

Santiago, siete de octubre de dos mil veintidós.

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

**Primero:** Que en este procedimiento sumario de precario tramitado ante el Tercer Juzgado Civil de Punta Arenas bajo el Rol C-410-2021, caratulado “Sociedad de Inversiones Agua Fresca SpA con Millán”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Punta Arenas de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, en la parte que confirmó el fallo de primer grado de veinticuatro de marzo del año en curso, que acogió la demanda y condenó a las demandadas a restituir al actor el inmueble que ocupan.

**Segundo:** Que el recurrente en su arbitrio de nulidad sustancial acusa que la sentencia infringe el artículo 2195 inciso 2º del Código Civil. Expone, en síntesis, que los sentenciadores acogieron la demanda calificando erróneamente la relación que unía a las partes como un precario a pesar que las demandadas ocupan la propiedad por haber sido las anteriores dueñas de ésta.

Finaliza solicitando que se acoja el recurso, se invalide la sentencia y se dicte una de reemplazo que revoque el fallo de primer grado, costas.

**Tercero:** Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1.- Con fecha 3 de marzo de 2021, comparece Patricio Omar Mercado Vera en representación de la Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Fresca SpA, quien deduce demanda de precario en contra de Nélica y Ada, ambas de apellidos Millán Mansilla. La fundó en que la actora es dueña del inmueble correspondiente al Primer Sector de la Parcela N°11-A en la Colonia de Agua Fresca, provincia de Magallanes.



Añade que las demandadas se encuentran ocupando dos construcciones que están en dicho lote, careciendo de cualquier título, por lo que la tenencia actual es por su mera tolerancia o ignorancia. Dado lo expuesto, solicitó que se acogiera la acción y se condenara a las demandadas a la restitución de la propiedad individualizada.

2.- Las demandadas en su contestación solicitaron el rechazo de la demanda, fundado en que ocupan los inmuebles –hace más de 20 años- en virtud de ser dueñas de acciones y derechos sobre el lote que alega la demandante como suyo. Agregan que ocupan las parcelas números 11 y 13 por ser herederas en calidad de socias en la sociedad Agropemi Limitada cuyo padre era principal accionista.

**Cuarto:** Que la sentencia de primer grado, confirmada por el tribunal de alzada, de conformidad a la prueba rendida en autos estableció como hechos de la causa los siguientes:

1.- El 27 de febrero de 2020, ante Notario Público de Punta Arenas don Igor Andrés Trincado Urra, se celebra contrato de compraventa entre Patricio Omar Mercado Vera como vendedor y como comprador Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Fresca Spa, según consta en la escritura de compraventa de inmueble rural.

2.- A partir del día 6 de mayo de 2020, Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Agua Fresca SpA, es poseedora inscrita del resto del inmueble que corresponde al Primer Sector de la Parcela Número Once, cuya inscripción de dominio rola a fojas 895 vuelta N°1287 del año 2020, según consta en los certificados de inscripción de dominio y de avalúo fiscal al segundo semestre de 2021.

3.- Las demandadas ocupan el terreno objeto de la controversia, como se desprende de la prueba testimonial rendida por la actora.

