Santiago, veintiuno de septiembre de dos mil veintiséis.

VISTO:

En este juicio sumario se conoce una acción de precario seguida ante el 2° Juzgado Civil de Puerto Montt, bajo el rol C-33.343-2021, caratulado “Compañía de Jesús con [redacted]”, en el que por sentencia de treinta de noviembre de dos mil veintitrés se rechazó la demanda.

Recurrida de apelación por la demandante, la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, por sentencia de veintiséis de septiembre de dos mil veinticinco, confirmó lo resuelto.

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

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente de casación sostuvo su impugnación en que la sentencia definitiva ha infringido el artículo 2195 inciso segundo, 487, 488, 489 inciso primero y 767 todos del Código Civil y los artículos 52 N° 2 y 32 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

Argumenta que de acuerdo con el mérito del proceso no hay título previo que justifique la tenencia de la propiedad de dominio de su representado, señalando que como la sentencia estimó lo contrario, se ha infringido principalmente el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil.

Para sostener su recurso, afirma que el título se generó extralimitándose de las facultades de las partes, pues el contrato que se celebró y que funda la tenencia del demandado constituye un mal llamado usufructo. Agrega que, respecto del título fundante es evidente que el curador infringió los artículos 487, 488 y 489 del Código Civil, toda vez que un curador de herencia yacente no puede enajenar bienes, ni siquiera muebles, salvo que el juez lo autorice y en cuyo caso deberán cumplirse con los requisitos para la enajenación, lo que no ha ocurrido.

Agrega que, el acto celebrado por el curador es ineficaz, inoponible a la demandante y mal puede hacerse valer como título que habilite al demandado para ocupar el inmueble que motiva la acción intentada, más si se no hay un derecho real a favor del precarista, pues para que exista un derecho real de usufructo sobre un inmueble y constituido por contrato, que sea oponible a terceros, es esencial que se haga su inscripción en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces.

En definitiva, para el recurrente, no hay usufructo que ampare la tenencia del precarista y al estimar la sentencia recurrida que existe este usufructo sobre el

SNJYCZNFYYK

inmueble de [redacted], yerra, vulnerando los artículos 767 del Código Civil y 52 N° 2 y 32 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Pide que se invalide la sentencia y, a continuación, se dicte sentencia de reemplazo, en el que acogiendo el recurso de apelación, se revoque la sentencia de primer grado de 30 de noviembre de 2023 y, en su lugar, se declare que se acoge la acción de precario en contra de [redacted], con costas, condenando al demandado a restituir el inmueble de [redacted], de la ciudad de Puerto Montt, dentro de un plazo de tercero día, desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, y en subsidio en el plazo que S.S. fije.

SEGUNDO: Que para la adecuada comprensión del conflicto jurídico es necesario tener en consideración que el actor funda su acción argumentando que la Compañía de Jesús, de acuerdo con el artículo 2195 del Código Civil, accionó de precario en contra de [redacted], a fin de que éste último sea condenado a restituir el inmueble de [redacted], comuna de Puerto Montt. Aduce ser propietaria del bien raíz en virtud de posesión efectiva otorgada por resolución de 26 de octubre 2009 a favor de la demandante, resolución inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas 24.907 N° 37.478, correspondiente al año 2010, practicándose la inscripción especial de herencia del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, a fojas 5.408 N° 6.989 del año 2015.

En su demanda, adelanta que la ocupación del demandado tiene sustento en la tramitación ante el Segundo Juzgado de Letras de Puerto Montt, en la causa rol N° V- 55-2009-1, en el que de manera irregular se declaró la herencia yacente de [redacted], quien falleció en el año 1998, tenía herederos y cuya posesión efectiva estaba debidamente tramitada y la propiedad ya había sido traspasada a otros tres propietarios, entre ellos al demandante.

Agrega que, en esa causa, se designó curador de la herencia al abogado [redacted], el que, a su vez, entregó la tenencia material del inmueble de [redacted] al demandado de esta causa, por una escritura denominada usufructo, de fecha 8 de abril de 2011. Por otra parte, en esa misma causa, por resolución de 2 de septiembre de 2011, se dejó sin efecto la declaración de herencia yacente y la resolución que autorizó su ejercicio; y sin perjuicio de eso, el demandado siguió ocupando materialmente el inmueble, no restituyéndolo a la propietaria.

