Santiago, veintitrés de julio de dos mil veintiséis.

VISTO:

En estos autos rol C-205-23, seguidos ante el Juzgado de Letras de Carahue, caratulados “Empresa de Transportes y Arriendo de Maquinaria con [redacted]”, comparece Empresa de Transportes y Arriendo de Maquinaria y deduce demanda de precario en contra de [redacted]

Funda su demanda señalando que es dueña del inmueble denominado Lote N°69, ubicado en la ciudad de Carahue, calle [redacted], lote que mide y deslinda: NORTE, con calle Camilo Henríquez, en quince metros; ORIENTE, con lote número sesenta y ocho, en treinta metros; SUR, con lote número setenta y cinco, en quince metros; y PONIENTE, con lote número setenta, en treinta metros. El citado inmueble se encuentra inscrito a su nombre a fojas 1.082 número 1.082 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año 2022, el que adquirió por compraventa celebrada mediante escritura pública de fecha quince de julio del año dos mil veintidós, extendida ante el Notario Público de Carahue don José Andrés Padilla Flores. Agrega, que luego de inscrito el inmueble, advirtió que estaba siendo ocupado por [redacted], sin su autorización o permiso. Así la demandada, sin mediar contrato, autorización o instrumento alguno, comenzó a ocupar la propiedad singularizada, situación que no tiene asidero alguno y que se ha mantenido hasta esta fecha. Precisa, que su parte ha realizado todos los esfuerzos tendientes a obtener la entrega de la propiedad por parte del ocupante y demandada de autos, resultando infructuosas todas las gestiones ejecutadas, negándose de manera reiterada la demandada a proceder a la restitución del inmueble en cuestión, viéndose ilegítimamente conculcado y privado de la propiedad que le asiste sobre el inmueble objeto de litis. Por ello, solicitó se condene a la demandada a la restitución del inmueble, singularizado previamente, dentro de tercero día, totalmente desocupado, desde que el fallo cause ejecutoria, o dentro del plazo que fije el tribunal, bajo apercibimiento de lanzamiento y de proceder con el auxilio de la fuerza pública, todo ello con expresa condenación en costas.

La demandada, al contestar la demanda pidió su rechazo alegando que ocupa la propiedad desde el diecisiete de marzo de dos mil dieciocho, en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con [redacted], por instrumento privado firmado ante notario el 19 del mismo mes y año, mediante el cual se le dio en arriendo el inmueble ubicado en [redacted] de la ciudad de Carahue, para el uso particular por la renta mensual de $150.000, por el plazo de 2 años prorrogable.

CUDRCQJPSKS

Por sentencia de veintiséis de abril de dos mil veinticuatro el juez a quo rechazó la demanda.

Apelado dicho fallo por la parte demandante, una sala de la Corte de Apelaciones de Temuco, por resolución de veintitrés de abril de dos mil veinticinco, revocó la sentencia de instancia y en su lugar, acogió la demanda, ordenando la restitución del inmueble.

En su contra, la demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente, en primer término, señala que la sentencia recurrida incurre en un error de derecho al interpretar y aplicar el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, norma que exige para la procedencia de la acción de precario la ausencia absoluta de título que justifique la tenencia. La Corte de Apelaciones, pese a reconocer expresamente que la demandada acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado con [redacted], califica dicho acto como inoponible al actor por tratarse de un contrato sobre cosa ajena, concluyendo, erradamente, que no constituye título suficiente.

Añade que el precario es una situación jurídica excepcional que exige la carencia absoluta de título que justifique la tenencia de la cosa. Sin embargo, estima que la citada disposición define que “constituye precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”, por lo que si existe cualquier contrato u otro título material que explique la tenencia, deja de configurarse el presupuesto esencial del precario, esto es la tenencia meramente tolerada, sin fundamento jurídico alguno. En consecuencia, la existencia de un título material, en este caso un contrato de arrendamiento excluye de plano la figura del precario, incluso si se trata del arriendo de cosa ajena, contrato válido y eficaz entre las partes que lo celebran, aunque el arrendador no sea dueño del bien. Por ende, cuando el demandado invoca un título (por ejemplo, un contrato no inscrito, una promesa de venta, un derecho hereditario, etc.), deja de haber carencia absoluta de título y surge, a lo más, una controversia sobre la validez u oponibilidad, y en tal evento, no corresponde debatir dicha validez en sede de precario, sino en la vía ordinaria apropiada.

