

Santiago, seis de abril de dos mil veintiséis.

**VISTO:**

En este procedimiento sumario tramitado ante el Juzgado de Letras de Melipilla bajo el rol C-1581-2022, caratulado “[REDACTED] con [REDACTED]”, por sentencia de veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, se acogió la demanda de precario, condenando a la demandada a restituir la propiedad en la forma que indica, sin costas.

Apelada esta decisión, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de San Miguel mediante sentencia de fecha seis de mayo de dos mil veinticinco.

Contra este último pronunciamiento la demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:**

**PRIMERO:** Que el recurrente de nulidad sustancial denuncia infringido el artículo 2195 inciso 2 del Código Civil, argumentando que la sentencia cuestionada transgrediría la ley en el examen de concurrencia de los presupuestos del precario, en especial en relación con el título de la ocupación. El libelo comienza con una exposición de los antecedentes del proceso, poniendo de relieve como hecho no controvertido que la demandada llegó a vivir al inmueble como cónyuge del hijo de la demandante, residiendo allí con los hijos que tenía en común con aquel, lo que daría cuenta que la demandada no ocupaba el inmueble por mera tolerancia o ignorancia de la dueña. Consiguientemente, se evidencia un título justificante de la ocupación, configurado por las relaciones familiares descritas, lo cual se contrapone a una tenencia meramente tolerada o ignorada. En virtud de lo expuesto concluye solicitando que se invalide la sentencia dictando otra de reemplazo que rechace la demanda de precario.

**SEGUNDO:** Que para un acertado examen de las alegaciones que postula el recurrente, resulta útil consignar las siguientes actuaciones del proceso **a)** [REDACTED] [REDACTED] interpuso demanda de precario contra [REDACTED] [REDACTED], solicitando la restitución del inmueble consistente en la [REDACTED] [REDACTED] Melipilla. Fundando su pretensión expuso que es dueña del lote 2 de la subdivisión de la [REDACTED] [REDACTED], de la comuna de Melipilla. El lote según plano archivado bajo el N° 703, al final del Registro de Propiedad del año 2002, tiene una superficie de uno coma noventa y cinco hectáreas, y deslinda al norte y nororiente: en línea irregular de ciento quince metros con lote número tres, canal La Reforma Norte de por medio; al sur: en sesenta metros con camino público y en cuarenta y ocho metros con cancha de fútbol; al oriente: en ciento



noventa metros lote número uno; y al poniente: en ciento ocho metros con cancha de fútbol y en ciento veintidós metros con lote número cuatro. Por mera tolerancia de su parte, y sin que haya habido previo contrato de ninguna especie, ocupa -desde algún tiempo- parte del inmueble antes mencionado, [REDACTED]. Hace presente que la demandada ingresó a dicha propiedad cuando era la pareja de su hijo, [REDACTED], sin embargo, la vida en común de ambos se terminó hace muchísimos años, su hijo fue obligado a pagarle alimentos en favor de los hijos comunes, él se fue de la propiedad, pero la demandada se niega a entregarle la parte del inmueble que ocupa. Agrega, que, de hecho, inició una nueva convivencia con [REDACTED] y fruto de aquella convivencia tuvo dos hijos señalando que la demandada junto a su nueva familia le hacen la vida imposible, lo que le ha provocado una enorme depresión, crisis de pánico y un sinnúmero de enfermedades que la tienen muy mal tanto anímica como físicamente, pues ya son años pidiéndole que se vayan a formar su hogar en otro lugar, y a su edad, 71 años, con las múltiples enfermedades que padece no está en condiciones de soportar vejámenes en su propia casa. Por estas razones solicita que la demandada sea condenada a restituir la parte del inmueble que habita, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia. b) Contestando, la defensa instó por el rechazo de la demanda por cuanto no es efectivo que ocupe la propiedad por mera tolerancia de la demandante, atendido que fue casada con el hijo de la demandante y tienen 4 hijos en común, por lo que esta le prestó la propiedad para fines habitacionales, existiendo un contrato de comodato o préstamo de uso y no un precario. Agrega que se encuentra en actual tramitación una causa de familia 653-2021 caratulada "[REDACTED] con [REDACTED]" en la cual solicitó una pensión de alimentos más el usufructo en favor de sus 2 hijos menores que aún son alimentarios, ante la insuficiencia de pago que realiza el padre de los niños y con el objeto de que no sean lanzados a la calle. c) La sentencia de primer grado acogió la demanda de precario, decisión que fue confirmada en alzada por la Corte de Apelaciones de San Miguel.

