

Santiago, nueve de marzo de dos mil veintitrés.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que en este procedimiento sumario seguido ante el Juzgado de Letras y Garantía de Chanco, bajo el rol C-11-2018 y caratulado ‘**[REDACTED]**’, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Talca con fecha cuatro de octubre de dos mil veintidós, que rechazó el recurso de casación en la forma confirmó el fallo de primer grado de veintidós de septiembre de dos mil veinte, por el que se acogió la demanda de precario y ordenó la restitución del inmueble en el plazo de diez de días desde ejecutoriado el fallo.

Segundo: Que el recurrente de nulidad sustancial denuncia que en el fallo cuestionado se ha vulnerado lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil. Sostiene que ha acreditado justificación para la ocupación del inmueble, a saber, un contrato de arrendamiento previo a la inscripción del título de dominio de la actora y que data del año 2010, pero la regularización del inmueble y su posterior inscripción ocurrió el año 2016, de manera que no se debe a una mera situación fáctica, donde hubiere ignorancia del dueño.

Tercero: Que en el considerando tercero la Corte advierte que la demandante adquirió el inmueble mediante el procedimiento de regularización contemplado en el Decreto Ley N° 2.695, un título originario, constituido por disposición y de conformidad a una ley especial. Señalan los sentenciadores que los contratos celebrados por terceros con respecto al inmueble adquirido de la forma indicada, aún de fecha anterior a la inscripción del respectivo título, carecen de efectos en relación al adquirente



Cuarto: Que el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable sólo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, constituye la situación de precario prevista en el artículo 2195 inciso 2º del Código Civil que dispone: "*Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*". Con estricto apego a la referida norma y de acuerdo a la reiterada jurisprudencia sobre la materia, 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. La carga de la prueba de las dos primeras exigencias corresponde siempre al actor, pero una vez que acredita que es propietario del bien y que es ocupado por el demandado, recae sobre éste último el peso de comprobar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

Quinto: Que, ahora bien, la figura *sui géneris* referida consagra una simple situación de hecho, en virtud de la que una persona sin autorización de su dueño, por mera tolerancia de aquel o ignorancia y sin título alguno que lo justifique tiene en su poder una cosa ajena determinada. Se trata, entonces, de una situación de hecho puramente concebida con ausencia de todo vínculo jurídico entre dueño y tenedor de la cosa, una tenencia meramente tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título de relevancia jurídica y es precisamente esta última circunstancia la que caracteriza al precario y lo distingue de otras instituciones de derecho que tienen como comunes los demás elementos.

Sexto: Que, en la especie, se constata que los sentenciadores de la instancia no infringieron el artículo 2195 del Código Civil, toda vez que



estando acreditados los dos primeros supuestos que la norma exige, la demandada no acreditó la existencia de un título oponible que justifique la ocupación del inmueble de propiedad de las demandantes. Se trata entonces de una situación de hecho meramente tolerada por la actora, de una ocupación sin asidero jurídico desde que el título que invoca, anterior al del actor, resulta inoponible a éste. En este contexto, las exigencias establecidas por el artículo 2165 del Código Civil para que prospere la acción deducida, se cumplen en el caso de autos, de manera que acertadamente el tribunal de alzada ha acogido la demanda.

Séptimo: Que en mérito de lo expuesto no es posible anotar la infracción denunciada y el recurso de casación no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Pablo Contreras González, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de treinta de cuatro de octubre de dos mil veintidós.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

N° 137.718-2022

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los ministros, Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G., Sra. María Soledad Melo L. y Abogado Integrante Sr. Diego Munita L.

No firma el Ministro Sr. Silva C., no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal.





VXPWXEZYSLD

null

En Santiago, a nueve de marzo de dos mil veintitrés, 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.



VXPWXEZYSLD