Limarí N° 62, del Condominio Cordillera de los Valles, comuna de Maipú, y sin que exista contrato previo de ninguna especie, es ocupada en la actualidad por la demandada, quien, a pesar de las reiteradas peticiones de la parte demandante, se ha negado a restituir la propiedad. Previa citas legales que invoca, pide se condene a la demandada a la restitución del inmueble de su dominio, dentro de tercero día a contar de la notificación de la sentencia definitiva que se dicte en autos.

2.- La demandada contestó la demanda, solicitando sea rechazada y argumenta que actúa de buena fe, que su ex esposo (sic) trabajaba para la empresa demandante y que ésta compro la casa en la que habita. Enseguida añade que su ex marido recibía un bono de \$3.000.000 y con eso se pactó el pago de dividendos. Agrega que ella paga las contribuciones y que, en autos, se infringiría el artículo 1545 del Código Civil.

3.- El juez de primera instancia, sobre la base de las pruebas rendidas en juicio, dio por establecido, por una parte, la posesión inscrita de la actora respecto del inmueble singularizado en la demanda y la ocupación por parte de la demandada del inmueble de propiedad de la demandante y, por otra, que la demandada no logró



justificar su ocupación mediante la existencia de un título que justifique dicha ocupación, razón por la cual decide acoger la demanda.

Apelada esta decisión por la demandada, una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago la revocó y, en su lugar, declara que se rechaza la demanda de precario.

TERCERO: Que las sentenciadoras de segundo grado, sin cuestionar el dominio del inmueble, ni la ocupación por parte de la demandada, circunscriben su raciocinio a determinar si, a la luz de los antecedentes de la causa, existe un título que justifique la ocupación del inmueble por parte de la demandada. Así, luego de analizar el documento acompañado por la demandada titulado “Propuesta Cancelación Crédito Hipotecario”, de 29 de noviembre de 2007, suscrito por don Waldo González, en calidad, a esa fecha, de Gerente General de la empresa Sociedad de Inversiones Carmencita Limitada y Hernán Pérez Pinto, a esa data cónyuge de la demandada, infieren que la Sociedad de Inversiones Carmencita Limitada manifestó su voluntad en orden a entregar el inmueble sub lite en comodato al ex cónyuge de la demandada, hasta que fuese extinguida por él la deuda contraída por dicha sociedad para adquirirla, para cuyo objeto se le otorgó un plazo “no superior a veinte años”, plazo que consideran que aún no ha transcurrido. Asumen, además que el comodatario –de quien la demandada se divorció el 5 de noviembre de 2015– cedió, a ella y a sus hijas, el derecho emanado del comodato para hacer uso del inmueble que habitaban a esa época y en la que viven en la actualidad, puesto que siendo él quien lo detentaba, no accionó contra la demandada para recobrarlo.

De este modo, en opinión de las sentenciadoras, la demandada tiene un título que justifica legalmente la ocupación del bien raíz objeto de la acción de precario, consistente en un contrato de comodato celebrado entre el anterior propietario del inmueble y el ex cónyuge de la demandada. Estima el Tribunal de alzada que el contrato de compraventa celebrado el 2 de octubre de 2018 entre la actora Sociedad Flor de los Andes, de parte de Sociedad de Inversiones Carmencita Limitada es inoponible a la demandada.

CUARTO: Que, como lo ha reconocido reiteradamente esta Corte, que se entienden vulneradas las normas reguladoras de la prueba, fundamentalmente cuando los sentenciadores invierten el *onus probandi*, rechazan las pruebas que la ley admite, aceptan las que la ley rechaza, desconocen el valor probatorio de las que se produjeron en el proceso cuando la ley le asigna un valor determinado de carácter obligatorio o alteran el orden de precedencia que la ley le diere.

Se ha repetido que se trata de normas básicas de juzgamiento, que contienen obligaciones, limitaciones o prohibiciones a que deben sujetarse los sentenciadores.



Los jueces del fondo son soberanos para apreciar las pruebas, dentro del marco establecido por las normas pertinentes. Por esta razón, no son susceptibles de ser revisadas por la vía de la casación las conclusiones de los sentenciadores basadas en disposiciones que entregan libremente la correcta apreciación de los diversos elementos probatorios allegados al juicio.

QUINTO: Sin embargo, conforme al artículo 346 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 1702 del Código Civil, para que los documentos privados emanados de terceros tengan valor probatorio en juicio, resulta indispensable que de quienes emanen declaren como testigos en el juicio mismo, reconociéndolos como suyos, dando fe de la verdad de su contenido. Al proceder de esta manera, el referido documento pasa a formar parte de la declaración testimonial y tiene el mismo valor que la ley adjudica a esta clase de prueba. Sin embargo, si las cosas no son de esta manera, al no ser ratificados por parte de quien emanan según lo expresado, carecen de todo valor probatorio en juicio.

SEXTO: Que la sentencia recurrida, como se dijo en el considerando tercero que antecede, da por establecido que la demandada tiene un título que justifica legalmente la ocupación del bien raíz sub lite, basándose únicamente en el documento denominado "Propuesta Cancelación Crédito Hipotecario", de 29 de noviembre de 2007, acompañado por la demandada en el juicio. Sin embargo, contrariando las disposiciones legales precitadas el tribunal de alzada le ha asignado plena fe probatoria en contra de la demandante a un instrumento emanado de un tercero, que, como ha quedado dicho, no fue reconocido judicialmente, razón suficiente para privarle del valor probatorio que se le ha asignado, con el efecto subsecuente, esto, calificarlo como título suficiente para justificar la detentación material del inmueble objeto del juicio, calificándolo como un contrato de comodato celebrado por un plazo de 20 años.

SÉPTIMO: Que en virtud de los razonamientos expresados, ha de concluirse que el tribunal de alzada incurrió en el error de derecho denunciado que se ha constatado, todo lo cual tiene mérito suficiente para la invalidación de la sentencia cuestionada, pues dicha infracción ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, toda vez que de haberse dado una correcta aplicación al artículo 346 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 1702 del Código Civil, la decisión habría sido que la ocupación del inmueble carece de un título justificativo y que se explica únicamente por la mera tolerancia de la sociedad propietaria y dueña de inmueble. En razón de lo expresado, este Tribunal entiende que resulta inoficioso analizar el resto de las infracciones denunciadas.

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 Raúl Obando Camino, en representación de la parte demandante, deducido en contra la sentencia de siete de julio de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que se invalida y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Acordada con el voto en contra del ministro Sr. Silva y de la ministra Sra. Melo, quienes fueron del parecer de rechazar el presente arbitrio, en atención a que las alegaciones en él contenidas, eventualmente pudieron constituir un vicio que debió ser alegado a través del respectivo recurso de casación en la forma, mas no puede originar un error de derecho en la decisión que se impugna, que sea susceptible de ser denunciado a través de un recurso de casación en el fondo, lo que torna inadmisibile el reproche de la recurrente.

Regístrese.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Álvaro Vidal O. El voto en contra, sus autores.

Rol N° 183.401–2023.

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 María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

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



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

