

Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción los considerandos décimo, décimo primero y décimo segundo, que se eliminan, y lo expresado en los motivos octavo y noveno de la sentencia de casación que antecede:

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 algún antecedente que justifique la ocupación o tenencia de la cosa, sea que lo vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno.

TERCERO: Que, según el mérito de los antecedentes probatorios rendidos en la causa, resulta necesario asentar que los actores acreditaron ser propietarios del inmueble a que se refiere el pleito, como consta en inscripción de fojas 1187, número 1180 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, correspondiente al año 2022, y que tuvieron como título la compraventa efectuada a **[REDACTED]** este último, quien suscribió en el año 2016 el contrato de arrendamiento con la demandada.

Lo anterior evidencia que la ocupación del inmueble tiene como antecedente jurídico y fáctico el contrato de arrendamiento señalado, lo que permite afirmar la existencia de un vínculo jurídico con el inmueble que no pudo ser sino conocido por los actores, de lo que deviene que 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 meramente de hecho del inmueble, sino que el demandado se encuentra en una posición jurídica que, al menos hasta ahora, justifica la ocupación de éste y que descarta a la mera tolerancia o ignorancia del demandante y, en consecuencia, no se cumplen los presupuestos de la acción de restitución.

CUARTO: 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 dos de noviembre de dos mil veintidós dictada por el Juzgado de Letras de La Calera, y se decide en su lugar que **se rechaza** la demanda de precario interpuesta por [REDACTED] sin costas por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Juan Carlos Ferrada Bórquez.

Rol N° 243.832-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., y los Abogados integrantes señor Juan Carlos Ferrada B. y señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes B., por haber cesado sus funciones y el Ministro señor Prado, por estar en comisión de servicio.



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