4.- El 20 de mayo de 2020 se presentó demanda de nulidad de



contrato por lesión enorme y resolución de contrato, interpuesto por Ángel Custodio Millán Mancilla en contra de Abraham Ulises Millán Mancilla por sí y en representación de Agropemi Limitada y Patricio Omar Mercado Vera, respecto de las Parcelas N°11 y N°13. En el libelo, se acusa que la venta se habría realizado muy por debajo del valor comercial del inmueble. Con posterioridad, el 18 de junio de 2020 se rectificó la demanda, en cuanto a que la acción lo era sólo por la parcela N°13, ya que respecto de la parcela N°11 no se reúnen los requisitos para que prosperara la acción de nulidad por lesión enorme. Por resolución de 9 de junio de 2020, se tuvo por modificada la demanda en los términos planteados. La demanda, su modificación y resoluciones recaídas en ella fueron notificadas el 16 de junio de 2020 a Patricio Mercado Vera, uno de los demandados. El 29 de enero de 2021 se retiró la demanda respecto de Abraham Millán Mancilla, solicitándose continuar con la tramitación respecto del otro demandado. Por resolución de 1 de febrero de 2021, se tuvo pro retirada la demanda en dicho sentido. Por resolución de 17 de marzo de 2021, se ordenó notificar al demandado Mercado Vera respecto del retiro de la demanda en relación con el codemandado y por resolución de 28 septiembre de 2021, se decretó el archivo de la causa. Todo lo anterior, según consta en copias de la causa Rol C-825-2020 del Segundo Juzgado Civil de Punta Arenas.

**Quinto:** Que bajo tales supuestos fácticos, la sentencia impugnada tiene por establecido que la demandante es poseedora inscrita del resto del inmueble que corresponde al Primer Sector de la Parcela Número Once, cuya inscripción de dominio rola a fojas 895 vuelta N°1287 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas. También dejó asentado que las demandadas ocupan el inmueble que recién se ha individualizado.

Respecto a la existencia de algún título que justifique la ocupación de



la propiedad, el fallo en revisión sostiene que la circunstancia esgrimida por las demandadas de haber iniciado una acción de lesión enorme por la venta del terreno que ocupan, no es idónea para acreditar el título que ampararía la ocupación en el bien objeto de la controversia, desde que conforme a los hechos acreditados, si bien se presentó una demanda de nulidad de contrato por lesión enorme y rescisión de contrato respecto de las parcelas N°11 y N°13 –y el inmueble de marras corresponde a la Parcela N°11-A primer sector- por resolución de 19 de junio de 2020, se modificó la demanda en cuanto a que la acción sólo lo era por la parcela N°13, excluyéndose la parcela N°11, por haber sido objeto de enajenación. Concluyen los jueces que la causa tramitada ante el Segundo Juzgado Civil de Punta Arenas con el Rol C-825-2020, sólo se circunscribe a la parcela N°13 y no a la parcela N°11, lugar este último en que se encontraría el inmueble ocupado por las demandadas que se ha denunciado.

En consecuencia, al estimar que se verifican los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil, el fallo en estudio acoge la demanda.

**Sexto:** Que asentado lo anterior, queda de manifiesto que las alegaciones del impugnante persiguen desvirtuar los supuestos fácticos fundamentales fijados por los sentenciadores, esto es, el hecho que las demandadas carecen de título que explique la tenencia del bien que se reclama.

**Séptimo:** Que en este sentido resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y, efectuada correctamente dicha labor en atención al mérito de las probanzas aportadas, ellos resultan inamovibles conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza salvo que se haya denunciado de modo eficaz la vulneración de las leyes reguladoras de la



prueba que han permitido establecer el presupuesto fáctico que viene asentado en el fallo, lo que no acontece en el caso de autos, ya que en el arbitrio de nulidad el impugnante solo menciona que existe transgresión a normas sustanciales y no a las reguladoras de la prueba.

**Octavo:** Que en mérito de lo expuesto y de acuerdo a la facultad otorgada a esta Corte en el artículo 782 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, el arbitrio de casación sustancial se desestimaré por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, a lo prevenido en los artículos 772 y 782 del mencionado Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Marcos Ibacache Cortés, en representación de las demandadas, contra la sentencia de veinticuatro de mayo de dos mil veintidós dictada por la Corte de Apelaciones de Punta Arenas.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N°28.912-2022.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sr. Mario Gómez M. (s) y Abogado Integrante Sr. Diego Munita L.

No firman los Ministros Sr. Silva G. y Sr. Gómez, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar en comisión de servicio el primero y haber terminado su periodo de suplencia segundo.





MPVEXBZXEQR

null

En Santiago, a siete de octubre de dos mil veintidós, 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.



MPVEXBZXEQR