En segundo lugar, alega una errónea aplicación del artículo 1698 del Código Civil, al estimar que, en los juicios de precario, la carga de la prueba se rige por el principio general del artículo 1698 del Código Civil, que establece que: “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”. Aplicado al precario, corresponde al demandante acreditar los hechos que configuran la acción, en particular la ausencia absoluta de título en el demandado. Esto tiene especial importancia, pues supone que no basta con que el actor alegue que el

título del ocupante es inválido o inoponible: debe demostrar en juicio que el demandado detenta la cosa sin ningún título jurídico válido. Este criterio implica que, si el demandado logra acreditar prima facie un título (por ejemplo, exhibiendo un contrato, una escritura, sentencia o cualquier antecedente que justifique su tenencia), se invierte la situación probatoria y será carga del actor impugnar eficazmente ese título en la instancia apropiada. En otras palabras, el demandante en precario no cumple su onus probandi con la mera afirmación de que el título del ocupante "no le afecta"; debe probar que realmente no existe ningún título que ampare al poseedor, lo cual se frustra ante la más mínima evidencia en contrario.

SEGUNDO: Que los jueces tuvieron por establecido los siguientes hechos:

1.- Que el demandante tiene el dominio y posesión inscrita respecto del inmueble objeto de la acción enderezada.

2.- Que la demandada ocupa el inmueble, desde el 17 de marzo de 2018, en virtud de un contrato de arrendamiento de fecha 19 de marzo de 2018, celebrado entre ella y [redacted] como arrendador.

TERCERO: Que, por sentencia de fecha 26 de abril de 2024, el Primer Juzgado de Letras de Carahue rechazó sin costas la demanda de precario impetrada por la Empresa de Transportes y Arriendo de Maquinaria [redacted] E.I.R.L., en contra de [redacted].

Fundó su decisión considerando, en cuanto al tercer requisito de la acción de precario, que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, recae en el demandado el peso de la prueba para acreditar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia, agregando que aquello lo cumplió acompañando un contrato de arrendamiento, en el que se autorizan las firmas por el Notario Público, de 19 de marzo de 2018, el que constituye plena prueba respecto de que la demandada es arrendataria del inmueble objeto de la litis, por lo que en este caso la acción no cumple con el requisito de existir mera tolerancia o ignorancia del actor en la ocupación del bien.

Apelada dicha sentencia por el demandante, una sala de la Corte de Apelaciones de Temuco, por sentencia de 23 de abril de 2025, revocó dicho fallo e hizo lugar a la demanda de precario intentada en contra de [redacted] y ordenó que esta debía proceder a la restitución del inmueble dentro de tercero día, totalmente desocupado, desde que el fallo cause ejecutoria bajo apercibimiento de lanzamiento y de proceder con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, con expresa condenación en costas.

Para así decidirlo, el tribunal de segunda instancia consideró que correspondía analizar si efectivamente el contrato incorporado como prueba no le es oponible al demandante. En ese sentido, estimaron que la sanción de un

CUDRCQJPSKS

contrato de arrendamiento de cosa ajena, es que este contrato es inoponible al dueño. Luego, el título que hizo valer el tercero ocupante debe ser eficaz en contra del dueño, y capaz de producir efectos en su contra, cuestión que no ocurre en la especie, puesto que el contrato de arrendamiento incoado le resulta inoponible a la parte demandante y no se constituye en un justo título que pueda hacerse valer por el tercero en contra del dueño.

CUARTO: 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 su propietaria.

Al efecto resulta pertinente tener en especial consideración las palabras de que, sobre este punto, se sirve la ley en la norma citada. Señala el referido precepto que "constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".

Luego, aparece como elemento inherente del precario la absoluta y total ausencia de todo vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor de la cosa, esto es, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante.

QUINTO: 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 inciso segundo del artículo 2195 citado 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.

