

C.A. de Santiago

Santiago, diecinueve de mayo de dos mil veinticinco.

Al folio 28; estése al mérito de lo que se resolverá.

Visto:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos DÉCIMO PRIMERO y DÉCIMO SEGUNDO, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

1. Que se ha intentado en estos autos acción de precario por SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN PABLO SpA, quien señala ser dueña de un inmueble ubicado calle [REDACTED], hoy [REDACTED], Nro. [REDACTED], Macul.

Indica que, el demandado, [REDACTED], voluntariamente, enajenó el inmueble el 20 de agosto de 2014 a San Sebastián Inmobiliaria S.A., sin embargo, no hizo entrega material del bien raíz. Dicha inmobiliaria vendió el inmueble con la tenencia del demandado, con fecha 9 de agosto de 2019 a Inversiones Nueva Atlas Spa, y comunicada la adquisición del inmueble al demandado por parte del demandante, no ha accedido a su entrega en forma voluntaria, sabiendo que no le asiste derecho, por lo que ha mantenido su ocupación solo por la mera tolerancia del demandante.

2. Que la demandada contestó la demanda y en lo esencial, niega que ocupe la propiedad por mera tolerancia de la demandante, invocando derechos sobre el inmueble recaído en un contrato de leaseback, que incluye un arrendamiento con promesa de compraventa, el que no ha sido terminado conforme a derecho.

Explica que el 20 de agosto de 2014, se celebró un contrato de leaseback entre San Sebastián Inmobiliaria S.A, por la parte que otorgaba el crédito; [REDACTED], el demandado de autos, por la parte que recibía el dinero y se comprometía restituirlo con intereses; y [REDACTED], su hijo, también ocupante del inmueble.

Expresa que el leaseback está compuesto por una compraventa seguida de un arrendamiento con promesa de compraventa, donde San Sebastián era compradora y arrendadora promitente vendedora, [REDACTED] era vendedor, y [REDACTED] era arrendatario promitente comprador.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BLVDXUGQXMP

Plantea que el leaseback fue la configuración contractual impuesta por San Sebastián para realizar la operación de crédito que le subyacía; con una tasa de interés anual del 11,4% anual aproximadamente, en circunstancias de que la tasa máxima convencional para ese contrato era de 6%, para operaciones reajustables en moneda nacional de un año o más, inferiores o iguales al equivalente de 2000 unidades de fomento.

En consecuencia, afirma, la operación de crédito incurría en el delito de usura, adoleciendo de objeto ilícito, con [REDACTED] y [REDACTED] como víctimas y el leaseback como fórmula contractual para asegurar el crédito.

3. Que si bien, como señaló en la sentencia a quo, la demandada no aportó prueba alguna para acreditar estos asertos, sin embargo, en esta instancia y de conformidad al artículo 348 del Código de Procedimiento Civil acompañó en folio 13, con citación, los siguientes documentos, no objetados por la demandante y apelada:

a) Copia de escritura pública de compraventa entre [REDACTED] a San Sebastián Inmobiliaria S.A y de contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de San Sebastián Inmobiliaria S.A a [REDACTED], de 20 de agosto de 2014.

b) Certificado de tasas de interés, de agosto 2014, de la SBIF (hoy CMF).

c) Certificado de Inscripción del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de 2 de octubre de 2014, fojas 42369 N°48492, de contrato de arrendamiento y promesa de venta en favor de [REDACTED], en que consta también, su cancelación por resolución ejecutoriada de la Jueza Arbitro doña Carmen Gloria Villegas Bernal, de fecha 10 de julio del año 2018.

d) Informe Financiero Contable titulado “Determinación de la tasa de interés en contratos de arriendo con promesa de compraventa”, relacionados con la querella RIT 10475, RUC 2310045360-6 del Séptimo juzgado de Garantía de Santiago, acumuladas a la causa RUC 2110026121-6, elaborado por don Daniel Díaz Reyes, a petición del abogado querellante.

4. Que, para que exista precario, es necesaria la concurrencia de



los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe ese bien; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

5. Que, entonces, un presupuesto de la esencia del precario lo constituye la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, esto es, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante, por lo que el asunto a dilucidar radica en determinar si, en los hechos, se configura una tenencia por mera tolerancia del dueño, o si, por el contrario, existe un título que justifique la ocupación por parte de la demandada.