Por otra parte, el demandado, al contestar la demanda, solicita su rechazo, fundado en que no se cumplen los supuestos de la acción intentada, pues ingresó a la casa en febrero de 2009, en virtud de un título, pues el curador de la herencia yacente le hizo entrega de ella.

SNJYCZNFYYK

TERCERO: Que, la sentencia recurrida estableció, ya sea por no resultar controvertidos o por haberse acreditado con la prueba rendida, que no existe mayor discusión en que el demandante es el actual propietario y poseedor inscrito desde el año 2015 del inmueble consistente en [redacted], el cual corresponde a [redacted] de la misma ciudad y, asimismo, que el demandado ocupa dicha propiedad raíz.

Por otra parte, el tribunal tuvo por acreditado que por resolución de fecha 22 de noviembre de 2010, del Segundo Juzgado de Letras de Puerto Montt, en la causa rol N° V- 55-2009-1 se declaró la herencia yacente de [redacted], dueño primigenio de la propiedad de [redacted] de la ciudad de Puerto Montt.

Se agrega que en la misma causa voluntaria, por resolución del 2 de septiembre de 2011, la declaración de herencia yacente y el nombramiento del curador fue dejada sin efecto, a instancia de la parte demandante de estos autos, fundado en la improcedencia de dicha declaración, pues el 31 de mayo de 1999 se otorgó la posesión efectiva de la herencia del causante que motivó el inicio de la causa, a su hijo y a su cónyuge sobreviviente, pasando luego los bienes solo al hijo, debido al fallecimiento de la madre y luego al sobrino de éste, [redacted], quien instituyó mediante testamento abierto y como heredera universal de sus bienes a la actora.

Respecto de la ocupación del inmueble, el tribunal tuvo por acreditado que el demandado lo hace fundado en una escritura en virtud del cual el curador de la herencia yacente, [redacted], entregó al demandado la mera tenencia del inmueble de [redacted], para lo cual tuvo en consideración la copia simple de una escritura pública de constitución de usufructo, suscrita con fecha 08 de abril de 2011, entre [redacted] y [redacted] ante la Notaría Pública de [redacted], de la comuna de Puerto Montt; en la que [redacted], en calidad de curador de bienes de la herencia yacente quedada al fallecimiento de [redacted] constituyó usufructo en favor del demandado respecto de la propiedad de [redacted] de la ciudad de Puerto Montt, inscrita a fojas 89 vuelta N°135, correspondiente al Registro de Propiedad del año 1962, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.

CUARTO: Que, en base a los hechos antes anotados, el tribunal de primera instancia, lo que fue confirmado por la Corte de Apelaciones, rechazó la acción de precario fundado en que el demandado mantiene la ocupación material del inmueble, en virtud de la constitución del derecho real de usufructo, constituido antes, que quedara sin efecto la declaración de herencia yacente, concluyendo

SNJYCZNFYYK

que, respecto de [redacted], no se reúnen los tres requisitos copulativos para que prospere la acción de precario deducida en su contra, pues su ocupación no se habría iniciado por mera tolerancia de su dueño, sino que en virtud de un título que lo facultó para ocupar el inmueble que es objeto de la acción de marras, no cumpliéndose el presupuesto legal del artículo 2195 inciso 2º del Código Civil.

QUINTO: Que, la sentencia de segunda instancia, al confirmar la de primer grado, tiene además presente que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario se debe relacionar íntimamente con la idea de mera tolerancia que el artículo 2195 del Código Civil establece, por cuanto dicho elemento está referido al origen y eventual justificación de una determinada tenencia de cosa ajena, que eventualmente, puede ser considerada como precaria, concluyendo que la tenencia u ocupación de la propiedad por el demandado no deriva de una actitud permisiva, de transigencia, aquiescencia o condescendencia de la actora, sino que de una relación previa con el curador de los bienes que componían la herencia yacente, título que por tratarse el precario una cuestión de hecho, es suficiente para justificar la ocupación que lleva a cabo, agregando que en lo meramente fáctico, la ocupación del inmueble no es por ignorancia ni por mera tolerancia de la actual dueña, sino por una causa jurídicamente relevante, concluyendo que, la acción de precario no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble.