SEXTO: Que dicho lo anterior y entrando al análisis del recurso interpuesto -y como ya se dijo en el motivo segundo precedente- es un hecho establecido en la causa que la demandada celebró un contrato de arrendamiento con un tercero que carece de derechos en el inmueble, por lo que el título esgrimido no proviene del actual propietario ni de los antecesores en el dominio.

SÉPTIMO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación de hecho establecida en la causa se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y la demandante, lo cual necesariamente configura una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada y denota

CUDRCQJPSKS

una situación subsumible en los presupuestos de hecho del precario siendo ésta la vía idónea para resolver el conflicto, en razón del sustrato fáctico descrito.

OCTAVO: Que, de esta manera, es palmario que al decidirse de la manera que se hizo, los jueces no vulneraron lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, al estimar que la ocupación de la propiedad por parte de la demandada lo es por mera tolerancia de la demandante, entendiendo acreditada la existencia del simple precario que ese precepto prevé en un caso cuyas circunstancias encarnan a cabalidad sus presupuestos, por lo que necesariamente debió ser acogida la acción como acertadamente lo concluyeron los sentenciadores del grado, lo que llevará al rechazo del recurso

En el mismo sentido, tampoco se considera concurrente la infracción consistente en haberse aplicado erróneamente el artículo 1698 del Código Civil, pues si bien la carga de la prueba de las dos primeras exigencias del precario, corresponde siempre al actor, una vez que acredita que es propietario del bien y que éste es ocupado por el demandado, es sobre este último en quien recae el peso de probar que esa ocupación está justificada por un título o contrato, lo que no ocurrió en el presente caso.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 765, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Andrés Anticoy Vásquez, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco.

Se previene que el abogado integrante Álvaro Vidal Olivares, concurre indicando que la razón por la cual ha de rechazarse el recurso no es la que se indica en los considerandos Quinto a Séptimo, esto es, que se trata un contrato de arrendamiento con un tercero que carece de derechos en el inmueble, por lo que el título esgrimido no proviene del actual propietario ni de los antecesores en el dominio. No lo es porque, según la doctrina tradicional, para que la acción de precario prospere ha de ser el caso que la tenencia de la cosa por parte del demandado no esté amparada por un contrato previo (López Santa María, Jorge y Elorriaga de Bonis, Fabián, Los contratos. Parte general, Thomson Reuters, 2017, 6ª edición, p. 401), sea que provenga del dueño o de un tercero.

Se sostiene que se trata de un caso de efecto absoluto o expansivo del contrato en el sentido que es oponible a terceros no como instrumento creador de derechos y obligaciones, sino como hecho que ha de respetarse, de esta manera “en cuanto el contrato es un hecho, que como tal existe para todos, en sus efectos reflejos puede alcanzar a terceros absolutos: no para crear directamente un derecho o una obligación en el patrimonio de ellos, sino en cuanto es factible

CUDRCQJPSKS

traerlo a colación, o formular una pretensión basada en el contrato ajeno" (López y Elorriaga, ob. cit., p. 392). En opinión de este abogado, la razón del rechazo es otra, el arrendamiento de cosa ajena, conforme con el artículo 1916 del Código Civil, es válido, sin embargo inoponible al verdadero dueño de la cosa. En estas circunstancias, aunque el demandado detente materialmente el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, dicho título no es oponible al propietario. Por ello, el demandante puede legítimamente desconocer sus efectos y ejercer las acciones que el ordenamiento jurídico le confiere para obtener la restitución del bien. Así, se ha señalado que: "tal como en la compraventa, el Código Civil autoriza expresamente que se dé en arriendo la cosa ajena, teniendo el arrendatario buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción (art. 1916 inc. 2 CC). El contrato es inoponible al verdadero dueño, quien podrá demandar la restitución de la cosa arrendada de parte del arrendatario" (Momberg Uribe, Rodrigo y Severín Fuster, Gonzalo, "Contrato de arrendamiento", en Contratos. Parte especial, Tirant lo Blanch, 2023, p. 200).

