

Santiago, veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.

En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, previa eliminación de los párrafos quinto y séptimo del basamento vigésimo primero y del motivo vigésimo quinto.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que son hechos del proceso, ya sea por haberse acreditado o por no haberse controvertido, los siguientes:

a) Los demandantes Gladys Miriam Camps Poblete, Clara Rosa Camps Poblete, Adriana Camps Poblete, Sergio Domingo Camps Poblete y Eduardo Carlos Vergara Poblete son dueños del inmueble correspondiente al lote N° 8 de la subdivisión del lote N°23 de los predios ubicados en el kilómetro 4 de camino de Quintero a Concón, sector denominado las Brisas de Loncura. Lo adquirieron por sucesión por causa de muerte al fallecimiento de Clara Rosa Poblete Rodríguez, según inscripción especial de herencia a fojas 6192 Número 3462 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero.

b) La demandada Ana María Villagrán García ocupa el inmueble antes singularizado desde el año 1997, época en que la antecesora en el dominio -Clara Rosa Poblete Rodríguez- la autorizó verbalmente para cuidar la propiedad.

Segundo: Que la autorización para ocupar la propiedad se obtiene de la declaración de los testigos que se lee al folio 55 del expediente digital, quienes dando razón de sus dichos están contestes en el hecho que la madre de los demandantes autorizó verbalmente a la demandada para ocupar el sitio, cuidándolo, desde el año 1997. Estos testimonios, además de su contundencia, son coherentes con la prueba documental aparejada por la parte demandada a los folios 47 y 49, dando cuenta de una ocupación prolongada en el tiempo donde se han realizado mejoras tales como la instalación de servicios domiciliarios e incluso el pago de contribuciones del



sitio, todas actuaciones que -por su naturaleza- solo se explican en la autorización para ocupar y cuidar el inmueble conferida por la propietaria.

Tercero: Que el precario exige 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.

Cuarto: Que en el caso que nos ocupa es posible dar por cumplidos los primeros dos elementos del precario, pues se encuentra demostrado tanto el dominio de la demandante como la ocupación de la demandada. Así entonces, el punto 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.

Quinto: Que sobre esta materia la jurisprudencia de la 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. Así entonces, cuando el inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato, es necesario entonces la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa; es decir, debe ser una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento o título jurídicamente relevante. A su vez, cuando la referida disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena 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, más no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes. 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. (Corte Suprema, rol N°11143-20)

Sexto: Que, dicho lo anterior, es un hecho acreditado en el proceso que la demandada Ana María Villagrán García reside en la propiedad materia del juicio desde el año 1997, época en que Clara Rosa Poblete Rodríguez -antecesora en el dominio- la autorizó verbalmente para ocupar y cuidar la propiedad.

Séptimo: Que lo expuesto deja en evidencia que la demandada ocupa el inmueble mediando una autorización para ello, con la finalidad de cuidarlo, descartándose así la ausencia absoluta de un nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y su dueño.

Octavo: Que, en virtud de lo razonado, la tenencia del inmueble encuentra su justificación en la autorización conferida por el propietario con la finalidad de cuidar la propiedad, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, motivo por el cual falta uno de los elementos de la esencia del precario y la demanda no puede prosperar.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintidós de abril de dos mil diecinueve dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Quintero en la causa rol C-686-2017, solo en aquella parte que acogió la acción principal de precario, **y en su lugar se decide que se rechaza la demanda de precario**, sin costas, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del Ministro (S) señor Juan Manuel Muñoz Pardo.

N°10.262-2020

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sr. Juan Manuel Muñoz P. (s), Sr. Raúl Mera M. (s) y Abogado Integrante Sr. Héctor Humeres N.

No firman los Ministros Sr. Muñoz y Sr. Mera, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con



feriado legal el primero y haber terminado su periodo de suplencia el segundo.



null

En Santiago, a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

