

Santiago, seis de julio de dos mil veintiséis.

VISTO:

En este procedimiento sumario, tramitado ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Santiago bajo el rol C-7.677-2021, caratulado “[REDACTED] (Sociedad Inmobiliaria San Pablo SpA.) / [REDACTED]”, por sentencia de catorce de marzo de dos mil veinticuatro se acogió la acción de precario, condenándose a la parte demandada a restituir la propiedad en la forma que se indica en el fallo, con costas.

La parte demandada apeló y una de las Salas de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, mediante sentencia de diecinueve de mayo de dos mil veinticinco, revocó lo decidido y en su lugar rechazó sin costas la demanda.

En contra de este último pronunciamiento, la parte demandante dedujo los recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

I. En cuanto al recurso de casación en la forma.

PRIMERO: Que, la parte recurrente y demandante invoca las causales de nulidad formal, previstas en los numerales 7 y 9 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto a la primera causal, considera que el fallo en análisis contiene decisiones contradictorias entre sí y la normativa aplicable en la especie, puesto que aquél tuvo en cuenta que el hecho de haber aportado el demandado *prueba suficiente* para acreditar un vínculo con el inmueble sub lite y consideró que existían presunciones fundadas en cuanto a la titularidad del vínculo jurídico que unía al sujeto pasivo y a su hijo con el bien actualmente en disputa. Hace presente que su contraparte no aportó prueba durante la tramitación del proceso pero que en segunda instancia y de conformidad con lo previsto en el artículo 348 del Código de Procedimiento Civil acompañó, en el folio 13 y con citación, un conjunto de documentos no objetados por la actora, escrito que contiene una discordancia entre la suma y el cuerpo, al solicitar tener por acompañados los documentos -con citación del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil-, que no correspondería a la forma legal de hacerlo, petición que fue proveída de la siguiente forma: “a lo principal, téngase presente; al otrosí, a sus antecedentes”, es decir, nunca se los tuvo *por acompañados con citación*, razón por la cual resultaría contradictorio que los tuviera por válidamente incorporados al proceso e incluso se considere que no fueron objetados, en circunstancias que nunca se tuvieron por acompañados en la forma legal.



Añade que la demandada tampoco repuso de la citada resolución, siendo ella única interesada y facultada para hacerlo, por lo cual, si los documentos no se tuvieron acompañados con citación o bajo apercibimiento legal, no pudo resolverse que aquellos no fueron objetados.

Indica que, pese a lo anterior, los razonamientos contenidos en los motivos 5° y 7° de la sentencia recurrida se refieren a un eventual vínculo entre la actora y un tercero ajeno al juicio -el hijo del demandado-, que además fue cancelado el año 2018, a través de una sentencia arbitral que la Corte de Apelaciones de Santiago no menciona y en el motivo 8° de la misma se alude a una supuesta operación financiera -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 demandado y que debía servir su hijo, mediante el pago de las rentas, lo que a su entender no constituye un título, sino que un eventual litigio respecto de la venta efectuada por el demandado en el año 2014 y, de la documentación que se pretendió acompañar, los juzgadores de segunda instancia suponen la venta efectuada por el demandado y un arrendamiento celebrado con su hijo, que correspondería a un leasing financiero, cuestionándose luego el por qué no se acompañó ese contrato, entre otros, expresando que lo único que ha existido es una promesa de compraventa de más de once años.

En cuanto a la causal del N°9, se reclama por la forma como se tuvieron por acompañados los documentos en segunda instancia, vinculado al debido proceso y a la igualdad ante la ley, que funda en los mismos argumentos señalados en la causal que antecede, respecto de la prueba supuestamente rendida por la contraria ante la Corte de Santiago, lo que tendría influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, puesto que la sentencia solo acoge las peticiones de la contraria, ante la supuesta prueba instrumental rendida en dicha instancia. Y en cuanto a la preparación del recurso, alega que correspondía a la demandada -que pretendía incorporar prueba sin que el tribunal proveyese adecuadamente su solicitud- deducir el recurso correspondiente, siendo contrario a los intereses de su parte haber recurrido a ese respecto. Lo anterior se relaciona con lo dispuesto en los artículos 348 y 795 N°5 del Código de Procedimiento Civil y lo previsto en el artículo 19 números 2 y 3 inciso 6 de la Constitución Política de la República.

