

Santiago, doce de octubre de dos mil veintidós.

VISTO:

En este procedimiento sumario tramitado ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-18.569-2019, caratulado “Pérez con Valenzuela”, por sentencia definitiva de veintidós de mayo de dos mil veinte, se acogió la acción de precario, condenando a la demandada a la restitución del inmueble dentro de décimo día de la ejecutoria del fallo, con costas.

Esta decisión fue objeto de un recurso de apelación por la parte demandada, y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, mediante sentencia de cinco de febrero de dos mil veintiuno, la confirmó sin más.

Contra este último pronunciamiento la demandada dedujo un recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en su recurso de nulidad sustancial, la demandada denunció la infracción del artículo 2195 inciso 2º del Código Civil. Sostuvo en sus fundamentos, como antecedente general, que en su oportunidad, al contestar la demanda, expresó que en este caso ha existido un título que justifica la ocupación del inmueble, por cuanto en un juicio diverso se ventiló la declaración de nulidad del contrato de compraventa del inmueble objeto del presente litigio, a más de una indemnización de perjuicios, fundado en una sentencia condenatoria dictada en causa criminal RIT 20.195-2013 del Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago por la que se condenó a Ricardo Muñoz Ortega por el delito de estafa en perjuicio de la misma demandada y su madre, hecho por el cual se materializó la venta de la casa que habita a favor del condenado y que actualmente es de propiedad del demandante. Explica el recurso que los sentenciadores de instancia acogieron la demanda únicamente en mérito de la inscripción de dominio que acompañó el actor, determinando que carece de título de ocupación, sin considerar los antecedentes de la causa criminal señalada.

Agregó que en el caso era pertinente una declaración de nulidad de oficio de la compraventa del inmueble respectivo por parte de los sentenciadores,



conforme el artículo 1683 del Código Civil, en razón de los antecedentes que expuso en el proceso, particularmente por la circunstancia de haber sido víctima de un delito de estafa al suscribir una compraventa con la Sociedad Cari Limitada, antecesora en el dominio al demandante.

Todo ello, indicó por último, resultaba suficiente para revocar la sentencia apelada, ya que a su juicio no concurren los requisitos contenidos en el artículo 2995 inciso 2° del Código Civil, norma que indicó conculcada.

SEGUNDO: Que para un acertado examen de las alegaciones que postula el recurrente, resulta útil consignar las siguientes actuaciones del proceso:

a) Luis Alberto Pérez dedujo demanda de precario en contra de Sonia Valenzuela Seguel, solicitando la restitución del inmueble ubicado en Av. Providencia N° 1765 Block 31, departamento 1514 en la comuna de Providencia, en Santiago. Señaló haber adquirido esa propiedad en el año 2017 y que se encuentra inscrita a su nombre en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de ese mismo año.

Indicó que la demandada ocupa el inmueble junto a su grupo familiar sin título alguno y fundó su acción en los artículos 2194 y 2195 del Código Civil.

b) La demandada, al contestar la demanda, solicitó su rechazo indicando que tiene título que habilita la ocupación que mantiene del inmueble. Señaló que en su oportunidad inició la causa Rol C-8258-2017 ante el Segundo Juzgado Civil de San Miguel donde demandó indemnización de perjuicios y la nulidad de un contrato de compraventa de la propiedad que habita y que motiva la presente causa.

Agregó que en causa RIT 20.195-2013 del Séptimo Juzgado de Garantía de Santiago y RIT 474-2016 del Cuarto Tribunal Oral en lo Penal de Santiago, se condenó a Ricardo Muñoz Ortega como autor del delito de estafa en su contra, por sentencia que se encuentra ejecutoriada y que motivó las acciones indicadas en el párrafo anterior.

c) La sentencia de primer grado acogió la demanda de precario, considerando para ello que el actor acreditó su calidad de dueño de la propiedad con los antecedentes referidos a la inscripción dominical respectiva, lo mismo que la ocupación que efectúa de aquél la demandada. Se indicó en el fallo, en relación al título habilitante para la ocupación, que conforme los artículos 724 y



728 del Código Civil, la nulidad del contrato de compraventa suscrito entre Inversiones Cari Limitada y la madre de la demandada, no resultaba atendible, ya que no era posible admitir prueba de una posesión diversa a la expresada en el título de dominio; la nulidad alegada, refirió además, requiere declaración judicial expresa lo que no se acreditó, más aún, en la causa Rol C-8258-2017 del Segundo Juzgado Civil de San Miguel aquello fue desestimado en sentencia firme que confirmó en su momento la Corte de Apelaciones de San Miguel.

TERCERO: Que la decisión de primera instancia fue objeto de un recurso de apelación por la parte demandada y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago la confirmó.

