

Corte Suprema, 21 de agosto de 2020

Vidal con Valencia

Rol N°	24567-2020
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Concubinato
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

El Sr. Vidal deduce demanda de precario en contra de su ex conviviente que habita en el inmueble de su propiedad. El tribunal de Primer grado acoge la demanda y ordena desalojar el inmueble..

La Corte de Apelaciones de Rancagua, conociendo del recurso de apelación, revoco el fallo de primer grado y en su lugar rechazo la acción de precario interpuesta.

A raíz de lo anterior, la actora dedujo casación en el fondo, el cual es rechazado debido a que se justifica la ocupación del inmueble por parte de los demandados, como consecuencia de la relación de convivencia que mantuvo con la demandada.

Hechos

Tercero: Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

- a) el demandante es dueño del inmueble que reclama;
- b) la demandada ocupa el inmueble cuya restitución se solicita;
- c) las partes mantuvieron una relación de convivencia a lo menos desde el año 2007 y hasta el año 2018;
- d) tanto el actor como la demandada viven en el mismo inmueble.

Cuestión jurídica

Séptimo: Que, en el presente caso, la controversia se centró en determinar si el tercer supuesto referido en el motivo quinto que precede concurre o no. Entonces, corresponde dilucidar si la sentencia impugnada aplicó correctamente el derecho al concluir que la demandada sí cuenta con título que justifique su ocupación.

En este sentido, resulta pertinente tener en especial consideración las palabras de las que, sobre este punto, se sirve la ley en la disposición transcrita precedentemente, pues, en lo que interesa, señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato. Por su parte, la expresión contrato ha sido definida por el legislador en el artículo 1438 del Código

Civil, como el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Decisión

Octavo: Que de lo dicho aparece, como se adelantó, que un presupuesto de la esencia del precario lo constituye la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, esto es, 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 aquél y la cosa misma.

Noveno: Que, en el caso de autos, el título que se tuvo por suficiente por la magistratura de la instancia para justificar la tenencia del inmueble por parte de la demandada corresponde a la relación de convivencia que mantuvo con el actor.

Décimo: Que como se ha indicado frecuentemente por esta Corte, el precario es una cuestión de hecho y constituye un impedimento para su establecimiento 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. Por lo señalado, se debe entender que 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, 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. Entonces, si es un hecho pacífico que la demandada ocupa el inmueble en virtud de su relación de convivencia con el demandante, la situación descrita, se opone a la mera tolerancia pasiva a la entrada de la demandada en ese inmueble.

Comentario

En el presenta caso, la disputa giro en torno a si una relación de convivencia con el dueño del inmueble es justificación suficiente para oponerse a la acción de precario. En este fallo, la Corte Suprema ha fallado conforme a confirmado la decisión mayoritaria al considerar que el demandado cuenta con un título para oponerse a la acción.