Por lo antes señalado, solicita que se acoja su recurso, se invalide la sentencia recurrida y se confirme la de primer grado.

SEGUNDO: Que, para el análisis y resolución del recurso en estudio, conviene dejar consignado que la primera causal invocada, esto es, la del artículo 768 N°7 del Código de Procedimiento Civil, relativa a la existencia de “decisiones contradictorias”, concurre únicamente cuando las determinaciones contenidas en



un fallo son incompatibles entre sí, de manera que no pueden cumplirse simultáneamente, al interferir unas con otras.

Al efecto, esta Corte ha resuelto que: *“Es inaceptable la causal que se hace consistir en que la sentencia contiene decisiones contradictorias si la contradicción que se invoca se refiere a la oposición o falta de congruencia entre lo expuesto en un considerando y lo resuelto en una de sus decisiones.”* (C. Suprema, 30 octubre 1972, R., t. 69, sec. 1ª, p. 180).

También se ha decidido que *“Es inaceptable la causal que se hace consistir en contener la sentencia decisiones contradictorias si la contradicción se refiere a los motivos o consideraciones que sirven de fundamento al fallo y no a su parte dispositiva.”* (C. Suprema, 9 junio 1970, R., t. 67, sec. 1ª, p. 187).

TERCERO: Que, la señalada causal de nulidad no podrá tener acogida, puesto que los hechos señalados por el recurrente no la configuran.

En efecto, la anomalía esgrimida se refiere a la hipotética situación de contemplar, el mismo fallo impugnado, dos decisiones que sean imposibles de cumplir, porque una se opone a la otra, esto es, requiere que existan dos dictámenes o determinaciones -no dos razonamientos o argumentos- que recíprocamente se destruyen.

Lo indicado no ocurre en la especie, toda vez que existe un solo pronunciamiento, el cual rechazó la demanda, sin costas.

En dichas circunstancias, la causal prevista en el N°7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, no puede tener acogida.

CUARTO: Que, en cuanto a la segunda causal de nulidad formal, a saber, la del artículo 768 N°9 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a haberse faltado algún trámite o diligencia declarada esencial por la ley, la misma se relaciona con el artículo 795 N°5 del mismo cuerpo legal, relativo a la forma en la que deben ser agregados los documentos al proceso.

Manifiesta que dichos documentos se tuvieron por acompañados con la glosa de *a sus antecedentes* y no bajo la fórmula “con citación” o bajo el apercibimiento legal que correspondiere, con lo cual, dichos documentos no han sido reconocidos y por ende no tienen valor probatorio, al no constituirse en ningún momento como prueba documental, según las normas procesales que cita y, en consecuencia, el tribunal no pudo fundarse en ellos para decidir como lo hizo.

QUINTO: Que, la segunda causal de casación en la forma tampoco será acogida, puesto que el trámite o diligencia esencial que se reclama es la contemplada en el artículo 795 N°5 del Código de Procedimiento Civil, el cual se refiere a los trámites o diligencias esenciales *en la primera o en la única instancia en los juicios de mayor o de menor cuantía y en los juicios especiales*, cuyo no es



el caso, puesto que lo denunciado es el supuesto error en la agregación de documentos acaecido en segunda instancia, la cual está reglada en el artículo 800 del citado cuerpo legal, en particular y para el asunto en concreto, en su número segundo, el cual no ha sido invocado en el recurso.

SEXTO: Que, por lo expresado, el recurso de nulidad formal no podrá prosperar.

