Santiago, quince de octubre de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo que corresponde de conformidad con la ley.

**VISTOS:**

Se reproduce el fallo en alzada con excepción de los motivos quinto a noveno que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y además presente:

1.- 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.

2.- En el caso que nos ocupa es posible tener por cumplidos los primeros dos elementos del precario, pues se encuentra demostrado que la demandante es dueña del inmueble materia del litigio, y que el demandado lo ocupa.

3.- Dicho lo anterior, 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. En este sentido, resulta pertinente tener en especial consideración las palabras de las que, sobre este punto, se sirve la disposición del inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, en lo que interesa, señala 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.

4.- De lo que se viene diciendo aparece 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, 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 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.

5.- En el caso de autos, ponderada la documental rendida a folio 4 en segunda instancia por la demandante, conforme a los artículos 1700 y 1706 del Código Civil permite tener por acreditado que, la madre del demandado doña [redacted] quien formaba parte de la comunidad hereditaria, dueña del inmueble de marras cedió sus derechos a uno de sus hijos don [redacted] por escritura pública de 27 de marzo de 2015, inscritos a fojas 2080, N° 3307 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, por lo que

XHJLDCFSQXZ

forzoso es concluir que el demandado ocupa la cosa por mera tolerancia de la demandante.

6.- 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.

Por lo señalado, se debe entender que cuando el inciso 2 del artículo 2195 del Código Civil dispone que constituye precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo "contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño", la expresión que se destaca está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, no a la existencia de una convención celebrada entre las partes.

7.- En virtud de lo razonado el tenedor carece de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, ya que el título no reúne las características a que se ha hecho mención, por cuanto el título original en el que esa ocupación se pretende fundamentar son los derechos hereditarios que la madre del demandado cedió en el año 2015 a su otro hijo, siendo forzoso concluir que éste no cuenta con título alguno que lo habilite para ocupar la propiedad objeto de marras y que sea oponible a la actora, por lo que la tenencia es por mera tolerancia de su dueña. Por lo que, concurriendo en autos todos los presupuestos de la acción de precario establecidos en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, será acogida la acción.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de ocho de septiembre de dos mil veinticinco dictada por el Tercer Juzgado de Letras de Iquique en la causa rol C-1348-2025, por la cual se había rechazado la demanda, y en su lugar, se decide que se acoge y se condena al demandado a la restitución del inmueble que ocupa, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, sin costas, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Ministra Sra. Mireya López M.

**Nº 49.290-2025**

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., señora Mireya López M. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Prado, por estar en comisión de servicio.

XHJLDCFSQXZ

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 15/10/2026 13:42:00

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 15/10/2026 13:42:00

MIREYA EUGENIA LÓPEZ MIRANDA
MINISTRA
Fecha: 15/10/2026 13:42:01

RAÚL PATRICIO FUENTES MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 15/10/2026 14:18:33

XHJLDCFSQXZ

En Santiago, a quince de octubre 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.

XHJLDCFSQXZ