**TERCERO:** Que son hechos del proceso pertinentes para resolver lo que aquí se discute, los siguientes: a) La demandante [REDACTED] es dueña del inmueble ubicado en la [REDACTED] Melipilla, según consta de la inscripción a fojas 851, número 1181 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año 2022. b) La demandada [REDACTED] ocupa parte del aludido inmueble. c) La demandante entregó el inmueble a su hijo para que viviera junto a los miembros de su familia, entre los cuales estaba [REDACTED], aquí demandada.



**CUARTO:** Que para arribar a la decisión de acoger la demanda de precario los juzgadores reflexionaron que “acreditados los dos primeros supuestos, es decir, que el dominio del inmueble cuya restitución se solicita corresponde a la actora, y que el inmueble se encuentra ocupado por la demandada, resultaba ser de cargo de esta última, probar la existencia del título que la habilita en la ocupación, obligación que, conforme a lo actuado en el juicio, no fue cumplida”. Agregan, que si bien emana de los dichos de la demandante y de la demandada que [REDACTED] [REDACTED] llegó a vivir a ese lugar a raíz de haber mantenido una relación sentimental con el hijo de la demandante, la que finalizó, quedándose la demandada en el inmueble, tales asertos no mencionan en parte alguna que [REDACTED] [REDACTED], haya autorizado a la ex pareja de su hijo a mantenerse en el lugar, y menos que este vínculo fáctico sea oponible a la demandante, obligándola de manera indefinida a respetar la ocupación, situación que además se opone y limita de manera absoluta el ejercicio de las facultades que otorga el derecho de dominio. Se puede señalar también que las circunstancias se modificaron en el tiempo, puesto que la demandada tiene una relación de pareja con un tercero en el mismo lugar. En cuanto “a las alegaciones vertidas, esto es, la existencia de una causa actualmente en tramitación, la falta de singularización del bien inmueble y el préstamo de uso del mismo, cabe hacer presente que el e-book de la causa seguida ante el Juzgado de Familia descrita en el párrafo anterior no contiene una sentencia que ordene la constitución de un usufructo a favor de la demandada de estos autos, es decir, la demandada está invocando un título eventualmente futuro e incierto, que por cierto, no es útil para estos efectos”. Además, “en relación a la falta de singularización del bien inmueble y el préstamo de uso del mismo, la demandada no ha negado, es más, ha reconocido la ocupación de una parte del inmueble que habita de propiedad de la actora, describiéndola en su demanda de alimentos como una parte de a lo menos 899,6 metros cuadrados, precisando que el retazo cuyo usufructo solicitó deslinda al norte en 26 metros con resto de la parcela número treinta y cuatro, al sur, en 26 metros con camino a Mallarauco, al oriente en 34,6 metros con resto de la [REDACTED] [REDACTED] y al poniente en 34,6 metros con cancha a la bandera, evidenciando que ocupa el inmueble por mera tolerancia de la actora con la necesidad de la constitución de un usufructo manifestada en su demanda de alimentos”.

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



**SEXTO:** Que en esta labor convendrá considerar el artículo 2195 del Código Civil, cuyo tenor es el siguiente: “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

**SÉPTIMO:** Que conforme con el inciso 1º del precepto transcrito, el precario corresponde a la detentación material de una cosa ajena que no se encuentra amparada en un título que le sirva de fundamento y que únicamente se explica por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño. En tal situación, el propietario de la cosa en manos de tercero está legitimado para recobrarla en cualquier momento, ejerciendo la acción llamada de “precario”, sustanciada con arreglo a las reglas del procedimiento sumario, según lo prescrito por el artículo 680 N° 6 del Código de Procedimiento Civil.

**OCTAVO:** Que, para que sea procedente el ejercicio de la acción de precario han de cumplirse copulativamente los siguientes requisitos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado detente materialmente la cosa reconociendo dominio ajeno; y c) la ausencia de un título que justifique legítimamente la detentación, sea en relación al dueño, o a alguno de sus antecesores, o a la cosa, de modo que esta se deba únicamente a la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

**NOVENO:** Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte la discrepancia surge en torno al tercer requisito, esto es, a la existencia de algún título que justifique legítimamente la detentación de la cosa por parte del demandado. No hay controversia respecto del dominio de la cosa del demandante, ni de la detentación material por parte del demandado.

Entonces, esta Corte ha de dilucidar, si a la luz de los antecedentes establecidos en el juicio, existe un título que justifique legítimamente la detentación material de la cosa por parte de la demandada.