II. En cuanto al recurso de casación en el fondo.

SÉPTIMO: Que, la recurrente de nulidad sustancial denuncia como infringidos tres grupos de normas, a saber: a) el artículo 348 en relación con los artículos 342 N°3, 346 N°3 y 348 inciso 2°, todos del Código de Procedimiento Civil; el artículo 19 de la Constitución Política de la República, en sus números 2 y 3 inciso 6° y el artículo 1702 del Código Civil; b) el artículo 2195 del Código Civil en relación con los artículos 582, 688, 699 y 703 del mismo cuerpo legal y el artículo 19 N°4 de la Constitución Política de la República; y c) el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil en relación con los artículos 1712 y 40 del Código Civil.

Sobre el primer grupo de normas invocadas, expone que la demandada alegó que su ocupación se sustentaba en un cuestionamiento de validez de la compraventa celebrada en el año 2014, del inmueble sub lite, pero sin presentar prueba alguna, razón por la cual se acogió la demanda, con costas. Pese a lo anterior, en segunda instancia la contraria pretendió rendir prueba instrumental, que no se añadió al proceso conforme a derecho, en la forma narrada a propósito del recurso de casación formal, reiterando que la documental ingresada no tiene valor probatorio alguno.

En lo que respecta al segundo grupo de normas, arguye que, aunque se otorgara valor probatorio a los documentos acompañados en segunda instancia, el fallo igualmente infringe las normas que regulan el precario, otorgando derechos inexistentes al demandado, vulnerando además las normas de adquisición de la propiedad y el derecho de dominio de la recurrente. Ello, porque a su entender, el artículo 2195 del Código Civil requiere un contrato para justificar la ocupación, razón por lo que el fallo en análisis incumple ese mandato, al ser evidente, según aparece de los documentos acompañados en esa instancia, que el demandado no posee un contrato que le otorgue derechos sobre el inmueble, constatándose inclusive de los propios documentos acompañados por la contraria, que se despojó voluntariamente del señalado bien, sin que conste otro derecho posterior.

Cita a continuación jurisprudencia -el rol 1583-2007- para referirse a la jurisprudencia de esta Corte que habría aplicado una interpretación ampliada del concepto de *contrato* al que se refiere el inciso segundo del artículo 2195 del código sustantivo -según la cual basta un título o antecedente jurídico que justifique



la ocupación-, lo que tampoco existiría pues el demandado vendió el inmueble en el año 2014, no siendo titular del arrendamiento que se celebró luego de esa venta, el que además se dejó sin efecto, por sentencia ejecutoriada que ordenó cancelar la inscripción de dicha convención y, finalmente, tampoco existiría constancia del “leaseback” mencionado en un informe de tasas de interés acompañado y no reconocido por quien lo extendió, que diría relación, además, con una causa penal del año 2023, en la que el demandado no es parte.

Por lo anterior, concluye que no existe un justo título a favor de la demandada y, en cualquier caso, los documentos le son inoponibles, puesto que adquirió de buena fe, razón por la cual el fallo recurrido implicaría ratificar un abuso del derecho por parte de la demandada. Finalmente, pone de relieve que el hecho de haber tenido el demandado, en el pasado, un vínculo jurídico con el inmueble no significa que exista un título que autorice a su ocupación en la actualidad.

Finalmente, en cuanto al tercer grupo de normas, señala el recurrente que la Corte de Apelaciones, en el motivo 9° del fallo recurrido concluyó 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”*, lo que cuestiona, porque los sentenciadores no tuvieron a la vista ninguna prueba directa de esa disputa y, en los documentos que se pretendió acompañar en dicha instancia no existen acciones civiles vigentes que hagan renacer el dominio del demandado, habiéndose presentado un supuesto informe pericial, no ratificado en el proceso y que se emite en razón de una acción penal, pese a lo cual no se da cuenta de un proceso civil o penal vigente, menos aún si en la supuesta causa criminal es o no interviniente el demandado, tampoco su calidad, tampoco el contenido de la denuncia o querella ni los hechos de ese proceso, por lo cual, dicho documento en caso alguno permite construir una presunción judicial de carácter grave, precisa y concordante, según explica.

