

Santiago, veintinueve de mayo de dos mil veinte.

Vistos:

En estos autos Rol C-444-2017, caratulados "Ceballos con Becerra", seguidos ante el Juzgado de Letras de Casablanca, por sentencia de cinco de febrero de dos mil dieciocho, se acogió la demanda de precario deducida por don Luis Alberto Chávez Cayul en contra de don Juan Andrés Becerra Leiton.

Se alzó el demandado y una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por decisión de uno de agosto de dos mil dieciocho, la confirmó.

En contra de esta decisión, la misma parte dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

En cuanto al recurso de casación en la forma:

Primero: Que denuncia que el fallo incurrió en la causal de invalidación del artículo 768 número 6 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto ya había sido demandado de precario por el abuelo del actual demandante, pidiéndose la restitución del mismo bien que ahora pretende el actor, que dio origen a un procedimiento que fue íntegramente tramitado y que concluyó mediante sentencia que rechazó la demanda, razones por las que pide la nulidad del fallo y se dicte el de reemplazo que indica.

Segundo: Que la cosa juzgada es el efecto que originan las sentencias definitivas o interlocutorias firmes, conforme al cual no es posible volver a discutir ni intentar que se adopte una nueva decisión entre las mismas partes y respecto de igual materia que fue objeto de la sentencia anterior, y para que se configure, debe concurrir la triple identidad de persona, objeto y causa de pedir entre la nueva demanda y la anteriormente resuelta, según lo señala el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil.

La finalidad de la institución de que se trata, en cuanto atributo de ciertas resoluciones judiciales, es conferir certeza a los derechos que han sido adjudicados por el órgano jurisdiccional y permitir su ejecución, por ende, su fundamento se vincula con la idea de impedir que se adopte una decisión acerca de un asunto que ya fue resuelto. En razón de lo anterior, se instauró el criterio de la triple identidad con la finalidad de determinar, precisamente, a través del cotejo de las sentencias que se comparan, si la más reciente decide una cuestión ya



resuelta en la anterior, en cuyo caso, se debe concluir que vulneró la cosa juzgada.

De lo expuesto, se desprende que para la configuración de la referida excepción es necesaria la existencia de una sentencia definitiva ejecutoriada, la que, producto de su firmeza, pone definitivamente fin al litigio, impidiendo la renovación indefinida de pleitos entre las partes sobre el mismo asunto y da certeza, seguridad y estabilidad jurídica a quien ha obtenido el reconocimiento de sus derechos.

Tercero: Que, respecto a la identidad legal de personas, se debe tener en consideración que el actual demandado intervino en calidad de tal, pero no así el demandante, como se señala en el recurso, al mencionar que el primer juicio de precario se llevó a cabo con el abuelo de quien ahora demanda, por lo que claramente no se cumple con el primer requisito que exige el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, esto es, el de identidad del demandante en ambos juicios, razón por la que se rechazará el arbitrio deducido.

En cuanto al recurso de casación en el fondo:

Cuarto: Que denuncia infringidos los artículos 1698 y 2195 del Código Civil, ya que acompañó dos escrituras públicas que daban cuenta de contratos de cesión de derechos previamente celebrados respecto del inmueble *sub iúdice*, que justifican la ocupación que ejerce sobre él, lo que descarta que sea por mera tolerancia o ignorancia del demandante, puesto que lo hace en virtud de un título que debe ser respetado y que hace improcedente la demanda de precario, razones por las que pide la invalidación de la sentencia y se dicte la de reemplazo que la rechace.

Quinto: Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

1.- El demandante, don Jorge Luis Ceballos Vásquez, es dueño del 30% de los derechos sobre los inmuebles L1 y L2 de la Higuera El Tranque, de la comuna de Algarrobo, que adquirió por tradición luego de celebrar un contrato de cesión de derechos con don Jorge Ceballos Mora y doña Aída Hijazin, que suscribieron los días 31 de julio de 2014, y 6 de marzo y 8 de junio de 2015, respectivamente.

2.- El demandado, don Juan Andrés Becerra Leiton, ocupa el inmueble *sub iúdice*.

3.- El 23 de julio de 1992, don Jaime Enrique Paredes Pérez vendió, cedió y transfirió al demandado, quien compró y adquirió para sí, un derecho en la sociedad colectiva civil denominada “Maldonado, Guzmán y compañía”, que



corresponde a una cuota en el dominio del sitio número 82 de la Parcela L2, que podrá usar y gozar exclusivamente.

En la cláusula tercera, las partes acordaron: *“don Jaime Enrique Paredes Pérez, vende, cede y transfiere a don Juan Andrés Becerra Leiton, quien compra y acepta para sí un derecho en la sociedad mencionada, que corresponde a una cuota en el dominio del predio aludido el que se ejercerá comprendiendo el uso y goce exclusivo del sitio número ochenta y dos de la Parcela L2 y los que correspondan a prorrata sobre los bienes sociales.”*

4.- El 26 de noviembre de 1996, don Samuel Ernesto Marín Mujica cedió y transfirió al demandado, quien compró y aceptó para sí, un 0,75% de la totalidad de los derechos en la sociedad “Maldonado, Guzmán y compañía”, que comprenden la facultad de usar y gozar exclusivamente, en el mencionado porcentaje, las parcelas L1 y L2.

