

Corte Suprema, 21 de enero de 2021

Del Pino con Orellana

Rol N°	2570-2020
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido
Voces	Relación de convivencia; suficiencia del título.
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 señor Dante del Pino interpone una demanda de precario en contra de Evelyn Orellana, con motivo de la ocupación de un inmueble de su propiedad. Dicha acción es sustanciada ante el Segundo Juzgado de Letras de Rancagua que, por sentencia de 14 de mayo de 2019, acoge la demanda ordenando restituir el inmueble.

Sobre dicha resolución, la demandada interpone un recurso de apelación con motivo del agravio generado por el rechazo de su pretensión. Ante ello, la Corte de Apelaciones de Rancagua mediante sentencia del 25 de octubre de 2019, rechaza el recurso y confirma la decisión de tribunal de primera instancia.

Sobre dicha decisión de la Corte de Apelaciones, la demandada interpone un recurso de casación en el fondo, fundado en la infracción a lo dispuesto en el artículo 2195 inciso 2, señalando que no concurren los supuestos de hecho de la acción de precario, pues su parte cuenta con un título suficiente para enervar la acción, a saber, la relación convivencia que mantuvo con el demandado que incluso se tradujo en su inclusión como carga en su Isapre. Ante ello, la Corte Suprema por sentencia de 21 de enero de 2021 acoge el recurso y rechaza la acción precario incoada por el demandante.

Hechos

TERCERO: Que son hechos del proceso pertinentes para resolver lo que aquí se discute, los siguientes:

- a) El demandante Dante del Pino Ponce es dueño del inmueble ubicado en Calle San Daniel N° 66, del conjunto habitacional denominado Villa Hermosa, Rancagua. Lo adquirió por compraventa a Paulina Virginia Duarte Cádiz, y el título se encuentra inscrito a fojas 259 vuelta número 490 del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.
- b) La demandada Evelyn Orellana Zamorano ocupa desde hace más de diez años el inmueble.
- c) Entre las partes del juicio hubo una relación sentimental que se prolongó por más de diez años.
- d) La demandada es carga médica del actor en su Isapre.

Cuestión jurídica

QUINTO: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones de la 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.

Decisión

UNDÉCIMO: Que volviendo al caso que nos ocupa, y muy particularmente al título que invoca la demandada como justificación de la tenencia, es un hecho de la causa que el inmueble objeto del precario ha sido ocupado por la demandada Evelyn Orellana Zamorano desde hace más de diez años y que reside en la propiedad pues mantuvo, durante un lapso incluso superior al período recién señalado, una relación sentimental y de convivencia con el demandante, la que habría finalizado abruptamente en un tiempo anterior pero muy próximo a la interposición de la demanda. Es decir, no se encuentra controvertido que la demandada ingresó a la propiedad y ha residido todos estos años en ella producto de su convivencia sentimental con el demandante, quién incluso la incorporó como beneficiaria en su plan de salud previsional.

DUODÉCIMO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación fáctica establecida en la causa no se encuadra dentro de 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 de convivencia preexistente, en virtud de la cual la demandada fue autorizada para ocupar el inmueble por el propio actor. Consecuencialmente, al contrario de lo expuesto en la demanda de precario, los hechos dan cuenta de un claro vínculo entre el propietario y la ocupante de la cosa, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada.

Comentario

En este caso, el asunto discurre sobre la suficiencia de un título para enervar la acción de precario. Para estos efectos, cabe destacar que la voz “sin previo contrato” ha sido interpretado extensivamente por la Corte, excediendo la noción de contrato contenida en el artículo 1438 del código civil. Con todo, en este caso el título parece identificarse con una relación de hecho, más que un acto jurídico celebrado entre las partes.

En ese sentido, el matiz es muy fino, pues casos como este llevan a preguntarnos cuál es el alcance práctico de la noción “sin previo contrato” y su relación con los otros elementos del precario, a saber, la “ignorancia o mera tolerancia del dueño” y hasta que punto la actividad de los particulares constituyen genuinos “títulos” o “contratos”-siguiendo la nomenclatura del precario- o meros hechos, cuya relevancia no permite enervar la acción de precario.

Otra discusión que subyace de calificar como “título” aquellos hechos que, al menos de buenas a primeras no parecen propiamente jurídicos, es la relación de la acción de precario con las acciones reales o protectoras del dominio. En ese sentido, lo que restan son inquietudes más que certezas en estas áreas.