Por los argumentos antes expresados, pide que se invalide el fallo de segunda instancia y se confirme la sentencia de primer grado.

OCTAVO: Que, para un acertado examen de las alegaciones que postula el recurrente, resulta útil consignar las siguientes actuaciones del proceso:

a) El 14 de septiembre de 2021, Sociedad Inmobiliaria San Pablo SpA. demanda de precario, por la ocupación del inmueble ubicado en calle [REDACTED], hoy [REDACTED], comuna de Macul, a su ocupante y pretérito propietario don [REDACTED], expresando haber adquirido el señalado inmueble por compraventa celebrada el 4 de agosto de ese año, con la propietaria del bien



Inversiones Nueva Atlas SpA., inscribiéndose a su nombre a fojas 65.563, N°82.683 de 2021.

Indica que pretende la restitución del bien, libre de todo ocupante y manifiesta que el demandado lo enajenó voluntariamente el 20 de agosto de 2014, a la empresa San Sebastián Inmobiliaria S.A., pese a lo cual no hizo entrega material del bien, por lo cual aquella sociedad lo vendió, el 9 de agosto de 2019 a Inversiones Nueva Atlas SpA., la cual, por el estallido social y la pandemia no pudo recuperar la tenencia del bien, habiendo transcurrido siete años en que el demandado ha usufructuado del inmueble que vendió, insistiendo en su ocupación gratuita.

Añade que se comunicaron con el demandado, pero que no ha accedido a entregar el bien voluntariamente y por eso accionan en su contra.

b) Emplazado personalmente el demandado en el domicilio sub lite, concurrió a la audiencia de estilo y contestó la demanda por escrito, solicitando su rechazo, para lo cual, señala que no ocupa por mera tolerancia, puesto que tiene derechos sobre el bien, por un contrato de *leaseback*, que incluye un arrendamiento con promesa de compraventa que no ha sido terminado conforme a derecho, puesto que se dio por terminado en un juicio arbitral, basado en una cláusula compromisoria que adolecería de nulidad absoluta, al igual que el contrato.

Expresa que actualmente el término para accionar de nulidad absoluta -respecto de la cláusula compromisoria y sus consecuencias- sigue pendiente y por ende la sentencia arbitral solo tiene una aparente autoridad de cosa juzgada.

Indica que el 20 de agosto de 2014, se celebró un contrato de *leaseback* entre San Sebastián Inmobiliaria S.A. ("San Sebastián", en adelante), empresa que otorgaba el crédito, mientras que el demandado y su hijo, [REDACTED], eran quienes recibían el dinero y se comprometía restituirlo, con intereses.

Añade que el *leaseback* está compuesto por una compraventa, seguida de un arrendamiento con promesa de compraventa, siendo San Sebastián la compradora y arrendadora promitente vendedora, [REDACTED] era vendedor y [REDACTED] era el arrendatario promitente comprador, siendo dicho contrato la configuración contractual impuesta por San Sebastián para realizar la operación de crédito, con una tasa de interés anual del 11,4% aproximadamente, en circunstancias 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 2.000 UF), concluyendo entonces que la operación de crédito incurría en el delito de usura, padeciendo así de objeto ilícito -con él y su hijo como



víctimas-, siendo el *leaseback* la fórmula para asegurar el crédito con usura que padece de causa ilícita y, además dicho contrato simulaba estar regido por la Ley N°19.281, razón por la que contenía una cláusula compromisoria, para resolver las controversias surgidas del contrato, según el artículo 40 de la citada ley.

Señala que fue a raíz de dicha cláusula compromisoria que el 1 de septiembre de 2016 San Sebastián interpuso una demanda de designación de árbitro en contra de su hijo [REDACTED], quien era el titular del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, la que ingresó con el rol C-22.135-2.016 al 13° Juzgado Civil de Santiago, designándose once meses después a Carmen Gloria Villegas Bernal, quien aceptó el cargo el 24 de agosto de 2017. Expresa que si bien se *desconoce la tramitación exacta del arbitraje*, se dictó sentencia el 10 de julio de 2018, la que tuvo por terminado el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa entre las partes, inscribiéndose esa resolución el 12 de octubre de 2018 en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y que posteriormente San Sebastián le vendió el inmueble a Inversiones Nueva Atlas SpA., el que fue nuevamente transferido a la actora.

