C.A. de Rancagua

Rancagua, veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, salvo sus motivos undécimo y décimo sexto a décimo octavo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

1.- Que, para que exista precario, en los términos del artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, 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, siendo carga probatoria del demandante acreditar los dos primeros requisitos, los que una vez satisfechos, generan en el demandado el deber de demostrar que la ocupación se justifica en un título y no en la ignorancia o mera tolerancia de los dueños.

2.- Que, en la especie, la discusión recae únicamente sobre el tercer requisito de la acción, por cuanto la demandada alega contar con un título que justifica la ocupación del inmueble, invocando al efecto un contrato de promesa de compraventa celebrado el 25 de abril de 1997, mediante escritura pública, ante el Notario Público de San Antonio, por el cual Florindo Alberto Rubio Pérez promete vender a la Empresa de Servicios Sanitarios del Libertador S.A., el Lote B-2, que es parte del Lote B del predio singularizado en la cláusula primera, consistente en un retazo de terreno del plano de subdivisión elaborado por la Empresa de Servicios Sanitarios del Libertador S.A., de acuerdo al Proyecto N°1694, obra "Mejoramiento del sistema agua potable Navidad boca de Rapel", para la construcción de un recinto estanque, con una superficie de 3850 metros cuadrados, con los deslindes especiales que se indican. En dicha escritura, se agrega además que el promitente vendedor adquirió el inmueble por resolución N°11 de fecha 12 de mayo de 1982, dictada por el Director Regional de Tierras y Bienes Nacionales VI Región, según consta del título de dominio

GTXVJTXGTM

inscrito a su nombre a fojas 753, N°795, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 1982.

3.- Que, conforme a lo anterior, resulta evidente que la ocupación por parte del demandado no se basa en la ignorancia o mera tolerancia del dueño, pues surge a partir del señalado contrato de promesa compraventa celebrado en el año 1997, época en la que el actual demandante aún no tenía la calidad de propietario, pues su título de dominio es un contrato de compraventa celebrado el 11 de noviembre de 2019.

4.- Que, sobre el asunto en cuestión, se debe recordar que el concepto de ignorancia que rige respecto de la acción de precario, ha sido entendido por la jurisprudencia como "el desconocimiento o falta de noticia de un hecho determinado, en la especie, que el inmueble pretendido es ocupado por una persona" y, por su parte, la mera tolerancia, se refiere a una ocupación condescendida, en la cual el dueño asume una actitud permisiva consistente en su beneplácito o anuencia con la tenencia ajena de la cosa que luego trata recuperar.

Coherente con lo anterior, se ha dicho que la figura jurídica del precario obedece estrictamente a una cuestión de hecho y que la consecuencia jurídica que la ley prevé para ello se enerva en caso que el tenedor acredite que cuenta con alguna justificación para ocupar la cosa objeto del litigio, 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 la especie, el contrato de promesa de compraventa que invoca el demandado precisamente permite vincular la ocupación a dicho título, constatando así la presencia de una determinada situación jurídica que descarta que la referida ocupación se base exclusivamente en la ignorancia o mera tolerancia del dueño, máxime si cuando el demandante compró el inmueble en el año 2019, parte de éste ya se encontraba ocupado por la empresa sanitaria demandada desde 1997 y con obras de gran envergadura, como se aprecia de la inspección personal del tribunal. En este sentido lo ha

GTXVJTXGTM

sostenido la Excma. Corte Suprema, entre otros, en la sentencia de 29 de mayo de 2020, dictada en el ROL 20.878-2018.

5.- Que, sin perjuicio de lo anterior, cabe tener presente que la parte demandada ha acompañado en segunda instancia a Folio 26, documentos que dan cuenta que el inmueble materia de este litigio ha sido objeto de expropiación por parte del Ministerio de Obras Públicas a petición de la Empresa demandada, para regularizar la infraestructura sanitaria en operación en la planta de tratamiento de agua potable Licancheu, mediante Decreto N°1327, de 30 de noviembre de 2020, indicándose en él como propietario afectado a Francisco Javier Gayoso Vásquez, demandante de autos y como superficie expropiada 3408 metros cuadrados, señalándose, además, como monto de indemnización provisional la cantidad de $8.860.800. Se acompaña, también, el comprobante de consignación judicial y la resolución de 7 de abril de 2021, dictada en los autos ROL V-488-2020, del Segundo Juzgado Civil de Rancagua, en la que se ordena poner en conocimiento del expropiado la solicitud de toma de posesión material.

6.- Que, los documentos antes referidos permiten demostrar que, en la actualidad, la discusión ventilada en este juicio ha derivado en un conflicto sobre el dominio del inmueble, pues la demandada con la finalidad de regularizar la ocupación del bien raíz ha solicitado, conforme a sus atribuciones legales, la expropiación del mismo, constatación que permite concluir que la controversia ha mutado a una diversa de aquélla que es propia de la acción de precario, de manera tal que, sin perjuicio de lo expresado en las motivaciones precedentes respecto a la existencia de un título que justifica la ocupación, lo cierto es que dada la expropiación en curso, la acción ejercida en estos autos ha dejado de ser idónea para resolver el conflicto suscitado entre las partes, circunstancia que si bien no fue materia de la discusión en primera instancia, no puede ser soslayada por este Tribunal de Alzada al momento de resolver la apelación intentada, conforme ya se razonó.

GTXVJTXGTM

Por lo anterior y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca**, en lo apelado, la sentencia dictada con fecha ocho de julio de dos mil veinte, por el Juzgado de Letras y Garantía de Litueche, en causa ROL C-166-2019 y, en su lugar se resuelve que se rechaza la demanda de precario, sin costas, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Rol Corte 1025-2020.Civil.-

Pedro Salvador Jesus Caro Romero
MINISTRO
Fecha: 23/06/2021 14:14:23

Michel Anthony Gonzalez Carvajal
MINISTRO
Fecha: 23/06/2021 14:52:03

Alberto Salvador Veloso Abril
ABOGADO
Fecha: 23/06/2021 16:02:06

GTXVJTXGTM

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por los Ministros (as) Pedro Salvador Jesus Caro R., Michel Anthony Gonzalez C. y Abogado Integrante Alberto Salvador Veloso A. Rancagua, veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

En Rancagua, a veintitrés de junio de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

GTXVJTXGTM

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl