

Santiago, veintiuno de julio de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTO:

Se reproduce la sentencia apelada, de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintidós, con excepción de su motivo décimo octavo, que se elimina.

Y teniendo en su lugar y además presente:

PRIMERO: Que el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil dispone que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Así configurado el precario, la acción que el legislador consagra a su respecto permite al propietario de la cosa tenida u ocupada por un tercero, recuperarla en cualquier momento, en la medida que se acredite la concurrencia de los siguientes tres requisitos copulativos: a) Que el demandante sea dueño de la cosa; b) Que el demandado ocupe dicho bien; y c) Que tal ocupación o tenencia sea sin previo contrato o título y por ignorancia o mera tolerancia del propietario demandante.

SEGUNDO: Que, así las cosas, la figura del precario trasunta una situación meramente fáctica, en la cual una persona mantiene en su poder una cosa ajena, sin título que lo justifique, esto es, careciendo de la autorización de su dueño, sea porque éste simplemente se resigna o porque lo ignora. A contrario sensu, dicha acción se enerva y no puede prosperar cuando el ocupante o tenedor acredita o aparece de los antecedentes del juicio la existencia de alguna justificación para ocupar o detentar la tenencia de la cosa, aparentemente seria o grave, sea que vincule al actual dueño con



el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno.

TERCERO: Que según el mérito de los antecedentes y de la totalidad de la prueba rendida en el proceso, resulta necesario afirmar, que la demandada ocupa el inmueble en virtud de un contrato de promesa de compraventa, desde el 4 de abril del año 2011. Celebró dicho contrato con Hernán Salvador Carrasco Beltrán, por escritura pública, quien se obligó a vender, ceder y transferir el 50% de los derechos que le correspondían en el dominio de la parcela número 21, del plano de subdivisión y levantamiento del resto de las parcelas F y G del antiguo Fundo San Miguel de Paine, de la comuna de Paine, inscrito a Fojas 3340 v, Número 4044, del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Buin, correspondiente al año 2017. Sin embargo, en octubre del año 2015, el promitente vendedor transfirió sus derechos a una tercera persona, Mariam Franco Gallardo, quien en el año 2017 celebró contrato de compraventa de los derechos que recaen sobre el inmueble con el demandante en este juicio.

En consecuencia, sin perjuicio de las consideraciones referidas a la forma como se adquiere un bien raíz en el sistema legal chileno instaurado en el Código Civil o en otras leyes especiales, lo cierto es que en este contexto, la ocupación mantenida por la demandada no fue simplemente tolerada por el actor, cuyos derechos provienen de quien celebró el contrato de promesa de compraventa con la demandada, lo que permite, al menos, presumir fundadamente la existencia de un título suficiente que justifica la ocupación de la propiedad, razones por las que es posible concluir que no se cumplen los presupuestos de la acción de restitución.

CUARTO: Que, los racionios previos traen por necesaria consecuencia que la acción de precario intentada no puede prosperar.



Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de diecisiete de mayo de dos mil veintidós, dictada por el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Santiago y, en su lugar, se declara:

- I. Que se rechaza la demanda de precario deducida por Conrado Marcelo Zumelzu Zumelzu en contra de Ruth Eliana Álvarez Vidal.
- II. Que no se condena en costas a la parte demandante por haber litigado con motivo plausible.
- III. Se confirma en lo demás la referida sentencia.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

Redacción a cargo del abogado señor Enrique Alcalde Rodríguez.

N°152.888-2022

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. María Angélica Repetto G., Sra. María Soledad Melo L., Ministro Suplente Sr. Juan Manuel Muñoz P. y los Abogados Integrantes Sr. Enrique Alcalde R. y Sr. Eduardo Morales R.

No firma el Abogado Integrante Sr. Alcalde, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y al acuerdo del fallo, por encontrarse ausente.





FEDXXGVFTVX

En Santiago, a veintiuno de julio 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.