Luego se explaya acerca de la nulidad absoluta de la cláusula compromisoria (ello, porque por la usura, se trataría de un arbitraje prohibido por el artículo 230 del Código Orgánico de Tribunales y el artículo 2449 del Código Civil) y considera que el procedimiento arbitral antes mencionado careció de jurisdicción y que la sentencia no produjo el efecto de cosa juzgada *“pudiendo anularse todos los actos posteriores”* (sic), además de referirse a la Ley del Consumidor y a los contratos de adhesión, manifestando que el plazo para accionar de nulidad absoluta es de diez años, según lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil, razón por la cual considera que tiene un título para ocupar.

Finalmente, señala que, como la sentencia arbitral se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces el 12 de agosto de 2018 *“...la demandada no podía menos que revisar el expediente arbitral y el contrato acuciosamente para constatar sus vicios, dado que no han transcurrido los plazos de nulidad correspondientes, por lo que debe presumirse que la actora conoce o debe conocer el derecho de la demandada a ocupar el inmueble.”* (sic)

c) La sentencia de primer grado, de 14 de marzo de 2024, acogió la acción deducida, con costas.

d) Habiendo apelado la demandada, la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por sentencia de 19 de mayo de 2025, revocó lo decidido y rechazó sin costas la acción de precario.



NOVENO: Que, la sentencia recurrida, para revocar y rechazar la demanda, tuvo en consideración que si bien la demandada no aportó prueba durante la tramitación del juicio, sí lo hizo en segunda instancia, según consta del folio 13, adjuntando los siguientes documentos: a) copia de escritura pública de compraventa celebrada entre el demandado y San Sebastián Inmobiliaria S.A., además del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa entre la citada inmobiliaria y el hijo del demandado, de fecha 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], hijo del demandado, en el que consta también su cancelación, por resolución ejecutoriada de la Jueza Arbitro doña Carmen Gloria Villegas Bernal, de 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.

A continuación, en la motivación cuarta analizan los requisitos del precario y en la quinta se sostiene que 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. Luego, establecen que ha quedado acreditado en el proceso que la demandante es dueña del inmueble sub lite y que el demandado es quien ocupa dicho bien, sin perjuicio de la alegación de ser también ocupado por su hijo.

Posteriormente los sentenciadores procedieron a analizar el mérito de la documental rendida en segunda instancia bajo el folio 13, estimando aquellos que resultaba demostrado que el demandado [REDACTED] estuvo en posesión del inmueble sub lite desde al menos el año 2010 -data en que adquirió el dominio por sucesión por causa de muerte de su madre- hasta el 20 de agosto de 2014, época en la que vendió la propiedad a la sociedad San Sebastián Inmobiliaria S.A y, desde esa fecha, su hijo [REDACTED], del mismo domicilio, 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.

De lo antes asentado, concluyen los ministros que se configura un vínculo jurídico complejo entre las partes que celebraron dichos contratos, pues la venta del demandado y el arriendo subsecuente de su hijo aparecen sostenidos en una causa distinta a la que justifican usualmente la mera venta y arriendo con



compromiso de compra, puesto que correspondería a un leasing financiero, en el cual la verdadera causa de la operación que vincula a ambos contratos sería la garantía de un crédito entregado por la sociedad al demandado, que debía servir su hijo, mediante el pago de la renta de arriendo.

