

Rancagua, dos de febrero de dos mil veintitrés.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos décimo octavo y décimo noveno, que se eliminan:

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que de los antecedentes del proceso, se observa que la controversia jurídica radica en determinar 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.

Segundo: Que cabe 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. 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.

Tercero: Que, así las cosas, 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.

Cuarto: 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 del demandado. 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 del demandado.



Quinto: Que el título que invoca el demandado como justificación de la tenencia, es que el inmueble objeto del precario ha sido y está siendo ocupado por éste, ocupación que se intenta justificar en un contrato de arriendo privado suscrito entre el demandado y un tercero, don José Aurelio Maturana Pérez, anterior propietario del inmueble objeto de autos, según consta del certificado de inscripción de dominio de fojas 1846 número 1750 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

Sexto: Que el artículo 1962 del Código Civil dispone *“Estarán obligados a respetar el arriendo:*

1º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;

3º. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.”

Séptimo: Que, entonces, el título invocado al no haber sido contraído por escritura pública no reúne los requisitos del artículo 1962 del Código Civil, por lo que no le es oponible al demandante y al no haber concurrido a la celebración del mismo no tiene vínculo jurídico alguno con el demandado que le sea oponible y le obligue a respetar o tolerar la ocupación del bien por parte del demandado, toda vez que el contrato de arriendo agregado a los autos por éste, fue celebrado por él y un tercero que no detenta actualmente el dominio del inmueble, todo lo cual justifica acoger la pretensión del actor, pues la ley lo ampara en su derecho a rescatar la tenencia de la propiedad, a fin de ejercer en forma plena los atributos que reconoce el dominio.

Octavo: Que refuerza lo razonado precedentemente el certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones y litigios de la



propiedad objeto de autos acompañado en esta instancia, del que se desprende que el inmueble no registra inscripciones vigentes ni anotaciones, por lo que según se viene diciendo, no existe contrato alguno que ligue al actual propietario del inmueble cuya restitución se solicita con el ocupante del mismo, pudiendo concluir que este último permanece en él, solo por la mera tolerancia de su dueño.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y; 2195 del Código Civil, se declara:

I.- Que, **se revoca** la sentencia definitiva apelada de fecha nueve de agosto de dos mil veintidós, dictada por el Primer Juzgado de Letras de Rengo, en la causa Rol N° C-1353-2021, en cuanto rechazó la demanda de precario deducida con fecha 12 de agosto de 2021, por don José Gabriel Cabrera Barea y, en su lugar se acoge dicha demanda, por lo que, en consecuencia, se ordena la restitución por parte del demandado don Claudio Omar Guajardo Valenzuela, del inmueble ubicado en Lote 2 del plano de loteo de la propiedad denominada Parte de la Parcela Primera de Santa Isabel de la comuna de Rengo, inscrita a fojas 1846 N° 1750 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2021, dentro de tercero día de ejecutoriada esta sentencia, bajo apercibimiento de ser lanzado, junto a todos los demás ocupantes, con auxilio de la fuerza pública.

II.- Que no se condena en costas a la parte perdedora, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Comuníquese y devuélvase.

Rol I. Corte N°989-2022 Civil.

“Se deja constancia que esta sentencia no reúne los presupuestos para ser anonimizada de acuerdo a lo dispuesto en el Acta 44-2022 de la Excma. Corte Suprema.”





PZLCPDXVXXX

Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua integrada por los Ministros (as) Ricardo Pairican G., Michel Anthony Gonzalez C. y Abogada Integrante Vivian Lorena Allen G. Rancagua, dos de febrero de dos mil veintitrés.

En Rancagua, a dos de febrero de dos mil veintitrés, 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 11 de Septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.