CUARTO: Que son hechos pertinentes del proceso para resolver lo que aquí se discute, los siguientes:

a) El demandante Luis Alberto Pérez Alanis es dueño del inmueble ubicado en Av. Providencia N° 1765, block 31, de la comuna de Providencia en Santiago. Lo adquirió por compraventa, a Inversiones Cari Limitada, representada por Ricardo Muñoz Ortega, por escritura de compraventa de 13 de octubre de 2017 e inscrito a su nombre a fojas 82.336, número 118.092 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de ese mismo año y que se encuentra vigente a su nombre.

b) El dominio anterior del inmueble, aparece inscrito a nombre de Inversiones Cari Limitada, en el año 2005 y lo adquirió por compraventa el 20 de junio de ese año de parte de Nora Seguel Cares, madre de la demandada.

c) La demandada, por su parte, ocupa el inmueble en razón de haber sido siempre su residencia y haber pertenecido a su madre, con quien vivía, hasta la compraventa que suscribió con Inversiones Cari Limitada en 2005.

d) En causa RIT 20.195-2013 del Séptimo Juzgado Civil de Santiago y RIT 474-2016 del Cuarto Tribunal Oral en lo Penal de Santiago, que corresponde al proceso RUC 1310034080-6, Ricardo Muñoz Ortega fue condenado como autor del delito consumado de estafa en perjuicio de Sonia Valenzuela Seguel y Nori Seguel Cano, la demandada y su madre respectivamente, en sentencia que se encuentra ejecutoriada.



e) En causa Rol C-8258-2017 del Segundo Juzgado Civil de San Miguel, la demandada Sonia Valenzuela, interpuso una acción de nulidad absoluta del contrato de compraventa que celebró Nora Seguel Cares con Inversiones Cari Limitada, que corresponde al inmueble de autos y de indemnización de perjuicios a su favor, en contra de Ricardo Muñoz Ortega, basada en los hechos que motivaron la condena penal de éste último. La sentencia de primera instancia negó lugar a la demanda de nulidad absoluta al acoger una excepción de prescripción opuesta por el demandado, sin embargo, hizo lugar a la de indemnización de perjuicios concediendo únicamente el daño moral, pero rechazando el daño emergente. La Corte de Apelaciones confirmó dicho fallo, que fue apelado por la demandante, y más tarde, conociendo de un recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema lo acogió y en sentencia de reemplazo hizo lugar al pago de daño emergente más reajustes e intereses.

QUINTO: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones de la recurrente de casación, se observa que la controversia jurídica radica en determinar la naturaleza del título que invoca la demandada y si los hechos asentados en la causa se encuadran dentro de la hipótesis de mera tolerancia que habilita al dueño de una propiedad para accionar de precario contra el o los ocupantes.

SEXTO: Que para emprender el análisis propuesto conviene tener presente que el artículo 2195 del Código Civil es del siguiente tenor: “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”

Conforme al precepto antes transcrito constituye un precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable solo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, como indica el inciso segundo del referido artículo. En tal situación, el propietario de la cosa tenida por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario, según el artículo 680 N°6 del Código de Procedimiento Civil.

Pues bien, para que exista precario 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.

SÉPTIMO: Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte la discrepancia jurídica surge en torno al tercer elemento reseñado precedentemente, pues no existe controversia sobre el dominio del inmueble y tampoco se discute la ocupación por parte de la demandada. El punto a dilucidar, entonces, se circunscribe a determinar si a la luz de los hechos de la causa existe un título que justifique la ocupación de la demandada.

OCTAVO: Que sobre la materia 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 sería 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 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 referida a la existencia de una convención celebrada entre las partes. En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la reseñada 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 los ocupantes 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. (Corte Suprema, Rol N°11143-20).

NOVENO: Que volviendo al caso que nos ocupa y particularmente al título que invoca la demandada como justificación de la tenencia, es un hecho de la causa que el inmueble objeto del precario ha sido ocupado por la demandada desde largo tiempo y que el demandante, adquirió el inmueble de Inversiones Cari Limitada, representada por Ricardo Muñoz Ortega, sin detentar la tenencia



material del mismo en ningún momento. Es decir, no se encuentra controvertido que la demandada ha residido todos estos años en ella producto de sus relaciones familiares y de la condición de propietaria que, del inmueble de autos, mantenía su madre -con quien habitaba-, cuestión que no podía menos que conocer el demandante en atención a la diversidad de litigios existentes en relación a la propiedad.

DÉCIMO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación de hecho establecida en la causa no se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa la cosa y la cosa misma o su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica, al menos, en la condición de víctima del delito de estafa perpetrado por el propietario anterior del inmueble, por el que éste resultó condenado. Tales circunstancias, lo mismo que las demás acciones mencionadas, constituyen elementos que no son desconocidos por el actor, más aun si adquirió el inmueble sin contar luego de ello y en ningún momento con su tenencia material, como resultaría razonable sostener, demostrando con ello una aquiescencia en la tenencia de la cosa por parte de la demandada.

UNDÉCIMO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación fáctica asentada en la causa, transgrediendo así el artículo 2195 del Código Civil, y esta infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a acoger, equivocadamente, una demanda de precario.

DUODÉCIMO: Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantiva será acogido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Mario Espinoza Valderrama, en representación de la demandada, contra la sentencia de cinco de febrero de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, **invalidándose**, y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.



Redacción a cargo de la abogada integrante Sra. Carolina Coppo.

Nº16.985-2021.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo José Prado Puga y Mauricio Alonso Silva Cancino y el Ministro Suplente Juan Manuel Muñoz Pardo y los Abogados (as) Integrantes Carolina Andrea Coppo Diez y Raul Fuentes Mechasqui . Santiago, doce de octubre de dos mil veintidós.

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