En las cláusulas cuarta y quinta, las partes acordaron: *“Por este acto, don Samuel Ernesto Marín Mujica, cede y transfiere a don Juan Andrés Becerra Leiton, quien compra y acepta para sí, un cero como setenta y cinco por ciento de la totalidad de los derechos sociales que detenta en la sociedad mencionada, derechos que comprenden la cuota de dominio en el predio aludido el que se ejercerá comprendiendo el uso y goce exclusivo en el mencionado porcentaje de derechos de la Parcela L uno y L dos y los que correspondan a prorrata sobre los bienes sociales. Quinto: las partes dejan expresa constancia que el terreno individualizado precedentemente, ha sido subdividido de conformidad al plano de loteo aprobado el diez de octubre de mil novecientos ochenta por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Algarrobo y que de acuerdo a este plano los derechos que se ceden por el presente instrumento recaen sobre el sitio número sesenta y cinco de dicho plano.”*

5.- Don Manuel Ceballos Ossandón y don Luis Alberto Sánchez Sánchez adquirieron por tradición y por partes iguales, los inmuebles denominados parcelas L1 y L2, luego que celebraron un contrato de compraventa con la sociedad “Maldonado, Guzmán y compañía”, suscrita el 9 de septiembre de 1991.

Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo hizo lugar a la demanda, teniendo en consideración que el demandado adquirió derechos en la sociedad “Maldonado, Guzmán y compañía” y no sobre una cuota del inmueble del que fue dueña, ya que enajenó los lotes L 1 y L 2 del plano de parcelación de la Higuera El Tranque, a don Manuel Ceballos Ossandón y a don Luis Alberto



Sánchez Sánchez, los que se hicieron dueños por tradición, de forma que el demandado en los años 1992 y 1996 sólo pudo adquirir derechos societarios, que, a esa fecha, ya no era dueña de los predios, de forma que del análisis de los documentos aportados por el demandado, no objetados, permiten concluir que los títulos que invoca no lo habilitan para ocuparlos, procediendo, en consecuencia, la restitución requerida.

Sexto: Que, como ya se planteó, conforme lo ordena el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, el precario se configura en la medida que concurren los siguientes presupuestos: que el demandante sea dueño del bien cuya restitución procura; que el demandado lo ocupe; que esa ocupación lo sea sin previo contrato y que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Al respecto, se debe recordar que el concepto de ignorancia, en cuanto elemento del instituto del precario, debe ser comprendido como el desconocimiento o falta de noticia de un hecho determinado, en la especie, que el inmueble pretendido es ocupado por una persona; y la mera tolerancia, por su parte, se refiere a una ocupación condescendida, en la cual el dueño asume una actitud permisiva consistente en su beneplácito o anuencia con la tenencia ajena de la cosa que luego trata recuperar, incumbiéndole al demandado demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

Séptimo: Que, en el mismo orden de cosas, la figura jurídica del precario obedece estrictamente a una cuestión de hecho y que la consecuencia jurídica que la ley prevé para ello se enerva en caso que el tenedor acredite que cuenta con alguna justificación para ocupar la cosa objeto del litigio, 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. En virtud de aquello, es posible sostener que el título al que se refiere el inciso segundo del artículo 2195 ya mencionado, corresponde a uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa es simplemente sufrida o soportada por su actual dueño y no a que emane de aquél ni que se trate de uno que cumpla con la ritualidad que le sea aplicable.

Octavo: Que, según fue consignado, se acreditó que el demandado ocupa el inmueble de que se trata en razón de contratos de cesión de derechos que celebró con dos socios de la sociedad "Maldonado, Guzmán y compañía", anterior propietaria de las parcelas L1 y L2, en los que se estipuló la enajenación de



determinados derechos que se ejercerían en un predio inserto en el primer retazo y a través de derechos que le permitirían usar y gozar de una porción indeterminada del segundo, de lo que se concluye que la tenencia del bien materia del juicio no obedece a la mera tolerancia de su dueño, sino que está provista de justificación en razón de dichos actos jurídicos celebrados con socios de su anterior dueña, instrumentos cuya objeción fue desestimada y que, al menos para los efectos que conciernen al precario, de acuerdo con lo antes reflexionado, resultan suficientes para concluir que no se está en presencia de una tenencia ejercida por mera tolerancia del demandante.

Noveno: Que, de esta manera, es palmario que al decidirse de la manera que se hizo se vulneró lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, al estimarse que la ocupación de la propiedad por parte del demandado, lo es por mera tolerancia del demandante, error que de forma evidente tuvo influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia impugnada, pues de no haberse incurrido en él, se habría rechazado la demanda, por lo que corresponde acoger el recurso.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en la forma y **se acoge** el de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de uno de agosto de dos mil dieciocho, la que se anula y se reemplaza por la que, sin nueva vista, se dicta a continuación.

Regístrese.

Rol N°20.878-18.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., el ministro suplente señor Hernán González G., y el abogado integrante señor Antonio Barra R. No firma el Ministro Suplente señor González y el abogado integrante señor Barra, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia el primero y por estar ausente el segundo. Santiago, veintinueve de mayo de dos mil veinte.





HZTVPXSMBB

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

