

Santiago, uno de julio de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En este procedimiento sumario sobre acción de precario tramitado ante el Juzgado de Letras y Garantía de Peralillo, bajo el Rol C-359-2018, caratulado “[REDACTED]”, el tribunal, por sentencia de veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, rechazó la demanda.

Apelada la decisión de primer grado por la demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua, mediante fallo de once de junio de dos mil veinticinco, la confirmó.

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

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el impugnante en su arbitrio de nulidad sustancial acusa que la sentencia infringió los artículos 19, 582, 1698 y 2195 inciso 2º del Código Civil.

En primer lugar, denuncia que el fallo carece de análisis probatorio, lo que -afirma- es necesario para esclarecer los antecedentes que informan la resolución de juzgamiento, acotando que de la prueba pericial, unida a la testimonial, se desprende claramente la porción de terreno de su propiedad que está siendo ocupada por el demandado.

En este orden, discrepa del razonamiento entregado por los sentenciadores relativo a que la imprecisión de la demanda no puede ser subsanada por la prueba pericial ni por el tribunal, añadiendo que la singularización de la propiedad, viene dada por un elemento probatorio de carácter público, como lo es el registro conservatorio de la misma, razonando que acceder a la pretensión, en los términos planteados, no importa un vicio de *ultra o extra petita*, desde que durante el proceso el bien objeto de la *litis* quedó determinado.

En lo referente a la idoneidad de la acción, asevera que los juzgadores equivocan al concluir que la acción correcta es la reivindicatoria, ya que la posesión que invoca el demandado es en relación a un predio distinto al *sub judice*, insistiendo que de haberse apreciado la prueba aportada por su parte, las conclusiones serían diametralmente distintas, recalcando que en el caso se probaron todos los puntos fijados como hechos sustanciales pertinentes y controvertidos.

Finalmente, solicita anular el fallo recurrido, y dictar uno de reemplazo en que se acoja la demanda deducida, con costas.



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

1º.- El 30 de octubre de 2018, comparece [REDACTED] interponiendo demanda de precario en contra de [REDACTED], solicitando se acoja la demanda y se condene al demandado a la restitución del inmueble, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia.

Refiere que es dueña de la propiedad denominada Lote B-1, que forma parte del resto o parte no transferida de un predio, ubicado en [REDACTED], comuna de Paredones, individualizada como Higuera N° 4; indica que el Lote B-1 posee una superficie de 102 metros cuadrados y sus deslindes son: Norte, en 8,50 metros con [REDACTED]; Sur, en 8,50 metros con [REDACTED]; Oriente, en 12 metros con Lote C; y Poniente, en 12 metros con Lote B-2, agregando que él se encuentra inscrito a fojas 118 vta. N° 111 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, del año 2015.

Seguidamente acusa que el demandado, sin justificación alguna, mantiene ocupada una parte de su propiedad con una construcción, obstruyendo -de aquella manera- su derecho a gozar del inmueble en cuestión.

2º.- Al evacuar el trámite de contestación, el demandado solicita el rechazo de la demanda, alegando que en la especie no se cumplen los requisitos para acoger la acción; en efecto, sostiene que su parte ejerce la posesión del bien, la que deriva de su derecho de dominio sobre el Lote B-2, de la higuera N° 4, de una superficie de 210 metros cuadrados, inscrita a fojas 1314 vta. N° 1583 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 2004.

Expresa que de la lectura de la demanda, no se comprende si se le acusa de estar poseyendo parte del inmueble de la demandante, o si se trata del mismo bien y se sobreponen los títulos o si los inmuebles serían colindantes; así, aduce que una acción como la intentada no pueda tener acogida, por cuanto para que ella pueda prosperar se requiere que el inmueble, cuya restitución se solicita, se encuentre claramente identificado, debiendo existir identidad entre el bien singularizado en los títulos y el existente en la realidad, concluyendo que si no está determinada la superficie física, es necesario ejercer las acciones que permitan clarificar y demarcar los deslindes que separarían las propiedades.

Afirma que su parte ha ejercido la posesión material y jurídica del inmueble, desde que tiene un título a su favor, el que no adolecería de vicio alguno y se encontraría plenamente vigente.



3º.- Por sentencia de 25 de octubre de 2023, el tribunal de primer grado rechazó la demanda.

4º.- Apelada la decisión que antecede, fue confirmada en alzada por sentencia de 11 de junio de 2025.

TERCERO: Que, la sentencia de primer grado, cuyos fundamentos fueron compartidos en alzada, al rechazar la acción, en primer término determinó que son requisitos del precario, de conformidad a lo previsto en el artículo 2195 inciso 2º del Código Civil, que: a) la demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita, b) la demandada ocupe dicho bien, c) la ocupación sea sin previo contrato, y d) la demandada ocupe el bien por ignorancia o mera tolerancia de su dueña; añadiendo que la prueba sobre los primeros requisitos recae en el demandante, en tanto que sobre el demandado pesa acreditar que la ocupación se encuentra justificada por un título o contrato.