■ Que la prueba documental acompañada en la instancia acredita que la demandante es dueña del inmueble ubicado en calle ■ hoy ■, Macul y por otra parte, no se discutió en el proceso que el demandado ocupa el bien antes señalado, sin perjuicio de la alegación que también es ocupado por su hijo, don ■

7. Que, seguidamente, corresponde anotar que del mérito de las probanzas aportadas por el demandado en esta sede, particularmente la documental acompañada bajo el folio 13, consistente en la copia de la escritura pública de 20 de agosto de 2014, resulta demostrado que el demandado ■ estuvo en posesión del inmueble sublite desde al menos el año 2010 en que adquirió el dominio por sucesión por causa de muerte de su madre, hasta el 20 de agosto de 2014, en que vendió la propiedad a la sociedad San Sebastián Inmobiliaria S.A y desde esa fecha, su hijo ■ del mismo domicilio según se acredita en la misma escritura pública, arrendó el inmueble a la referida sociedad San Sebastián Inmobiliaria S.A y por tanto, estaba en posesión del inmueble sub lite en virtud de ese título de tenencia, todo lo cual corresponde a una época anterior a la adquisición del dominio, por parte de la actual demandante.

8. Que lo anterior, configuraba un vínculo jurídico complejo entre las partes que celebraron dichos contratos, pues la venta de ■ y el arriendo subsecuente de ■, aparecen sostenidos en una



causa distinta a la que justifican usualmente la mera venta y arriendo con compromiso de compra, sino que correspondería a un leasing financiero en que la verdadera causa de la operación que vincula ambos contratos sería la garantía de un crédito entregado por la sociedad al primero de los nombrados, que debía servir el segundo, mediante el pago del canon de arriendo. Lo dicho demuestra que la demandada estaba en posesión del inmueble sub lite desde al menos el año 2014 en virtud de los títulos antes mencionados, el leasing financiero, lo que corresponde a una época anterior a la adquisición del dominio por parte de la demandante.

9. Que de los documentos acompañados en esta instancia, consistentes en el certificado de tasas de interés para agosto de 2014 y el Informe sobre la tasa de interés aplicado al leasing financiero antes descrito, el demandado sostiene la tesis de la eventual existencia de un delito de usura, que se materializa en la querella individualizada en el mismo informe y para la cual fue elaborado, lo que, eventualmente, anularía el contrato de venta a la Sociedad Inmobiliaria San Sebastián S.A y también la cancelación de la inscripción del arriendo a favor de [REDACTED]. Todo lo anterior, revela que existen presunciones fundadas que la titularidad del vínculo jurídico que une al demandado y a su hijo con el inmueble se encuentra actualmente en disputa, lo que justificaría su posesión y descartaría que lo esté por mera tolerancia del actual dueño.

10. Que, como se ha indicado frecuentemente, 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 seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno.

11. Que, entonces, si es un hecho que don [REDACTED] y don [REDACTED], ocupan, desde hace más de 10 años, el inmueble sub lite y que se invoca para fundar aquella situación un vínculo jurídico cuya vigencia se encuentra actualmente en disputa, la situación descrita se opone a la mera tolerancia pasiva a la entrada de la demandada en ese inmueble, siendo la discusión acerca de la validez del contrato de venta de la propiedad a San Sebastián SA y la vigencia del mencionado contrato de arrendamiento con



opción de compra, una calificación jurídica que escapa de la naturaleza de este juicio y es más bien propia de un juicio de lato conocimiento.

12. Que, en virtud de lo razonado, la ocupación del inmueble encuentra su justificación en el vínculo contractual y previo que poseía el demandado y su hijo, esto es, el leasing financiero en que eran partes, respecto del inmueble, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, motivo por el cual no se cumple, en la especie, con el tercero de los requisitos de la esencia del precario, razón por la cual solo cabe rechazar la demanda, como se dirá a continuación.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 170, 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de catorce de marzo de dos mil veinticuatro, dictada por el 27° Juzgado Civil de Santiago, en la causa rol C-7677-2021, por la cual se había acogido la demanda y, en su lugar, se decide que **se rechaza** la acción de precario, sin costas, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del abogado integrante señor Luis Hernández Olmedo.

N°Civil-6913-2024.

 Fernando Ignacio Carreño Ortega Ministro(P) Corte de Apelaciones Diecinueve de mayo de dos mil veinticinco 09:11 UTC-4	 Elsa Barrientos Guerrero Ministro Corte de Apelaciones Diecinueve de mayo de dos mil veinticinco 11:13 UTC-4
 Luis Guillermo Hernández Olmedo Abogado Corte de Apelaciones Diecinueve de mayo de dos mil veinticinco 11:22 UTC-4	



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BLVDXUGQXMP

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Presidente Fernando Ignacio Carreño O., Ministra Elsa Barrientos G. y Abogado Integrante Luis Hernandez O. Santiago, diecinueve de mayo de dos mil veinticinco.

En Santiago, a diecinueve de mayo de dos mil veinticinco, 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>

Código: BLVDXUGQXMP