En consecuencia, respecto del dueño, el ocupante carece de un título jurídicamente eficaz que justifique su tenencia, por lo que ésta debe estimarse fundada únicamente en la ignorancia o mera tolerancia del propietario, configurándose así el presupuesto exigido por el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

Así, la doctrina ha indicado sobre el punto que "el contrato de arrendamiento celebrado respecto de una cosa ajena es válido, conforme con lo dispuesto en el artículo 1916 inciso 2° CC, pero resultará inoponible respecto del verdadero dueño, quien deberá, a fin de obtener la restitución de la propiedad, iniciar las acciones correspondientes demandando al arrendado y al arrendatario; o bien, si ambos carecen de título jurídico oponible al dueño, por medio de la acción de comodato precario prevista en el artículo 2195 CC en contra del arrendatario" (Cornejo Aguilera, Pablo, El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, LegalPublishing, 2012, p. 166).

Acordada con el voto en contra del ministro Sr. Silva Cancino, quien estuvo por acoger el arbitrio de nulidad en mérito de las siguientes consideraciones:

a) Que el asunto controvertido lo constituye si se cumple, o no, el tercero de los requisitos de la acción entablada, esto es, una ocupación sin previo contrato y por ignorancia o de mera tolerancia, situando el recurrente el *qüid* de la crítica de ilegalidad en que el contrato de arrendamiento entre ella y un tercero constituye un título oponible a la actora.

b) Que en estricto apego a la norma del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil y de acuerdo a la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesario 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. 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 permisora, el simple beneplácito o anuencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar. A la demandante le corresponde acreditar que es dueña de la cosa y que es ocupada por la demandada; cumplida dicha carga probatoria, a esta le incumbe demostrar que la ocupación estájustificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

c) 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 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. En este sentido, resulta pertinente tener en especial consideración las palabras que, sobre este punto, se sirve la ley en la disposición que regula la acción de autos. Señala el precepto, en lo que interesa, que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato. Por su parte, 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 inciso 2 del artículo 2195 citado 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 al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual y que ese título resulte oponible al propietario, de forma que la misma ley lo ponga en situación de tener que 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 puede eventualmente no tener sobre aquella ese derecho real. En razón de lo anterior, el título que justifica la tenencia no necesariamente deber provenir del propietario, sino que lo relevante radica en que el derecho que emana del referido título o contrato y que legitima esa tenencia de la cosa puede ejercerse respecto del propietario, sea que él o sus antecesores contrajeron la obligación de respetarla -si el derecho del tenedor u ocupante es de naturaleza personal- bien sea porque

CUDRCQJPSKS

puede ejercerse sin respecto a determinada persona, si se trata de un derecho real. De lo acotado se aprecia, como se adelantó, que un presupuesto de la esencia del precario lo constituye la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el detentador de la cosa, esto es, 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 apoyo en la ausencia total de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y el dueño de ella o entre aquél y la cosa misma (Corte Suprema, Rol 24.568-2020. También, Corte Suprema Rol 42.903-2021, entre otros).

d) Que la doctrina conceptúa al precario como *"situación de hecho que consiste en la simple detentación de una cosa ajena, singular y determinada, sin antecedentes jurídicos que justifiquen tal detentación"* (Urtubia Berríos, Fernando. El Precario en la Ley y Jurisprudencia Chilena, Valparaíso, 1979, página 19). El precario por tolerancia descansa efectivamente en que la detentación se debe a la simple y exclusiva indulgencia, condescendencia, permiso, aceptación, del dueño de la cosa (Vergara Aldunate, Sofía. El Comodato Precario y el Simple Precario ante el Derecho y la Jurisprudencia, Editorial Conosur, 1991, página 115). (E. Corte Suprema, causa Rol 23.118-2014).

e) Que dicho lo anterior y entrando al análisis del recurso interpuesto es un hecho establecido en la causa que la demandada celebró un contrato de arrendamiento con un tercero que carece de derechos en el inmueble.

f) Que, en virtud de lo razonado, la ocupación del inmueble encuentra su justificación en el vínculo contractual y previo que poseía la demandada 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 acoger el recurso.

Regístrese.

Redacción a cargo de la ministra Sra. María Angelica Repetto García y la prevención y el voto en contra de sus autores.

Rol Nº 18.404-2025.

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 Silva, por estar con permiso y el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones.

CUDRCQJPSKS

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 23/07/2026 11:52:07

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 23/07/2026 12:05:34

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 23/07/2026 12:05:35

CUDRCQJPSKS

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

CUDRCQJPSKS