

Santiago, catorce de octubre de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

**VISTOS:**

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción los considerandos sexto, séptimo y octavo, que se eliminan:

Y teniendo en su lugar, y además, presente:

**PRIMERO:** Que el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil dispone que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Así configurado el precario, la acción que el legislador consagra a su respecto permite al propietario de la cosa tenida u ocupada por un tercero, recuperarla en cualquier momento, en la medida que se acredite la concurrencia de los siguientes tres requisitos copulativos: a) Que el demandante sea dueño de la cosa; b) Que el demandado ocupe dicho bien; y c) Que tal ocupación o tenencia sea sin previo contrato o título y por ignorancia o mera tolerancia del propietario demandante.

**SEGUNDO:** Que, así las cosas, la figura del precario trasunta una situación meramente fáctica, en la cual una persona mantiene en su poder una cosa ajena, sin título que lo justifique, esto es, careciendo de la autorización de su dueño, sea porque éste simplemente se resigna o porque lo ignora.

Contrario sensu, dicha acción se enerva y no puede prosperar cuando el ocupante o tenedor acredita o aparece de los antecedentes del juicio la existencia de alguna justificación para ocupar o detentar la tenencia de la cosa, aparentemente seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno (Corte Suprema Rol N° 4.553- 2019 y N° 47.804-2023, entre otras).

**TERCERO:** Que volviendo al caso que nos ocupa y particularmente al título que invoca la demandada como justificación de la tenencia, es un hecho de la causa que el inmueble objeto del precario ha sido ocupado por aquella desde largo tiempo, con sustento en una escritura pública de 7 de mayo de 1998 por la cual compra el inmueble a María Magdalena Muñoz Herrera, a la sazón propietaria del bien, y que no pudo ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces en razón de haber sido transferido dicho bien raíz luego de aquella venta que indica la demandada. La circunstancia indicada, además, debe ser complementada con los diversos antecedentes sobre la existencia de un proceso penal seguido en contra del mismo demandante y de la vendedora de la propiedad María Muñoz Herrera, correspondiente al Rol N° 49.319 del Noveno Juzgado del Crimen de San Miguel.



Los documentos indicados fueron acompañados por la demandada, sin objeción de la demandante.

**CUARTO:** Que, lo referido no hace sino evidenciar que el demandante no pudo menos que conocer estos antecedentes al celebrar el contrato de compraventa que motivó la inscripción de dominio que invoca como justificación de su dominio, y que permiten afirmar que la existencia de un vínculo jurídico con el inmueble por parte de la demandada era conocido por el actor, y, por lo mismo, este procedimiento no resulta ser el idóneo para la resolución del conflicto jurídico existente entre las partes, desde que no se está ante una hipótesis de ocupación de hecho del inmueble, sino que la demandada se encuentra en una posición jurídica que, al menos hasta ahora, justifica la ocupación del mismo y que descarta a la mera tolerancia o ignorancia del demandante y, en consecuencia, no se cumplen los presupuestos de la acción de restitución entablada.

**QUINTO:** Que los racionios previos traen por necesaria consecuencia que la acción de precario intentada no puede prosperar.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintiséis de agosto de dos mil veintidós dictada por el Segundo Juzgado Civil de San Miguel, y se decide en su lugar que **se rechaza, sin costas**, la demanda de precario interpuesta por [REDACTED]

Acordado por el **voto en contra** de la abogada integrante Sra. Andrea Ruiz R., quien estuvo por confirmar íntegramente la sentencia apelada en virtud de sus propios fundamentos y por aquellos indicados en su opinión disidente en la sentencia de casación que antecede, sin que los antecedentes que fueron acompañados en segunda instancia constituyan elementos de juicio suficiente para acreditar la existencia de un título que justifique la ocupación del inmueble por la demandada, la que, por lo demás, no ha demostrado, en todo este tiempo, el ejercicio de acciones idóneas a dejar sin efecto los actos jurídicos supuestamente viciados y en los que tendrían participación el demandante y un tercero ajeno al juicio que impedirían una adecuada concreción de su dominio, como parece suponer a partir de la escritura pública de compraventa de 1998 que invocó en su oportunidad.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Carlos Urquieta S., y el voto en contra, su autora.

**Rol N° 233.976-2023.**



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señor Carlos Urquieta S. y señora Andrea Ruíz R.



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