SEXTO: Que para resolver el recurso intentado y considerando las normas que se alegan como infringidas, se debe tener presente que el artículo 2195 del Código Civil dispone "*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.".*

En estricto apego al inciso segundo de la norma citada y de acuerdo con la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesario 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 un tercero; y el segundo –la mera tolerancia–, implica asumir una actitud permisora, el

SNJYCZNFYYK

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 el demandado; cumplida dicha carga probatoria, a éste le incumbe demostrar que la ocupación esta´justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

SÉPTIMO: Que, de los antecedentes del proceso y las alegaciones de la recurrente de casación, el quid de la controversia se centró en determinar si el tercer supuesto referido en el motivo sexto se verificó o no. Entonces, corresponde dilucidar si la sentencia impugnada aplicó correctamente el derecho al concluir que la demandada cuenta con título que justifique su ocupación

OCTAVO: Que, en el caso que nos ocupa y muy particularmente al título determinado por los jueces del grado para justificar la tenencia, es un hecho establecido que el inmueble objeto del precario ha sido ocupado por el demandado fundado en una escritura de usufructo, que nunca se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces y, asimismo, que fue otorgada por quien fuera nombrado en calidad de curador de una herencia yacente de [redacted], en circunstancia que por resolución del 2 de septiembre de 2011 fue dejada sin efecto, como también el nombramiento del curador, teniendo para ello en consideración la improcedencia de dicha declaración y nombramiento, pues el 31 de mayo de 1999, se otorgó la posesión efectiva de la herencia del causante, transmitiendo dicha propiedad, a su cónyuge sobreviviente [redacted] y a su hijo [redacted] (Registro de Propiedad fs.4336v N°5986 de 2013), consolidándose el dominio sólo en este último (fs.4976 N°6490 de 2014), tras el fallecimiento de [redacted] y que luego, tras el fallecimiento de [redacted], [redacted], pasa a ser dueño por sucesión por causa de muerte (Registro de Propiedad fs. 2353v N°3079 de 2015), quien en definitiva instituyó mediante testamento abierto y como heredera universal de sus bienes a la demandante de esta causa.

Es decir, no se encuentra controvertido que la demandada hizo ingreso a la propiedad y ha permanecido en ella todos estos años, fundado en un usufructo otorgado por quien fue nombrado como curador de una herencia yacente que luego fue dejada sin efecto, por ser improcedente su tramitación y, además, al suscribirse el usufructo, el bien raíz pertenecía a una persona distinta a [redacted], pues a esa fecha la propiedad estaba inscrita en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt a nombre de [redacted].

SNJYCZNFYYK

NOVENO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación fáctica establecida se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y el dueño actual, como de cualquier otro propietario anterior de la propiedad, más si el título bajo el cual el demandado sustenta su ocupación, aunque emergió como regular, lo cierto es que está determinado que mudó a uno irregular a partir del momento en que se dictó la resolución de dos de septiembre de dos mil once en la causa V-55-2009, del Segundo Juzgado de Letras de Puerto Montt, de modo que el demandado ha pasado a tener la cosa sin título alguno.

DÉCIMO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al establecer, sin más, que la ocupación la ejercía el demandado en base a un título que lo legitimaba y que no existía la mera tolerancia de la demandante, transgrediendo el artículo 2195 del Código Civil, y esta infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a desestimar, equivocadamente, una demanda de precario.

UNDÉCIMO: Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantiva será acogido.

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 [redacted], contra la sentencia de veintiséis de septiembre de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en el rol ingreso Civil N° 738-2024, la que se invalida y reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo de la Ministra señora María Soledad Melo L.

N° 42.996-2025.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L., señor Roberto Contreras O. (S) y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

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 Abogado integrante señor Vidal, por haber cesado sus funciones.

SNJYCZNFYYK

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 21/09/2026 08:33:49

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 21/09/2026 08:33:50

ROBERTO IGNACIO CONTRERAS OLIVARES
MINISTRO(S)
Fecha: 21/09/2026 09:38:01

SNJYCZNFYYK

En Santiago, a veintiuno de septiembre 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.

SNJYCZNFYYK