

Rancagua, veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

Vistos:

Se reproduce la sentencia enalzada, salvo sus considerandos décimo quinto a vigésimo primero, que se eliminan.

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

1.- Que, primeramente, cabe precisar que la sentencia impugnada dio por acreditado tanto que la demandante es dueña del terreno cuya recuperación pretende, como también que la demandada lo ocupa, requisitos cuya concurrencia dejaron de estar controvertidos, pues no se presentó recurso alguno por las partes sobre estos tópicos acreditados en el fallo del juez a quo.

2.- Que, de esta forma, la actora acreditó haber adquirido la propiedad singularizada como Lote El Espinal Dos, de la comuna de Pichilemu, Rol de Avalúo 1114-4, de una superficie de 58.000 metros cuadrados, por compraventa celebrada en escritura pública de fecha 1 de junio de 2017, cuya inscripción conservatoria se realizó a fojas 917 número 733, del Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Igualmente, se acreditó que la propiedad Lote El Espinal Dos resultó ser la subdivisión de un predio de mayor extensión, según consta del Plano agregado bajo el N° 134, al final del registro de propiedad del mismo año y conservador citados, con lo cual se demuestra el primer requisito de la acción.

A su vez, durante la secuela del proceso, se evacuó un peritaje, agregado bajo el folio 73 de la tramitación en primera instancia, en cuyas conclusiones señala que la propiedad ocupada por la demandada es, precisamente, aquella de que da cuenta el plano N° 134, e inscrita a nombre de la actora a fojas 917 número 733, del Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.

3.- Que, de esta forma, la discusión que es materia del presente recurso de apelación quedó circunscrita a la concurrencia del requisito relativo a que la ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o



mera tolerancia de su dueño, tal como se precisa, además, en el considerando décimo cuarto del fallo en alzada.

4.- Que, ahora bien, la expresión “sin previo contrato” que exige el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, ha sido entendida en sentido amplio por la jurisprudencia, referido a cualquier título justificativo de la posesión de la cosa, que sea oponible al dueño y que, en consecuencia, deba respetarlo.

En este sentido, se ha dicho que: “el texto exige que el demandado tenga la cosa ‘sin previo contrato’. En sede probatoria para el actor esta circunstancia es una negativa indeterminada, que es de prueba imposible; por tanto, queda relevado de prueba y es el demandado quien tendría que probar que sí tiene un título aceptable en derecho que lo faculta para seguir teniendo la cosa a su merced” (Daniel Peñailillo Arévalo, Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales. Segunda Edición, año 2019, Editorial Legal Publishing Chile, pág. 1466).

5.- Que, al respecto, la demandada alegó ser propietaria del predio que ocupa y que adquirió la posesión del mismo por herencia del anterior dueño, su padrastro, don Luis Jerónimo Salas, para lo cual se limitó a presentar prueba testimonial, consistente en los dichos de los testigos Elena Perpetua Parraguez Galarce y Gustavo Osvaldo Parraguez Galarce, quienes refieren que la demandada María Eulogia López Perez, es quien tiene la posesión material de la propiedad, la que conocen cuando su dueño era Luis Salas, padrastro de María Eulogia, quien se la dejó de herencia.

Sin embargo, dicha prueba resulta insuficiente para acreditar la existencia de un título que justifique la ocupación del inmueble, por cuanto si bien los testigos refieren que la demandada lo recibió por herencia de su padrastro, no se ha acompañado documento alguno que respalde dicha afirmación, escenario en el que la sola detentación material del inmueble no puede constituir título que ampare la ocupación.



Por otra parte, cabe agregar que de la revisión de los procesos previos en que la demandada intenta justificar su pretensión, no surge ningún antecedente que pueda ser calificado como un título que ampare la ocupación del bien raíz, por cuanto en tales procesos civiles, correspondientes al Rol 5330-2008, sobre comodato precario, seguido por don Leonidas de Jesús Vargas Urzúa, en contra de doña Maria Eulogia López Pérez y al Rol C-5821-2010 seguido entre don Leonidas de Jesús Vargas Urzúa, en contra de doña María Eulogia López Pérez, por reivindicación, la razón por la cual fueron desestimadas tales demandadas, se refirió exclusivamente al hecho de no haber podido acreditarse que la superficie ocupada por la demanda se encontrara dentro de los límites del predio de propiedad del actor, falencia probatoria que, sin embargo, no se produjo en este juicio, pues como se señaló, la pericia rendida demostró este extremo de la acción, pleito que, en todo caso, ha sido seguido entre partes diversas, tal como lo asentó esta Corte en sentencia firme y ejecutoriada, dictada en el Rol 779-2019.

6.- Que, por consiguiente, al establecerse que la demandada carece de título que justifique la ocupación del inmueble cuya restitución se solicita, la detentación del mismo se produce, entonces, por la mera tolerancia del dueño, lo que justifica acoger la acción de precario.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de fecha tres de abril de dos mil veinte, dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, en causa ROL C-229-2017, que pronunciándose sobre el fondo de la acción deducida, decidió rechazar la demanda de precario interpuesta por María Elena Vargas Muñoz en contra de María Eulogia Pérez y, en su lugar, se decide que **se acoge la acción de precario** intentada a Folio N°1, con fecha 6 de octubre de 2017 y, en consecuencia, se ordena a la demandada a **restituir el inmueble** denominado Lote El Espinal Dos, de una superficie de



58.000 metros cuadrados, inscrito a fojas 917, N°733, del Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, dentro de tercero día de ejecutoriado el presente fallo, libre de todo ocupante, **eximiendo a la demandada del pago de las costas**, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Rol Corte 1067-2020.Civil.-



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Pedro Salvador Jesus Caro R., Fiscal Judicial Andrea Alfaro D. y Abogado Integrante Alberto Salvador Veloso A. Rancagua, veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

En Rancagua, a veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por 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.
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>