

Santiago, quince de enero de dos mil veinticinco.

En cumplimiento de lo resuelto en el fallo de casación que antecede y lo que dispone el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la sentencia que corresponde, de conformidad con la ley.

Visto:

Se reproduce el fallo en alzada, previa eliminación de sus considerandos décimo y décimo primero.

Y teniendo en su lugar y además presente:

1.- Lo expuesto en los motivos séptimo a décimo del fallo de casación que antecede, los que se reproducen.

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 la demandante es dueña del inmueble materia del litigio, y que la demandada lo ocupa. También ha sido determinado que la parte demandada celebró con San Sebastián Inmobiliaria S.A., antecesor en el dominio de la actora, un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa del inmueble sub judice con fecha 28 de agosto de 2014. En la cláusula décima de dicho contrato se señala que “(...) *En este acto San Sebastián Inmobiliaria S.A. entrega el inmueble recién singularizado al arrendatario promitente comprador, quien declara recibirlo a su entera y total satisfacción...*”. Contrato que, si bien, se señaló por la actora que había sido declarado terminado por sentencia arbitral de 22 de marzo de 2019, conforme a los antecedentes acompañados por la demandada, aquel sigue vigente pues el juicio arbitral se retrotrajo al momento de proveerse la demanda de nombramiento de juez árbitro.

4.- Que el asunto a dilucidar radica entonces en determinar si en los hechos se configura una tenencia por mera tolerancia del dueño, o si, por el contrario, existe un título que justifique la ocupación.

5.- Que, ahora bien, la figura sui generis referida en la norma antes mencionada consagra una simple situación de hecho, en virtud de la cual una persona sin autorización de su dueño, por mera tolerancia de aquél o ignorancia, y sin título alguno que lo justifique, tiene en su poder una cosa ajena determinada. Luego, salta a la vista que no se desarrolla, necesariamente, en un contexto contractual, desde que la tenencia material que lo configura está desprovista de vínculo jurídico con el dueño de la cosa, se sustenta únicamente en la ignorancia o mera tolerancia. La expresión que se destaca está aludiendo a la ausencia de un



título que justifique la tenencia, no a la existencia de una convención celebrada entre las partes.

6.- Que, el título que esgrime la demandada corresponde a un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa celebrado el año 2014 con el antecesor en el dominio de la actora respecto del inmueble de autos, lo que conforme se ha venido razonando, permite inferir que la ocupación que de aquel hace la demandada lo es conforme a un título que la justifica, no por ignorancia o mera tolerancia de la actora, por lo que la acción intentada no pudo ser acogida; debiendo la actora deducir las que correspondan para satisfacer su pretensión de recuperar la propiedad.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de doce de diciembre de dos mil veintidós dictada por el Juzgado de Letras de San Bernardo, en los autos Rol 889-2021, y en su lugar, se decide que **se rechaza** la acción de precario, sin costas, por estimarse que ha existido motivo plausible para litigar.

Acordada con el voto en contra de la ministra (s) señora Carolina Catepillan quien fue del parecer de confirmar el fallo en alzada por compartir sus fundamentos.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo de la ministra señora María Soledad Melo L.

Rol N° 18.432-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señora María Soledad Melo L., señora María Carolina Catepillán L. (S) y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y Carlos Urquieta S.





TCGRXSMZGXG

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

