

Santiago, tres de diciembre de dos mil veintiuno.

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

1º.- Que en este procedimiento sumario tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Puente Alto bajo el Rol C-15.673-2.018, caratulado “Inversiones El Canelo S.A. Con María Asunción Carpintero Durán”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel de fecha veintisiete de julio dos mil veintiuno que confirmó el fallo de primer grado de diez de junio de dos mil veinte que rechazó la demanda de precario.

2º.- Que el recurrente de nulidad sustancial expresa que en el fallo cuestionado se infringen los artículos 2195 inciso segundo y 1545 del Código Civil al rechazar la demanda por estimar que la prolongada permanencia de la demandada en el inmueble no sería una situación carente de relación contractual entre las partes ni se produciría por la mera tolerancia de Inversiones El Canelo, a pesar de ser un hecho indubitado que el bien en cuestión es de propiedad de la sociedad demandante. Explica que la demandada se desprendió de su participación en el dominio del inmueble al aportarlo a una sociedad la cual después lo transfirió a la sociedad demandante en la cual ella no tiene participación alguna, de manera que no puede invocar título o relación contractual alguna respecto del actual dueño.

Estima que la ocupación del inmueble sin existir contrato entre las partes solo puede obedecer a la mera tolerancia de Inversiones El Canelo y que deriva del vínculo conyugal que ligaba al representante de la sociedad con la demandada. Y es esa la precariedad que se invoca para poner término a la situación de hecho vigente. Así entonces al concurrir los requisitos de la acción intentada, el fallo de primer grado debió ser enmendado y acoger la demanda.

3º.- Que la sentencia de primer grado, confirmada por el tribunal de alzada, de conformidad a la prueba rendida en autos estableció como hecho de la causa que la sociedad demandante Inversiones El Canelo S.A. es dueña del inmueble ubicado en Puente Alto, Provincia de Cordillera, consistente el Lote N° 123, de la subdivisión del Lote N° 2, del Balneario Las Vizcachas, el cual, conforme certificado de número emanado de la



Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto, acompañado a estos autos, corresponde al ubicado en avenida Camino San José de Maipo, lote 123, Balneario Las Vizcachas lote N° 02, asignado con el número 06997, sitio 123, comuna de Puente Alto, predio que adquirió por aporte que le hizo la Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, representada por don Cecil George Gibson Navarro -también representante legal de la demandante- en el precio de \$100.000.000, lo cual consta en escritura pública de constitución de sociedad, de 7 de agosto de 2002. También dejó asentado que la demandada ocupa el inmueble que recién se ha individualizado, cuestión que no fue controvertida en la contestación.

Respecto a la existencia de algún título que justifique la ocupación de la propiedad, el fallo en revisión sostiene que su tenencia no deriva de una mera tolerancia ni ignorancia sino de su calidad de predecesora en el dominio y como eventual socia de la sociedad propietaria del inmueble, situación que evidentemente no puede ser desconocida por la actora y su representante legal. La conclusión anterior deriva del análisis de la documental acompañada por la demandada en particular de la inscripción de dominio vigente a nombre de la Sociedad Inversiones El Canelo S.A., que se relaciona con la escritura de constitución de esta, de la que aparece que fue constituida por la Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, representada por Cecil Gibson Navarro, y Cecil Nicolás Gibson Carpintero, representado también por don Cecil Gibson Navarro, quien además es padre del primero; de la escritura de constitución de Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada de 28 de noviembre de 2000 en la que se observa que esta fue constituida por don Cecil George Gibson Navarro, y doña María Asunción Carpintero Durán y que el capital social de \$100.000.000 se formó por el aporte, en partes iguales, de los derechos que le cabían a ambos socios, en el inmueble sublite del que eran dueños según consta en la inscripción de dominio vigente al año 1996 que también se agregó a los autos.

En consecuencia, al estimar que no se verifican los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil, y que la acción intentada no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble, el fallo en estudio rechaza la demanda.



4°.- Que, de conformidad con lo reseñado en el motivo que precede, previo examen de las actuaciones, presentaciones y resoluciones verificadas en el proceso, es posible concluir que los sentenciadores han hecho un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia objeto del incidente, para proceder, a continuación, a efectuar una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata.

En efecto, 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. Así entonces, cuando el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y 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. En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la referida disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena *sin previo contrato*, por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, es decir, 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. (causas rol N° 29.357-2.019 y 94.766-2.020 entre otras)

En la especie, habiéndose constatado que la demandada es predecesora en el dominio del inmueble sub lite y eventualmente tendría derechos sociales en la propia sociedad demandante puede apreciarse en definitiva un vínculo jurídico entre el ocupante y la cosa objeto de la ocupación, lo cual necesariamente se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada y denota una situación que debe ser



solucionada a través de las acciones específicas para ello, no por medio de una demanda de precario, que no resulta ser la vía idónea para resolver el conflicto, en tanto el sustrato fáctico descrito no resulta subsumible en los presupuestos de hecho del mismo.

5º.- Que, en consecuencia, no se advierte que en la decisión cuestionada se haya incurrido en los errores de derecho que se denuncian, motivos por los cuales el recurso de casación en el fondo no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo, interpuesto por el abogado Marco Antonio Guzmán Rojas, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de veintisiete de julio de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Nº 63.275-21

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Repetto G., Sr. Jean Pierre Matus A. y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Raúl Fuentes M.

No firman los Ministros Sra. Repetto y Sr. Matus no obstante ambos haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal la primera y en comisión de servicio el segundo.



null

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

