

Santiago, veinticuatro de abril de dos mil veintiséis.

VISTO:

En estos autos Rol C-40-2022, sobre juicio sumario de precario, seguidos ante el Juzgado de Letras y Garantía de Putaendo, caratulados "(AAAA) y otros con (AAAA)", por sentencia de veintiocho de junio de dos mil veintitrés, se acogió la demanda, condenando a la demandada a restituir la propiedad ubicada en (AAAA) comuna de Putaendo, provincia de San Felipe, dentro de décimo día, con costas.

Impugnado dicho fallo por la demandada por la vía del recurso de apelación, una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por pronunciamiento de dos de abril de dos mil veinticinco, confirmó la de primer grado.

Contra este último pronunciamiento, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de casación en el fondo se sustenta en la transgresión del inciso segundo del artículo 2195 y del artículo 1648 (sic) del Código Civil.

Argumenta que, por una parte, no concurre en la especie el requisito copulativo consistente en que la ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de sus dueños; y por otra, controvierte que en la especie no exista título que habilite la ocupación, pues existieron contratos de compraventa de derechos sobre el inmueble de autos celebrados por escritura pública, que fueron conocidos por los demandantes según se desprende del propio tenor del libelo, y que las sentencias de primera y segunda instancia reconocen, por lo que la acción de precario debió ser rechazada.

Sostiene que en este caso se llevó a cabo una doble inscripción del inmueble, faltando anotación marginal respecto de los títulos involucrados, y que resulta indudable que su parte tiene una justificación para ocupar el inmueble.

Solicita que se acoja el recurso, se invalide el fallo y se dicte, acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente, sentencia de reemplazo, en que se rechace la demanda de precario, con costas.

SEGUNDO: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

a) Que los hermanos (AAAA), (AAAA), (AAAA) y (AAAA), todos de apellidos (AAAA), dedujeron demanda de precario en contra de (AAAA).



Fundan su demanda en que son dueños en comunidad de la propiedad ubicada en (AAAA), comuna de Putaendo, provincia de San Felipe, inscrito a nombre de los actores a fojas 639 número 598 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo.

Precisan que adquirieron la propiedad por sucesión por causa de muerte de su padre, don (AAAA) (AAAA), según consta en el certificado de posesión efectiva (número 68.353 del año 2018, archivada bajo el número 423 del Registro de Documentos del año 2021) e inscripción especial de herencia (fojas 639 número 598 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo).

Dicha propiedad, a su vez, fue adquirida por el padre de los demandantes por resolución expedida por el Ministerio de Bienes Nacionales en virtud de regularización por el Decreto Ley N°2.695, e inscrita en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo (fojas 77 vuelta, número 71, del año 2017), lo anterior tras haber acreditado la posesión del inmueble por a lo menos cinco años.

Sin embargo, aseveran que con posterioridad a la inscripción de dominio, mientras el padre de los actores no se encontraba pernoctando en el inmueble, don (AAAA) ingresó al inmueble con el fin de colocar un candado en la puerta, privando de la tenencia del inmueble al padre de los actores.

Posteriormente, don (AAAA), en conjunto con (AAAA), (AAAA), (AAAA) y (AAAA) vendieron los derechos que habrían adquirido por sucesión por causa de muerte, sobre el inmueble en cuestión a la demandada de autos, tal como consta en la escritura pública de fecha 05 de mayo del año 2017, Repertorio N° 153, otorgada ante la Notario Público de Putaendo doña Cristina Evelyn Lolas Chabán y que rola inscrita en fojas 207 vuelta número 188 del Registro de propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo.

De esta manera, sostienen que la demandada se encuentra ocupando el inmueble del que los actores son dueños, solo por mera tolerancia de su parte, sin que medie un contrato entre las partes.

Destacan que de acuerdo al punto 3° de la parte resolutive de la resolución dictada en el expediente administrativo de Bienes Nacionales, se ordenó que una vez transcurrido el plazo de un año contado desde su inscripción, se cancelarán materialmente y por el solo ministerio de la ley las inscripciones anteriores relativas al mismo inmueble, que en este caso, incluye la de la demandada.



Por último, hacen presente que la demandada interpuso una acción de dominio especial conforme al Decreto Ley N°2.695, ante el mismo Tribunal, en la causa Rol C-304-2017 caratulada "(AAAA)", demanda que fue rechazada, toda vez que no logró acreditar que tenía el dominio de la propiedad que los actores regularizaron en virtud del citado Decreto Ley.

b) Que, al contestar la demanda, la demandada solicitó su rechazo, con costas, argumentando la existencia de un título que sustenta la ocupación del predio, consistente en dos contratos de compraventa de derechos respecto del inmueble de autos, celebrados por escritura pública, con quienes detentaban derechos inscritos sobre el inmueble, adquiridos por sucesión por causa de muerte.

