

Corte Suprema, 18 de agosto de 2020

Lay con Lay

| | |
|---|--|
| Rol N° | 19.546-2019 |
| Recurso | Casación en el fondo |
| Resultado | Acogido |
| Voces | Compraventa, relaciones de familia |
| Normativa relevante | Artículo 2195 del Código Civil. |
| Espacio libre (depende de la coordinación) | Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia. |

Resumen

Doña Nancy Judith Lay Ipiza deduce demanda de precario en contra de Deanne Flora Lay Ipiza y se acoge la demanda en primera instancia.

La Corte de Apelaciones de Valparaíso, conociendo del recurso de apelación, confirmó la decisión de instancia.

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 que ambas actoras son hermanas, lo que permite presumir que la demandante autorizó a la demandada a habitar el inmueble objeto de autos.

Hechos

Segundo: Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

1. La demandante, doña Nancy Judith Lay Ipiza, es dueña del inmueble ubicado en calle Yungay, hoy Guillermo Rivera N°799 al 803, antes 251, de la comuna de Valparaíso, que adquirió por tradición luego de suscribir un contrato de compraventa con su anterior propietaria, doña Alma Lay Ipiza.
2. El inmueble es ocupado desde hace al menos veinte años por la demandada, doña Deanne Flora Lay Ipiza y su familia, tras ser autorizada a permanecer en él por doña Alma Lay Ipiza.
3. Las partes y la anterior dueña del inmueble, son hermanas. Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo concluyó que la demandada ocupaba el inmueble por mera tolerancia de la demandante y sin un contrato que le permitiera permanecer en él, por lo que no probó la concurrencia de un justo título que explicara por qué aún residía en la vivienda cuya restitución fue ordenada.

Cuestión jurídica

Cuarto: Que, por otra parte y conforme lo ordena el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, el precario se configura en la medida que concurren los siguientes presupuestos: que el

demandante sea dueño del bien cuya restitución procura; que el demandado lo ocupe; que esa ocupación sea sin previo contrato, por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Al respecto, se debe recordar que el concepto de ignorancia, en cuanto elemento propio del instituto del precario, debe ser comprendido como el desconocimiento o falta de noticia de un hecho determinado, en la especie, que el inmueble pretendido es ocupado por una persona; en tanto que la mera tolerancia se refiere a una ocupación condescendida, en la cual el dueño asume una actitud permisiva consistente en su beneplácito o anuencia con la tenencia ajena de la cosa que luego trata recuperar, incumbiéndole al demandado demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

Quinto: Que la figura jurídica del precario tiene su sustento en una cuestión de hecho y constituye un obstáculo a que se configure que el tenedor tenga 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, aunque sea de lo aparentemente ajeno; contexto que autoriza afirmar que el título al que alude el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil es uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa es simplemente sufrida o soportada por su actual dueño, y no a que emane de aquél ni que se trate de uno que cumpla con la ritualidad que le sea aplicable, por ende, es suficiente que permita desvirtuar que el origen de la ocupación de la cosa se sustenta en una situación de hecho exclusivamente soportada por el dueño que exige recuperarla.

Entonces, como se tuvo por acreditado que la demandada ocupa hace más de veinte años el inmueble de que se trata porque su anterior propietaria le permitió que residiera en él, se debe necesariamente inferir que su presencia no obedece a la mera tolerancia de la actora, sino, precisamente, en razón de dicho acto que, por lo reflexionado, resulta suficiente para concluir que no se está en presencia de un precario.

Decisión

Sexto: Que, en consecuencia, se debe colegir que se vulneró lo que dispone el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, al concluirse que la ocupación lo es por mera tolerancia de la demandante, que tuvo influencia sustancial en la parte dispositiva de la sentencia que se impugna, pues de no haberse incurrido en él se habría rechazado la demanda, por lo que corresponde acoger el recurso.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de dieciocho de junio de dos mil diecinueve, la que se anula y se reemplaza por la que, sin nueva vista, se dicta a continuación.

Comentario

En el presente caso, el elemento relevante es el reconocimiento de que la demandada cuenta con un título oponible a la acción de precario y por tanto, no ocupa el inmueble por ignorancia o mera tolerancia del dueño, sino que a la luz de los hechos del caso, la relación de familia entre las actoras permite presumir que esta se lo permitió.

