

Santiago, veintidós de septiembre de dos mil veintitrés.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

1º.- Que en este procedimiento sumario tramitado ante el Segundo Juzgado de Letras de Talca, bajo el Rol C-1206-2021, caratulado “Financial World Consulting Group SpA/ Herrera”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de dicha ciudad que revocó el fallo de primer grado, de ocho de junio de dos mil veintidós, por el cual se acogió la acción de precario y, en su lugar, la rechazó.

2º.- Que el recurrente de nulidad sustancial expresa que en el fallo cuestionado se infringe lo dispuesto en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

Argumenta que, la prueba en relación con la propiedad del inmueble objeto de la litis, así como de la ocupación del bien por parte de la demandada, correspondía a su parte, carga que satisfizo, circunstancias que precisamente habrían quedado establecidas en el fallo impugnado. Por otro lado, refiere que al demandado tocaba acreditar la existencia de algún título que habilitara su ocupación; en tal orden, manifiesta que el contrato de promesa de compraventa de 9 de julio de 2013, no resulta suficiente para estos efectos, en atención a que él fue suscrito por el demandado y el anterior propietario del predio, por tanto, le es inoponible.

Afirma que los sentenciadores incurren en un error al establecer que el mencionado contrato estaría debidamente inscrito, pues no existiría un proceso de inscripción conservatoria a su respecto. En consecuencia, solicita anular el fallo recurrido, y dictar uno de reemplazo en que se acoja la demanda, con costas.

3º.- Que sin existir controversia respecto al dominio del bien cuya restitución se solicita, así como tampoco en torno a que el demandado ocupa tal inmueble, la sentencia impugnada se centra en el análisis del tercer presupuesto de la acción intentada, esto es, si el demandado posee un título que justifique la ocupación. En tal sentido, pone de relevancia el contrato de promesa de compraventa celebrado por escritura pública de 9 de julio de 2013, entre el demandado y el anterior dueño del bien raíz de que se trata, concluyendo que: “Constituye título jurídico suficiente para justificar que la tenencia material efectuada por Herrera Varas obedeció a un contrato legalmente celebrado por el dueño de la época del referido inmueble, circunstancia que excluye la mera tolerancia del demandante”.

Acotan que la mencionada escritura pública quedó anotada bajo el Repertorio. N°3647/2013 de instrumentos públicos, de la correspondiente Notaria, e “Inscrita a fojas 12766 N°5878 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca”, y que, por tanto, “Plasmado el contrato de promesa de



compraventa en un instrumento público, debidamente inscrito, debe entenderse que tampoco existe ignorancia de la situación de hecho y de derecho descrita”. Así, concluyen que, al no concurrir el tercer presupuesto que hace procedente el acogimiento de la acción intentada, se debe proceder al rechazo de la demanda.

4°.- Que, de conformidad con lo reseñado en el motivo que precede, previo examen de las actuaciones, presentaciones y resoluciones verificadas en el proceso, es posible concluir que los sentenciadores han hecho un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia objeto del incidente, para proceder, a continuación, a efectuar una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata.

En efecto, 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 seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa. 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 a la existencia de una convención celebrada entre las partes. En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la referida 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 el ocupante 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. (C.S. N°s 29.357-2.019 y 94.766-2.020)

En la especie, habiéndose constatado que la demandada celebró un contrato de promesa de compraventa el 9 de julio de 2013 con el -a ese entonces- propietario del inmueble *sub lite*, puede apreciarse en definitiva un vínculo jurídico entre el ocupante y la cosa objeto de la ocupación, lo cual necesariamente se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada y denota una situación que debe ser solucionada a través de las acciones específicas para ello, no por medio de una demanda de precario, que no resulta ser la vía idónea para resolver el conflicto, en tanto el sustrato fáctico descrito no



resulta subsumible en los presupuestos de hecho del precario, siendo irrelevante -para estos efectos- si se procedió a la inscripción o no del respectivo contrato.

5°.- Que, en consecuencia, no se advierte que en la decisión cuestionada se haya incurrido en los errores de derecho que se denuncian, motivos por los cuales el recurso de casación en el fondo no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo, interpuesto por el abogado Luis Alberto Reyes Guzmán, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de uno de agosto último, dictada por la Corte de Apelaciones de Talca.

Regístrese y devuélvase.

N° 201.548-2023



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., María Angélica Cecilia Repetto G., María Soledad Melo L., Ministro Suplente Juan Manuel Muñoz P. y Abogado Integrante Gonzalo Enrique Ruz L. Santiago, veintidós de septiembre de dos mil veintitrés.

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

