

C.A. de Santiago

Santiago, diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus fundamentos décimo a décimo quinto, que se eliminan.

**Y se tiene en su lugar y, además, presente:**

**Primero:** Que el dominio del demandante en su calidad de comunero sobre el inmueble cuya restitución se solicita, constituye un hecho de la causa refrendado además, con la prueba documental a que se hace referencia en el motivo tercero de la sentencia que se revisa, particularmente la inscripción especial de herencia. También es un hecho de la causa que la demandada ocupa el bien raíz, pues es una circunstancia fáctica no negada por ésta.

**Segundo:** Que conviene recordar que el artículo 2195 del Código Civil, en su inciso segundo prescribe que “*Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*”.

De esta forma, la mera tolerancia o la existencia de un contrato deben serlo con quien detenta el dominio del inmueble, pues en la especie el legislador protege al propietario precisamente de quien está haciendo ocupación de su propiedad por un título que no le es oponible al dueño o simplemente porque el dueño toleró esa ocupación o la ignoraba. Admitir lo contrario implica una carga gravosa para el legítimo propietario obligándole a iniciar nuevos juicios con los costos y desgates que ello significa no solo para las partes involucradas sino también para el sistema procesal.

**Tercero:** Que es más, los casos en que el legislador ha permitido la oponibilidad de un título al dueño, son por ejemplo, cuando existe un contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública o las circunstancias contempladas en el artículo 1962 del Código Civil, más en estos casos incluso el arrendatario está obligado a seguir pagando la



renta de arrendamiento. En compensación, la ley permite perseguir los perjuicios que se deriven en contra del respectivo contratante.

**Cuarto:** Que la demandada, según la prueba aportada al juicio, ocupa el inmueble según ella por más de veinte años, por haber tenido una convivencia con el antiguo dueño y causante de la sucesión, sin embargo no ha logrado acreditar alguna justificación que pueda oponerse a los actuales dueños, pues si bien ha iniciado un juicio para obtener la declaración de posesión notoria de su calidad de conviviente, no existe sentencia en dicha causa, sin que corresponda que en ésta se acepte o se declare esa calidad por no ser la vía para ello.

De esta forma, se configura la mera tolerancia que ley civil consagra en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, pues si se ha mantenido en la ocupación no cabe sino presumir que esto ha sido tolerado por los comuneros dueños del bien raíz.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca en lo apelado** la sentencia de cuatro de abril de dos mil veintitrés dictada en la causa C-4878-2022 del 22° Juzgado Civil de Santiago en cuanto rechazó la demanda de precario y, en cambio **se acoge la demanda de precario** deducida por don [REDACTED] en contra de doña [REDACTED] y se ordena a esta última a restituir la propiedad ubicada en calle [REDACTED] libre de todo ocupante, dentro de treinta días, desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada.

Acordada con el **voto en contra** de la abogada integrante señora María Fernanda Vásquez Palma, quien fue de opinión de confirmar la sentencia apelada en virtud de sus propios fundamentos, agregando, además, que la parte demandada no reconoce ser un mero tenedor de la propiedad, como lo exige el artículo 2195 del Código Civil, sino que esgrime una posición jurídica diferente que actualmente se encuentra conociendo en otro tribunal, sin que a la fecha haya sido resuelta.



**Regístrese, y en su oportunidad devuélvase.  
N°Civil-12.472-2023.**



Pronunciado por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministra Mireya Eugenia López M., Ministro Suplente Matias Felipe De La Noi M. y Abogada Integrante Maria Fernanda Vasquez P. Santiago, diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por 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.  
A contar del 03 de septiembre de 2023, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>