

Santiago, catorce de octubre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En este procedimiento sumario tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de San Miguel, bajo el Rol C-87-2019, caratulado [REDACTED], por sentencia definitiva de veintiséis de agosto de dos mil veintidós, se acogió la acción de precario entablada, condenando a la demandada a la restitución del inmueble dentro de tercero día desde la ejecutoria del fallo, sin costas.

Esta decisión fue objeto de un recurso de apelación por la parte demandada, y una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, mediante sentencia de catorce de septiembre de dos mil veintitrés, la confirmó.

Contra este último pronunciamiento la demandada dedujo un recurso de casación en la forma.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, previo al estudio del recurso interpuesto y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si, de los antecedentes de autos, se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma.

Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la norma señalada autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, presupuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

SEGUNDO: Que, para una acertada resolución del asunto resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

a) La presente causa se inició por medio de demanda de precario de 4 de enero de 2019, por la que [REDACTED] solicitó de doña [REDACTED] la restitución del inmueble ubicado en calle [REDACTED] también conocida como [REDACTED] señalando que la adquirió previa compraventa, título que se encuentra inscrito a fojas [REDACTED] número [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de [REDACTED] del año [REDACTED]. Expresó que el señalado bien raíz es ocupado por la demandada y que se niega a abandonarlo, pese a no tener contrato ni encontrarse amparada por acto jurídico vigente para ello. Fundó su acción en el



inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, y pide se condene a la demandada a restituir el inmueble, con costas.

b) Por su parte, la demandada, al contestar la demanda, señaló tener la posesión material del predio desde hace 23 años en virtud de un contrato de compraventa; añade que el actor no es su comodante, por lo que no puede exigir su restitución y no resulta aplicable el artículo 2195 del Código Civil, y que compró el predio a una vendedora que no tenía en su momento la posesión del bien.

c) La sentencia de primera instancia hizo lugar a la demanda, sin costas. En sus fundamentos, luego de precisar el alcance de la acción ejercida, asentó que el demandante es dueño de la propiedad objeto del pleito, lo que determinó conforme la copia de inscripción de dominio vigente de fojas [REDACTED] número [REDACTED] del año [REDACTED] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de [REDACTED] por otra parte, la ocupación de la demandada la determinó de su confesión espontánea al momento de contestar la demanda y que si bien aquella acompañó una copia de escritura entre [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] de 7 de mayo de 1998, que se refiere a la propiedad litigada, sostuvo que ese documento no le otorga posesión material del bien y sólo constituye un antecedente jurídico necesario para que, una vez inscrita, obtenga la posesión reclamada conforme el artículo 724 del Código Civil, lo que, al no verificarse y frente a la posesión inscrita del actor, solo representa una situación fáctica que ha importado la aceptación, sufrimiento o permisión del actual dueño lo que constituye mera tolerancia en la ocupación del inmueble.

d) Esta decisión de primera instancia fue objeto de un recurso de apelación de la demandada, quien afirmó, además, la existencia de una causa penal por estafa seguida en contra del demandante y de aquella persona que le vendió el inmueble, cuyos antecedentes -en copia digital- acompañó al proceso una vez citadas las partes para oír sentencia, dándose cuenta de una reapertura de investigación llevada en el [REDACTED], como continuador de [REDACTED]

Además, el apelante acompañó en segunda instancia esos mismos antecedentes, una tasación comercial del inmueble, informes de la Policía de Investigaciones y el contrato de compraventa de 1998 con certificación de no haber podido inscribir dicho acto.

TERCERO: Que, una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, en sentencia de catorce de septiembre de dos mil veintitrés, la confirmó, estimando que los documentos acompañados a la instancia no dan cuenta de algún título oponible al demandante que justifique la tenencia del inmueble por parte de la demandada.



CUARTO: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones de la recurrente de casación, se observa que la controversia jurídica radica en determinar la naturaleza del título que invoca la demandada y si los hechos asentados en la causa se encuadran dentro de la hipótesis de mera tolerancia que habilita al dueño de una propiedad raíz para accionar de precario contra el o los ocupantes.

QUINTO: Que, como se expresó, la demandada, en el curso de la segunda instancia se acompañó antecedentes de la investigación penal [REDACTED] seguida en contra del demandante y de [REDACTED], una copia de la escritura pública de compraventa suscrita por la demandada, con una certificación del Conservador de Bienes Raíces del año 2001 que indica que la misma no pudo inscribirse a nombre de esta última por haberse transferido el inmueble y antecedentes de la causa criminal Rol [REDACTED] el [REDACTED] [REDACTED]

La Corte de Apelaciones sólo refirió respecto de ellos que no constituyen por sí un título que sea oponible al demandante y que justifique la tenencia del inmueble por parte de la demandada, sin efectuar un análisis de estos, ya sea en su naturaleza, o en tanto tendrían o no la aptitud de verificar un vínculo del ocupante y la cosa, cual es la cuestión que ha sido debatida en la especie.

Lo anteriormente expresado advierte que la sentencia de la Corte de Apelaciones ha realizado un análisis parcial y poco razonado de las pruebas rendidas, sin explicitar, argumentar o desarrollar, como ha debido, la correcta relación entre todas ellas, especialmente en la determinación del título habilitante para la ocupación del inmueble objeto del litigio.

SEXTO: Que, queda de manifiesto, entonces, que la sentencia cuestionada se construye a partir de motivaciones insuficientes y sin correlato en aquellos antecedentes debidamente rendidos en la causa, quedando desprovisto el fallo de la fundamentación exigida en el artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, con lo cual se configura el vicio de casación formal previsto en el numeral 5° del artículo 768 del mismo cuerpo legal.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 768 N° 5 y 786 del Código de Procedimiento Civil, **se anula, de oficio**, la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel de catorce de septiembre de dos mil veintitrés, en tanto ella se pronuncia sobre la sentencia de veintiséis de agosto de dos mil veintidós del Segundo Juzgado Civil de San Miguel, la que se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente, pero sin nueva vista.

Téngase por no presentado el recurso de casación en la forma deducido por el abogado Sergio Reyes S., en representación de la demandada.



Acordado con el **voto en contra** de la abogada integrante Sra. Andrea Ruiz R., quien estuvo por no actuar de oficio en el presente caso y pronunciarse derechamente sobre el recurso de casación en la forma de la demandada, desestimándolo, por estimar que no se verifican las causales invocadas por el recurrente siendo más bien un arbitrio que apunta a la formulación de una nueva revisión de los antecedentes probatorios rendidos en la causa lo que no resulta procedente por aquella vía, siendo más bien propio de un arbitrio diferente el que no fue formulado.

Por lo demás, el libelo recursivo presenta errores en su formulación, no solo en la explicación de las causales que invocó sino que carece de peticiones concretas que permitirían a esta Corte resolver eficazmente la cuestión sometida a su decisión, siendo insuficiente para la revisión de las cuestiones que los jueces del fondo dieron por establecidas para el rechazo de la demanda.

Regístrese.

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.





BXMMXQVXHW

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

