

Santiago, veintitrés de abril de dos mil veinticinco.

VISTO:

En este procedimiento sumario, tramitado ante el Segundo Juzgado de Letras de Talca, bajo el rol C-203-2021, caratulado “[REDACTED] con [REDACTED]”, por sentencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, se acogió la acción de precario, condenándose al demandado a restituir la propiedad en la forma que se indica, con costas.

Apelada esta decisión por la parte demandada, la Corte de Apelaciones de Talca, mediante sentencia de fecha tres de julio de dos mil veinticuatro, la confirmó.

Contra este último pronunciamiento, la parte demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que la recurrente de nulidad sustancial denuncia infringido el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, atendido a que en la especie, no se cumplen los requisitos copulativos contenidos en la norma, para que la acción de precario prospere, específicamente, el referido al hecho de que la ocupación del inmueble sea *sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño*, al haberse acreditado en el proceso que la ocupación del demandado proviene de una relación sentimental y de cohabitación previa, habida entre el demandado y la anterior propietaria del inmueble, hermana fallecida de las demandantes y causante de la sucesión que les otorgó la propiedad del inmueble objeto del litigio.

Solicita, en definitiva, que se acoja el recurso, se anule la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo, por la que se revoque la sentencia de segunda instancia, que acogió la acción de precario.

SEGUNDO: Que para un acertado examen de las alegaciones que postula el recurrente, resulta útil consignar las siguientes actuaciones del proceso:

a) [REDACTED] y [REDACTED], ambas, [REDACTED] demandan de precario a don [REDACTED]. Señalan que son dueñas del inmueble ubicado en 17 Norte 2290, comuna de Talca. Lo adquirieron por causa de muerte de su hermana [REDACTED]. Sostienen que el demandado fue pareja sentimental de su hermana hasta el fallecimiento de la misma, sin que los uniera vínculo legal alguno, por lo que el demandado habitaba el inmueble por mera tolerancia de su hermana.

b) Emplazado el demandado, solicitó el rechazo de la demanda, por cuanto si bien es efectivo que habita el inmueble que era de propiedad de su conviviente, [REDACTED] -fallecida-, señala que la situación de cohabitación era estable y de larga data, por más de 16 años. Atendido los argumentos de su contestación, asegura que su estadía en el inmueble descansa en una relación estable de convivencia con la anterior propietaria, en inversiones mutuas en la propiedad con



su conviviente e incluso en un acuerdo verbal con las demandantes al tiempo de fallecer [REDACTED].

c) La sentencia de primer grado acogió la demanda de precario, decisión que fue confirmada en alzada.

TERCERO: Que la resolución recurrida confirmó pura y simplemente la sentencia de primer grado. Y para arribar a la decisión de acoger la demanda de precario, el tribunal a quo reflexionó que fue acreditada la propiedad de las actoras, respecto del inmueble objeto de la acción. La ocupación que el demandado hace de aquel no fue controvertida, siendo carga de este último el acreditar la existencia de un título que lo habilite para ocupar el bien raíz, lo que no justificó. La situación descrita, según lo sostiene el sentenciador, permite establecer que el inmueble se encuentra utilizado por ignorancia o mera tolerancia de sus dueñas.

CUARTO: Que, expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones del recurrente de casación, se observa que la controversia jurídica radica en determinar si los hechos asentados en la causa se encuadran dentro de la hipótesis de mera tolerancia que habilita al dueño de una propiedad, para accionar de precario contra el o los ocupantes o si, por el contrario, la defensa enarbolada por el demandado da cuenta de un antecedente jurídico suficiente, para enervar la acción deducida.

QUINTO: Que, para emprender el análisis propuesto, conviene tener presente que el artículo 2195 del Código Civil señala lo que sigue: “*Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución.*”

Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”

SEXTO: Que conforme al precepto antes transcrito constituye precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable solo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, situación en la cual, el propietario de la cosa tenida por una tercera persona, puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente.

SÉPTIMO: Que, así las cosas, 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.

OCTAVO: Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte, la discrepancia jurídica surge en torno al tercer elemento reseñado precedentemente, pues no existe controversia sobre el dominio del inmueble y tampoco se discute la ocupación por parte del demandado.



El punto por dilucidar entonces se circunscribe a determinar si, a la luz de los hechos de la causa, existe un título que justifique la ocupación del demandado.

NOVENO: Que, sobre la materia, esta Corte ha tenido la oportunidad de señalar que el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su establecimiento, que el tenedor detente 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. 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 aquel y la cosa misma. (Corte Suprema, rol N° 11.143-20, considerando octavo)

DÉCIMO: Que volviendo al caso que nos ocupa, y muy particularmente al título que invoca el demandado, como justificación de la tenencia, cabe recordar que éste consiste en que la anterior dueña del inmueble, Blanca Machuca Castillo, era su pareja sentimental y cohabitante, con quien vivió en el inmueble por más de 16 años en una relación estable y de ayuda mutua, hasta la época de su fallecimiento, de lo cual concluye que existe un título previo, que le permitía usar. Adicionalmente, indicó que como se trataba de una propiedad en la que habitó la pareja, en los hechos como un matrimonio, hubo muchos arreglos, gastos e inversiones que en conjunto debieron afrontar.

UNDÉCIMO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación descrita no se ajusta con la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa la cosa y su dueño, muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica en la relación sentimental ya referida -que por lo demás fue reconocida por las demandantes y la única testigo que depuso en juicio, presentada precisamente por la parte demandante-, lo cual da cuenta de un vínculo jurídico entre el ocupante y la cosa objeto de la ocupación, lo que 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 y 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.

DUODÉCIMO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores, al desatender la situación de hecho planteada en el proceso, transgrediendo así el artículo 2195 del Código Civil y esta infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a acoger, equivocadamente, una demanda de precario.

DÉCIMO TERCERO: Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantiva será acogido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo, deducido por el abogado [REDACTED], en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Talca, con fecha tres de julio de dos mil veinticuatro, la que se invalida y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Silva.

N° 31.896-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y la Abogada Integrante señora María Angélica Benavides C.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por estar con feriado legal.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 23/04/2025 13:31:23

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 23/04/2025 13:31:24



MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 23/04/2025 13:31:25

MARIA ANGELICA BENAVIDES
CASALS
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 23/04/2025 13:37:08



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