Al respecto, precisa que con fecha 05 de mayo de 2017, mediante escritura pública otorgada ante Notario, compró derechos sobre el inmueble materia de estos autos a don (AAAA), doña (AAAA), don (AAAA), doña (AAAA) y don (AAAA). Los derechos fueron inscritos a su nombre a fojas 207 vuelta N°188 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo.

Posteriormente, con fecha 25 de enero de 2021, mediante escritura pública otorgada ante Notario, compró nuevamente derechos sobre el inmueble materia de estos autos a doña (AAAA) y a don (AAAA), quienes los habían adquirido por sucesión por causa de muerte en la herencia intestada quedada al fallecimiento de don (AAAA), en calidad de hijos. Los derechos fueron inscritos a su nombre a fojas 36 N°32 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Putaendo.

Por lo anterior, asevera que ocupa la propiedad en virtud de un título consistente en compraventa de derechos respecto del inmueble materia de estos autos, añadiendo que la falta de ocupación del inmueble por parte de los demandantes no obedece a una mera tolerancia por parte de quienes se dicen dueños.

TERCERO: Que la sentencia de primer grado, confirmada por el tribunal de alzada, de conformidad a la prueba rendida en autos estableció como hecho de la causa que los demandantes son dueños de la propiedad *sub judice* y que la demandada ocupa el predio reclamado.

Respecto a la existencia de algún título que justifique la ocupación de la propiedad, tuvo por establecido que la demandada no tiene justo título para ocupar el inmueble. Lo anterior, teniendo presente que, de acuerdo a lo resuelto en la causa Rol C-304-2017 tramitada ante el mismo tribunal, el inmueble en disputa, era de propiedad de varios dueños, entre ellos, doña (AAAA), lo que la hacía



comunera junto a los demás, razón por la cual en caso que los títulos estuvieran vigentes, -a juicio de la sentenciadora- no estaba facultada para ocupar la propiedad en el caso de autos, considerando que en dicha calidad, solo puede efectuar actos conservativos, en la forma que dispone el artículo 2085 (sic) con relación al 2305, ambos del Código Civil.

Luego de realizar un resumen de la historia de la propiedad, concluye la jueza que la demandada no tiene justo título para ocupar el inmueble, y que además, existiendo una sentencia ejecutoriada, por la cual no se le reconoció los derechos solicitados, la ocupación solo puede entenderse que se ha hecho por ignorancia del dueño, o en ausencia de éste.

Por último, tuvo por establecido que el título de la demandada se encuentra cancelado materialmente por el solo ministerio de la ley, por lo que no se encuentra habilitada para ocupar el inmueble, sin perjuicio de las responsabilidades derivadas del hecho de haberse llevado a cabo una doble inscripción, y/o la falta de anotación al margen respecto de los títulos.

En definitiva, al estimar que se verifican los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil, acogió la demanda, con costas; decisión confirmada por los sentenciadores de segundo grado, por sus propios fundamentos.

CUARTO: Que como aparece de la relación de hechos realizada anteriormente y el tenor del recurso, la cuestión debatida radica en determinar si los hechos asentados en la causa se encuadran dentro de la hipótesis de mera tolerancia que habilita a los dueños de una propiedad para accionar de precario contra el o los ocupantes o si, por el contrario, existe un título oponible a los actores.

QUINTO: Que, en estricto apego a la norma del inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil y de acuerdo a la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; que el demandado ocupe ese bien; y que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

De lo anterior se desprende que un elemento inherente al precario está constituido por una mera situación de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble reclamado. El primer concepto -la ignorancia-, importa el desconocimiento, la falta de noticia de un hecho categórico, en el presente caso, que el inmueble que se pretende recuperar es ocupado por una persona; y el segundo -la mera tolerancia-, implica asumir una actitud permisiva, el simple beneplácito o anuencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar. Al demandante le corresponde acreditar que es dueño de la



cosa y que es ocupada por la demandada; cumplida dicha carga probatoria, a esta le incumbe demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

SEXTO: Que, sobre la materia, esta Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar que el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente sería o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno.

Así entonces, cuando el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, debe entenderse que la expresión mera tolerancia está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, mas no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes.

Por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y los ocupantes de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma (Corte Suprema, Rol N°11.143-20).