Estiman entonces 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.*

Más adelante, en la motivación novena, expresan los sentenciadores que los documentos acompañados en esa instancia, en particular el certificado de tasas de interés y el informe sobre la tasa de interés aplicado al leasing financiero, permiten afirmar que existen presunciones fundadas respecto a 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 y, siendo el precario una cuestión de hecho y constituyendo un impedimento para su establecimiento el que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente sería o grave, y siendo un hecho el que el demandado y su hijo ocupan desde hace más de diez años el inmueble sub lite y el que se invoque para fundar aquella situación un vínculo jurídico, cuya vigencia se encuentra actualmente en disputa, dicha situación se opondría 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 S.A. y la vigencia del mencionado contrato de arrendamiento con opción de compra, una calificación jurídica que escapa de la naturaleza de este juicio, siendo propia de un juicio de lato conocimiento, es que concluyeron que la ocupación del inmueble encontraba su justificación en el vínculo contractual y previo que poseían el demandado y su hijo, esto es, el leasing financiero en que eran partes respecto del inmueble en cuestión, lo que se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, estimando así que no se cumplía con el tercero de los requisitos de la esencia del precario, rechazando entonces la demanda.

DÉCIMO: Que, 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 que habilita al dueño de una propiedad, para accionar de precario contra el ocupante de aquella o si, por el contrario, la defensa enarbolada por la demandada da cuenta de un antecedente jurídico suficiente, para enervar la acción deducida.



UNDÉCIMO: Que, para emprender el análisis propuesto, conviene tener presente que el artículo 2195 del Código Civil es del siguiente tenor: “ *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.”

DUODÉCIMO: Que, conforme al precepto antes transcrito, constituye precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable solo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, situación en la cual el propietario de la cosa tenida por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario previsto en el artículo 680 N°6 del Código de Procedimiento Civil, vigente a la época de los hechos.

DÉCIMO TERCERO: Que, así las cosas, 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.

DÉCIMO CUARTO: Que, en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte, la discrepancia jurídica surge en torno al tercer elemento reseñado precedentemente, pues no existe controversia sobre el dominio de la actora sobre el inmueble y tampoco se discute la ocupación por parte de la demandada.

En consecuencia, el punto por dilucidar entonces se circunscribe a determinar si, a la luz de los hechos de la causa, existe un título que justifique la ocupación del demandado, cuya carga procesal recae en aquél.

DÉCIMO QUINTO: Que, sobre la materia, esta Corte 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.

Así entonces, cuando el inciso 2° 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.

En este punto, resulta pertinente tener en especial consideración que la referida disposición estatuye, como un presupuesto de la esencia del precario, la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el



ocupante de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. A lo anterior, se añade la inexistencia de cualquier relación entre el sujeto pasivo de la acción y la cosa ocupada.

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 aquel y la cosa misma. (Corte Suprema, rol N° 11.143-20, considerando octavo)

DÉCIMO SEXTO: Que, volviendo al caso que nos ocupa, y muy particularmente, al título que invoca el demandado como justificación de su tenencia, cabe recordar que éste consiste en su calidad de antecesor en el dominio del actor, habiendo acompañado para tal efecto, en segunda instancia, la copia de un contrato de compraventa, celebrada entre dicho demandado, como vendedor y un tercero ajeno a este juicio -San Sebastián Inmobiliaria S.A.-, como comprador, del cual fluye que el primero era el dueño del inmueble materia del proceso, el que adquirió al morir su madre, por sucesión por causa de muerte. En dicho contrato consta además que la venta se hizo por el precio de 1100 U.F., que se pagaron en efectivo al vendedor y demandado.

Por otra parte, en el mismo contrato se celebró un arrendamiento con promesa de compraventa, entre el tercero-comprador, -San Sebastián Inmobiliaria S.A.-, y el hijo del demandado, ambos terceros ajenos a este juicio.

Se desprende de lo anterior que el demandado ha reconocido expresamente que el bien inmueble, materia del presente juicio de precario, si bien fue antes de su propiedad, fue por él vendido, el día 20 de agosto de 2014.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, entonces se hace necesario establecer si el título que ha esgrimido el demandado es uno que lo habilite para mantener la ocupación del bien materia del precario.

