Santiago, nueve de abril de dos mil veinticinco.

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 los motivos quinto a décimo que se eliminan.

Se reproducen, asimismo, los motivos tercero, sexto, séptimo, octavo noveno y décimo del fallo de casación que antecede.

Y teniendo en su lugar y además presente:

1.- Que la controversia jurídica radica en determinar si los actores tienen legitimación activa para deducir la acción de precario, esto es, si son dueños de la propiedad cuya restitución solicitan, o si por el contrario la inscripción en la cual fundan su pretensión es solo una "inscripción de papel" desprovista de la posesión material la cual detenta un tercero que autorizó a la demandada a ocupar el inmueble.

2.- Que la legitimación es un presupuesto procesal que dice relación con la aptitud para ser parte en un juicio, y se encuentra determinada por la pretensión planteada en un caso concreto con relación al objeto del litigio. En palabras del profesor Alejandro Romero Seguel, "la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación -activa y pasiva- faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial. (Curso de Derecho Procesal Civil, Editorial Jurídica de Chile. Santiago, edición del año 2014, Tomo I, página 101). Í

La legitimación se presenta, entonces, como un aspecto que debe ser examinado en todo pronunciamiento jurisdiccional de fondo.

3.- Que el presente caso son hechos de la causa que los actores suscribieron un contrato de compraventa respecto del inmueble de autos con don Manuel Alejandro Montalván Bilbao, quien a su vez suscribió con la demandada un contrato de arrendamiento respecto del bien.

4.- Que establecido que los actores carecen de la tenencia efectiva con ánimo de señor de la cosa raíz, forzoso es concluir que la inscripción de los demandante es lo que en doctrina se denomina "inscripción de papel" porque se refiere a un bien que no está bajo su posesión y que conforma una simple anotación en el registro del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria, lo que determina que no sean titulares del derecho de domino que los autoriza a deducir la acción de precario, lo que a su vez impide que se pueda conceder la petición de tutela

DLJUXTDXPJW

judicial solicitada en el proceso, lo que llevará a acoger la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada en su contestación y en consecuencia será desestimada la demanda.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, dictada por el Segundo Juzgado de Letras de San Bernardo en la causa rol C-1207-2022, por la cual se había acogido la demanda, y en su lugar, se decide que se acoge la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada, y en consecuencia, se rechaza la demanda de precario, sin costas, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Se previene que el Ministro Sr. Silva Cancino concurre al fallo fundado también en su voto explicitado en la sentencia de casación.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro (S) señor Hernán Crisosto G.

Nº 18.647-2024

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Soledad Melo L., el Ministro Suplente señor Hernán Crisosto G. y el Abogado Integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Prado, por estar con permiso y el Abogado integrante señor Vidal, por ausencia.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 09/04/2025 13:16:46

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 09/04/2025 13:42:17

HERNAN ALEJANDRO CRISOSTO GREISSE
MINISTRO(S)
Fecha: 09/04/2025 13:15:10

DLJUXTDXPJW

En Santiago, a nueve de abril de dos mil veinticinco, 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.

DLJUXTDXPJW