

Santiago, veintinueve de abril de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

**VISTO:**

Se reproduce el fallo en alzada, previa eliminación de su motivación décima tercera.

Se reproducen asimismo los considerandos cuarto a undécimo del fallo de casación que antecede.

**Y teniendo en su lugar y además presente:**

1. Que son hechos del proceso, ya sea por haberse acreditado o por no haberse controvertido, los siguientes:

a) El actor, don Jorge Lautaro Canales Alegre, es dueño del inmueble ubicado en la localidad de Costa Tenglo, comuna de Puerto Montt, denominado Lote A Tres, del loteo correspondiente al plano, permiso de subdivisión y memoria explicativa archivados bajos los números 1002 y siguientes en los documentos anexos del Registro de Propiedad del año 2000, de una superficie de 8.955,7 metros cuadrados, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 5.243, número 6.780, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, correspondiente al año 2017;

b) El demandado Iván Gallardo Lyon, ocupa el inmueble singularizado en el literal anterior;

c) El demandado ocupa el inmueble sub lite, al contar con un título de dominio a su respecto, de una época anterior al título del actor, reclamando que el suyo sigue vigente, al haber resciliado un contrato que cedía derechos sobre el bien, con lo cual habría recuperado el dominio pleno del inmueble, el cual ocupa desde hace más de 25 años, según consta del documento que corre bajo el folio 2 del cuaderno 2.

2. Que 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.

3. Que en el caso que nos ocupa, es posible tener por cumplidos los primeros dos elementos del precario, pues se encuentra demostrado tanto el dominio de la demandante como la ocupación de la demandada; sin embargo, no se configura una tenencia por mera tolerancia de la dueña pues, en la especie, existe un título que liga a la demandada con la cosa objeto del juicio.

4. Que sobre esta materia, esta Corte ha señalado, de manera reiterada, que constituye un impedimento para el establecimiento de los elementos configurativos del precario, 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, en tanto la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación únicamente en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma.

5. Que el marco fáctico antes descrito deja en evidencia la existencia de un vínculo jurídico entre la demandada y la cosa, lo que fuerza concluir que la acción incoada no es la idónea, en tanto en la especie se configura la situación relativa a que la demandada ocupa el inmueble, basada en un título que le permitió ocupar, por lo que malamente puede estimarse que la ocupación lo es por ignorancia o mera tolerancia del actual dueño, más aún, si se tiene en consideración que la tenencia de la demandada se remonta a una época anterior a la adquisición del inmueble por parte del actor, lo que además de lo antes asentado, hace presumir que éste no pudo ignorar tal circunstancia, cuando compró el bien, en el año 2017.

6. - Que, en virtud de todo lo antes razonado y concluido, la demanda de autos deberá ser desestimada.

Por estas consideraciones y atendido, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada, de doce de mayo de dos mil veintidós, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt, en la causa rol C-2.659-20 y en su lugar se decide que **se rechaza** la acción de precario incoada, sin costas, por estimarse que la parte demandante ha tenido motivo plausible para litigar.

Lo anterior, acordado con el voto en contra de la Ministra (S) señora Lusic, quien fue del parecer de confirmar la sentencia apelada, en virtud de sus propios fundamentos.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra (S) señora Dobra Lusic Nadal.

N° 171.312-2022.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros sra. Andrea Muñoz Sánchez, sr. Arturo Prado Puga, sr. Mauricio Silva Cancino, sra. María Soledad Melo Labra y sra. Dobra Lusic Nadal (S).

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman la Ministra señora Muñoz, por estar con feriado legal y el Ministro señor Prado, por estar con permiso.





TXWDXNCRHYF

En Santiago, a veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