Seguidamente establece que en el caso existe pluralidad de argumentos para el rechazo de la demanda; luego, haciendo hincapié en que para el éxito de la pretensión se requiere que el actor sea propietario del inmueble que intenta recuperar, razona que este requisito lleva implícito que el bien objeto de la *litis* esté singularizado, es decir, individualizado con respecto a su ubicación, superficies y deslindes, condiciones que en el caso no concurrirían, desde que la demandante en su demanda se limita a señalar que el demandado ocupa parte de su propiedad con una construcción y que mantiene bienes de su propiedad sin justificación, sin precisar de manera alguna las dimensiones o ubicación que permita situarlo en un lugar específico, omisión que se reproduce en el petitorio del libelo. A continuación, pone de relieve que el actor ha permanecido en la inercia en relación a este último aspecto, y que el tribunal no puede incorporar esta información, agregando que el informe pericial malamente puede corregir una omisión del libelo, no siendo posible arribar a la singularización del inmueble a partir de un dato no contenido en el texto actoral.

Como segundo argumento, trae a colación que el demandado invocó a su favor el título de dominio inscrito a fojas 1314 vuelta, número 1583, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2004; alegación que -sentencia- torna en impertinente la acción ejercida, correspondiendo la controversia a un juicio de lato conocimiento, puesto que se puede estar frente a una superposición predial, de una pretensión posesoria o de la discusión sobre el dominio por dos individuos, máxime si la demandante refiere la existencia de una construcción y bienes de dominio del demandado en el retazo de terreno *sub judice*, concluyendo que la controversia bien podría encontrarse en la



hipótesis de los artículos 924 y 925 del Código Civil, al afianzar su ocupación en un título inscrito, citando en apoyo a lo razonado jurisprudencia dictada por esta Corte.

CUARTO: Que al emprender el análisis propuesto conviene tener presente que el artículo 2195 del Código Civil, prescribe: “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.”.

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 sólo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño. En tal situación, el propietario de la cosa tenida por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo a las reglas previstas para el procedimiento sumario.

QUINTO: 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.

SEXTO: Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte la discrepancia jurídica surge principalmente en torno a la especificidad del segundo de los elementos reseñados precedentemente, ya que si bien el demandado sostuvo la improcedencia de la pretensión, fundada -entre otras razones- en que se encuentra en posesión del inmueble, por tener a su favor un título de dominio, en caso alguno plantea que aquel dominio se extienda a un bien que no sea el mencionado Lote B-2 -de su propiedad- así como tampoco cuestiona los deslindes de aquel inmueble o del Lote B-1, propiedad de la demandante, planteando más bien una divergencia sobre la individualización material del retazo de terreno objeto de la *litis*, pese a que tampoco controvierte el hito que la define, en el caso, una construcción ligera; por lo demás, no es posible soslayar que de una simple lectura de los títulos que amparan la propiedad de las partes de este juicio, es posible advertir que corresponden a sitios que colindan en línea recta en uno de sus lados, ubicándose el inmueble del demandado al poniente del de la actora.

En consecuencia, se debe descartar que en el caso se haya suscitado una controversia en torno al dominio de los Lotes B-1 y B-2, ubicados en [REDACTED], Comuna de Paredones, así como en relación a sus deslindes, circunscribiéndose -por tanto- el punto a dilucidar si la ausencia de determinación exacta en el libelo del retazo que ocupa el demandado, con sus deslindes y longitudes, impide que la acción pueda ser acogida.



SÉPTIMO: Que sobre la materia esta Corte ha tenido la oportunidad de señalar, en innumerables ocasiones, que el precario es una cuestión de hecho, siendo uno de sus presupuestos esenciales la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, es decir, una tenencia 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. Y, en este sentido, como lo característico del precario es constituir una simple situación fáctica ajena a toda relación contractual o antecedente jurídico, bastará probar la ocupación de la cosa ajena, o de una parte determinada de ella, para que la acción pueda prosperar, siempre y cuando la contraparte no cuente con un título o justificación suficiente para enervarla.

OCTAVO: Que volviendo al caso que nos ocupa, cabe precisar que las alegaciones de las partes, incluso del análisis de la prueba que realizan los sentenciadores de instancia, dan cuenta con meridiana claridad de cuál es la porción de terreno ocupada por el demandado, desde que erigió una construcción traspasando parte de la línea oriente de su propiedad, invadiendo el inmueble de la actora, sin que quede duda alguna respecto de su singularidad como especie o cuerpo cierto. De esta forma, se cumple con el segundo de los requisitos contemplados por la ley para la procedencia de la acción de precario, pues se encuentra acreditado que una parte precisa y determinada del inmueble objeto de la *litis* es ocupada por el demandado y correspondía entonces que los jueces del mérito analizaran la concurrencia de la tercera exigencia, esto es, si tal ocupación obedece exclusivamente a la ignorancia o mera tolerancia del dueño.

NOVENO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores, transgrediendo así el artículo 2195 del Código Civil, al interpretar erróneamente el alcance de los requisitos de la institución de que se trata, así como también lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, en tanto desconocen el cumplimiento de la carga probatoria que pesaba sobre la demandante, infracciones de ley que han influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo desde que condujo a los jueces a rechazar, equivocadamente, una demanda de precario.

DÉCIMO: Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantiva será acogido sin necesidad de ahondar en las restantes alegaciones.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge el recurso de casación en el fondo** deducido por el abogado Andy Vilches González en representación de la



parte demandante, contra la sentencia de once de junio de dos mil veinticinco dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua, **invalidándose**, y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro Sr. Carroza.

N° 27.226-2025.

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 señora María Soledad Melo L.

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

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 01/07/2026 11:26:58

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 01/07/2026 11:28:11

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 01/07/2026 11:28:12



YTMXCNJGGX

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