SÉPTIMO: Que, como se dijera precedentemente, en el caso de autos, los magistrados de la instancia establecieron como hechos de la causa que los actores son dueños del inmueble sub lite y que la demandada se encuentra actualmente ocupando la propiedad.

OCTAVO: Que, en consecuencia, corresponde dilucidar si la sentencia impugnada aplicó correctamente el derecho en cuanto estimó que la demandada ocupaba la propiedad por mera tolerancia de sus propietarios.

NOVENO: Que la expresión contrato ha sido definida por el legislador en el artículo 1438 del Código Civil, como el *“acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”*. Si bien este es el concepto legal, la expresión que utiliza el citado inciso segundo del artículo 2195 se ha entendido en términos más amplios, en el sentido que la tenencia de la cosa ajena, para que no se entienda precario, debe al menos sustentarse en un título, es decir, en un antecedente jurídico al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual.



Lo relevante, no obstante lo antes expuesto, es que ese título resulte oponible al propietario, de forma tal que la misma ley lo coloque en la obligación de respetarlo y, como consecuencia de lo anterior, de tolerar o aceptar la ocupación de una cosa de que es dueño por otra persona distinta que no tiene sobre aquélla ese derecho real.

DÉCIMO: Que, en razón de lo anterior, ese título que justifica la ocupación no necesariamente deberá emanar del actual propietario, evento en el cual resultará indiscutible que le empece.

En el caso de autos, si bien la demandada no rindió prueba alguna, el propio libelo reconoce expresamente la existencia del título en que se funda la ocupación del inmueble por la demandada, consistente en la escritura pública de compraventa de derechos de 05 de mayo del año 2017, según se consignó en el motivo segundo precedente, lo que permite descartar la ignorancia o mera tolerancia que se esgrime por los actores.

Asimismo, este título reúne las características a que se ha hecho mención precedentemente, por cuanto el ordenamiento le reconoce la virtud de vincular jurídicamente al tenedor con el predio, de forma tal de situar al propietario en posición de tener que respetar esa tenencia. Dicho de otro modo, el título esgrimido resulta oponible a los demandantes, dueños inscritos del inmueble, esto es, les empece, de forma tal que se encuentran en el imperativo de tolerar la ocupación y discutir en otro procedimiento su terminación.

En efecto, *“la acción de precario exige que el tenedor no pueda justificar que la tenencia emana de un título; pero no exige que el título justificativo haya de emanar del dueño demandante. Si proviene de un contrato celebrado con un anterior propietario, la ocupación no se justifica por la mera tolerancia del actual propietario o por su ignorancia”*. (Domínguez Águila, Ramón: “Comentario de Jurisprudencia 5, Precario. Arrendamiento celebrado con anterior propietario. Inoponibilidad del arrendamiento. Fraude al acreedor” en Revista de Derecho N° 195, año LXII (Enero-Junio 1994), Universidad de Concepción).

Valga señalar además que resulta jurídicamente improcedente discutir en un juicio sumario de precario, la vigencia del título que justifica la ocupación del inmueble por la demandada, así como también la calificación de “justo título” que refiere la sentencia de primer grado, porque ésta no es la sede ni el juicio para discutirlo.

UNDÉCIMO: Que, con todo lo expresado, no cabe sino concluir que en el caso *sub judice* los basamentos de la acción de precario incoada no se reúnen en plenitud, lo que obstaba a que la demanda hubiese sido acogida como decidieron los jueces del grado.



DUODÉCIMO: Que, en consecuencia, los jueces han incurrido en un error de derecho en relación a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil al acoger la acción deducida, lo que debe ser enmendado privando de valor a la sentencia que lo contiene, la que tampoco puede ser mantenida si se tiene en cuenta todavía que de tal infracción ha seguido una decisión necesariamente diversa a la que habría debido arribar en caso contrario, con lo que se satisface el requisito de que el yerro tenga influencia decisiva en lo resuelto, de manera que corresponde acceder al arbitrio de nulidad sustantivo que ha sido planteado por la demandada de autos.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la abogada doña Marcia Díaz Carrasco, en representación de la parte demandada, contra la sentencia de dos de abril de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la que por consiguiente es nula y se la reemplaza por la que a continuación, sin nueva vista, pero separadamente, se dicta.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del ministro (s) señor Hernán Crisosto G.

Rol N° 14.591-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y señor Hernán Crisosto G. (S).

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Repetto, por estar con permiso y el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 24/04/2026 09:52:58

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 24/04/2026 09:52:59

HERNAN ALEJANDRO CRISOSTO
GREISSE
MINISTRO(S)
Fecha: 24/04/2026 09:53:00



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