**DÉCIMO:** Que sobre la materia esta Corte Suprema entiende que el precario es una cuestión de hecho, de manera que constituye un impedimento para su establecimiento y la procedencia de la acción del inciso 2º artículo 2195 del Código Civil, que el detentador y demandado posea algún título que justifique legítimamente la tenencia de la cosa cuya restitución se solicita, sea que vincule al actual dueño o alguno de sus antecesores con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno. Debe tratarse de una tenencia sufrida por el dueño, tolerada e ignorada, sin fundamento o título jurídicamente relevante lo que supone que no se puede acreditar un título jurídico que legitime la ocupación material de la cosa.



Como se ve, para esta Corte no se requiere de la existencia de un contrato que justifique la detentación material, adjudicándosele una interpretación amplia a la expresión “contrato” utilizada por el legislador del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, correspondiendo a cualquier título que justifique legítimamente la tenencia actual, que provenga del dueño de la cosa que pretende su restitución.

Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquel y la cosa misma. (Corte Suprema, rol ° N 94766-20)

**UNDÉCIMO:** Que, volviendo al caso objeto de este recurso y, muy particularmente, al título que invoca la demandada como justificación de la tenencia de la cosa. Sobre el particular, cabe consignar como hecho no controvertido que la demandante entregó el inmueble a su hijo para que viviera junto a su grupo familiar, entre los cuales se hallaba su pareja [REDACTED], aquí demandada. Es decir, no se encuentra contradicho que la relación que existió entre la demandante y los ocupantes del inmueble. Por el contrario, el vínculo que existió fue reconocido por la propia actora. Se trata de un título jurídico – la relación de parentesco – suficiente en principio, para justificar legítimamente la detentación del bien objeto de esta acción.

**DUODÉCIMO:** Que, no obstante, tal como resultó acreditado la relación sentimental con el hijo de la demandante que justificó el ingreso, terminó hace años, existiendo una relación que modificó completamente el título de la ocupación, quedándose la demandada en el inmueble sin el consentimiento de la demandante de autos.

Se trata de un caso en el que, si bien originariamente el título era útil para justificar legítimamente la detentación material de la cosa, excluyendo la existencia de un precario en los términos del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, devino ahora en irregular toda vez que no sólo terminó la relación de pareja con el hijo del demandante, sino que la demandada comparte el inmueble con su actual pareja. Esta Corte entiende que, habida cuenta del cambio de circunstancias, un título que originariamente servía para desplazar la aplicación del inciso 2º del citado artículo 2195, hoy ya no tiene esa aptitud, por lo que se trata de un caso de una tenencia sufrida por el demandante cuya única justificación es su mera tolerancia.

**DÉCIMO TERCERO:** Que lo razonado reafirma lo argumentado y resuelto por los juzgadores al entender que la situación fáctica actual, queda comprendida en la hipótesis del artículo 2195 del Código Civil, no existiendo infracción de ley que haya influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, al haber actuado los jueces conforme a derecho, al acoger la demanda de precario.



**DÉCIMO CUARTO:** Que, conforme lo dicho, no cabe sino concluir que los jueces del fondo han efectuado una correcta aplicación de las normas atinentes al caso de que se trata, razón por la cual la sentencia objeto del recurso no ha incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen por la impugnante y, por ello, el arbitrio de casación en el fondo debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 762 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza**, sin costas, el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Claudio Martínez Medina, en representación de la demandada, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel, de seis de mayo de dos mil veinticinco, la que, por consiguiente, no es nula.

**Se previene** que el abogado integrante Sr. Vidal, quien estuvo por rechazar el recurso, pero por otras consideraciones. En particular, porque de acuerdo con el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil, la procedencia de la acción de precario exige la ausencia de un contrato previo -sea que provenga del dueño o de un tercero-, sin que la presencia de alguna otra justificación sea suficiente para derrotar la acción, como lo sería la relación de parentesco entre el demandante y su hijo; y la de este con la demandada. Por más legítima que sea la relación entre el dueño y el detentador, si constituye un contrato que legitime la tenencia, ha de darse por cumplido el tercer requisito de la acción y, por lo mismo, que se trata de una tenencia sufrida explicable únicamente por la ignorancia o tolerancia del dueño.

**Regístrese y devuélvase.**

**Redacción a cargo del abogado integrante señor Álvaro Vidal Olivares.**

**Rol N° 20.620-2025.**

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., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por estar con feriado legal.

ARTURO JOSE PRADO PUGA  
MINISTRO  
Fecha: 06/04/2026 13:59:10

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO  
MINISTRO  
Fecha: 06/04/2026 13:59:11



MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 06/04/2026 13:59:11

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 06/04/2026 14:01:43



WVXXCBWXGH

En Santiago, a seis de abril de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