DÉCIMO OCTAVO: Que, al efecto es posible razonar que si bien el demandado tuvo, en su oportunidad, un título de dominio respecto del inmueble sub lite, aquél lo perdió, al enajenar voluntariamente dicho bien, mediante la compraventa referida en la motivación 16° precedente.

En efecto, no existe ninguna duda en cuanto a que el demandado enajenó el bien sub lite en agosto de 2014 y si bien aquél pretende incorporar otros asuntos a su alegación de poseer un “justo título”, como lo es la usura en la que se habría incurrido en el supuesto contrato de *leaseback* que menciona, lo cierto es que los efectos de esa situación se materializarían en la persona de su hijo, que es quien suscribió el contrato de arrendamiento con opción de compra.



Y aun cuando se considerare que el demandado también se habría visto afectado por dicha supuesta usura, lo cierto es que no consta en el proceso, y tampoco se alegó, el ejercicio de ninguna acción civil o penal para perseguir aquél ilícito, como tampoco se ejercieron, aparentemente, derechos en el proceso arbitral en el cual se declaró terminado el contrato de arriendo con opción de compra, celebrado por el hijo del demandado ni menos consta de estos autos la existencia de alguna demanda para reclamar la nulidad absoluta del contrato celebrado en agosto de 2014 por el demandado y su hijo, que supuestamente padecería de objeto y causa ilícitas, no siendo viable la alegación del demandado, relativa a que el término de diez años para reclamar dicha nulidad aun estaría vigente, porque al no ejercerse acciones concretas, no pueden oponerse esas meras expectativas como una defensa que constituya un justo título en un proceso como el de autos.

Así las cosas, el actor señala ignorar la tramitación exacta del proceso arbitral que declaró terminado el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por su hijo y alega poseer derechos vigentes para reclamar la nulidad absoluta de un contrato, celebrado voluntariamente por él, sin haber ejercido acción alguna, razón por la cual no puede, en esta sede, invocar dichas alegaciones para justificar una ocupación que carece de toda motivación, al ser el propio demandado quien se puso en la posición jurídica de despojarse del dominio de su bien, por la compraventa que voluntariamente celebró, pues dentro de sus alegaciones no se advierte ninguna que diga relación con la nulidad absoluta del contrato por falta de voluntad o por un vicio en el consentimiento.

Así se ha resuelto reiteradamente por esta Corte, v.gr., en los roles 249.266-23 y 134.410-23.

DECIMO NOVENO: Que, de lo anterior, se hace necesario concluir que el demandado, a diferencia de lo resuelto, no cuenta actualmente con título alguno que lo habilite para ocupar la propiedad objeto de marras y que sea oponible al actor.

Con lo anterior, se establece como concurrente el tercer requisito de la acción.

VIGÉSIMO: Que, lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores, al transgredir así el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, al considerar que el demandado contaba con un título que lo habilitaba para ocupar el bien sub lite y rechazar así la acción, en circunstancias que, como se dijo, el demandado no posee un título que lo habilite en dicho sentido, por lo cual lo que correspondía -concurriendo en autos todos los presupuestos de la acción de precario establecidos en la norma antes citada-, era acoger la demanda.



La anotada infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a rechazar, equivocadamente, una demanda de precario.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación en el fondo será acogido, sin necesidad de ahondar en otras argumentaciones.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en la forma y **se acoge** el recurso de casación en el fondo, deducidos ambos por el abogado don Mauricio Vicente Soto Olivos, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, con fecha diecinueve de mayo de dos mil veinticinco, la que se invalida y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Fuentes M.

N° 21.270-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Soledad Melo L., señora Eliana Quezada M. (S) y los Abogados integrantes señor Álvaro Vidal O. y señor Raúl Patricio Fuentes M.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 06/07/2026 11:30:31

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 06/07/2026 11:30:32

ELIANA VICTORIA QUEZADA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 06/07/2026 12:44:02

RAÚL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 06/07/2026 12:18:40



ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 06/07/2026 11:30:32



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

