

Corte Suprema, 14 de junio de 2021

Santander Araya Orfelina con Paredes Leiva Soledad

Rol N°	27644-2020
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Contrato de comodato con el anterior dueño
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

La demandante interpone acción de precario en contra de Soledad Paredes Leiva, quien ocupaba la propiedad en virtud de un comodato derivado de una relación de convivencia con el dueño de la propiedad anterior (hijo de la actora). Sin embargo, la sentencia fue rechazada tanto por el tribunal de primera instancia como por la Corte de Apelaciones, la cual estableció que la demanda está amparada en un comodato precario.

Ante dicha situación, la demanda interpone recurso de casación en el fondo, denunciando la infracción al artículo 2195 del Código Civil ya que considera que el contrato de comodato precario no existe en los hechos. No obstante, la Corte Suprema rechaza también la acción de precario.

Hechos

Segundo: Que la sentencia de primer grado, confirmada, en lo pertinente, por el fallo impugnado, rechaza la acción sobre la base de los siguientes hechos establecidos:

- 1.- Que efectivamente la demandante es poseedora inscrita del inmueble sub-lite, conforme consta en la copia de inscripción en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2018.
- 2.- Que, es un hecho no discutido en el juicio que la demandada ocupa el inmueble cuya restitución pide la actora.
- 3.- Que, con la documental acompañada por la demandada, especialmente al tener en cuenta la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, causa Rol 10466-2016, es posible tener por acreditada la existencia de un título, consistente en una relación de convivencia con el dueño de la propiedad de ese entonces (Jos Luis Ibáñez Santander) que justifica que do a Soledad María Paredes Leiva ocupe el inmueble referido, de propiedad de la actora.
- 4.- Que la declaración conteste de los cuatro testigos que declararon en el juicio, aportados por la demandada, legalmente juramentados y no tachados, permite tener por acreditado el hecho que la demandante sabía o debía saber la existencia del contrato de comodato que ligaba a la actora con su hijo y que debía, por tanto, respetar dicho comodato, aunque fuera ahora la nueva dueña del inmueble.
- 5.- Que la demandante es la progenitora de José Ibáñez Santander, anterior propietario del inmueble ubicado en calle Valle de La Luna N° 1421, comuna de Maipú; y ex conviviente de la demandada.

6.- Que, encontrándose acreditada la existencia de un título oponible a la actora, distinto a su ignorancia o mera tolerancia, le asiste a la demandada una razón legal para habitar el inmueble.

Cuestión jurídica

Cuarto: Que, es dable destacar que el recurrente únicamente acusa vulneración al artículo 2195 del Código Civil, y menos menciona una transgresión a las leyes reguladoras de la prueba, particularmente el artículo 1698 del Código Civil.

Debiendo tener presente que el principio general y amplio del artículo 1698 del Código Civil, impone al litigante que alega un hecho en su favor que es contrario a sus pretensiones de su contendor, el deber o el peso de probarla y por eso incumbe, según dicho precepto, al actor probar los hechos que alega como base fundamental de su acción y al demandado las que invoca como base y fundamento de su excepción.

Y, precisamente en el caso de marras, se tuvo por acreditado por la demandada con los medios de prueba aportados al juicio, que fue autorizada por quien era su conviviente, hijo de la actora que a la sazón era el propietario, para ocupar el inmueble, incluso sin fijar fecha de restitución.

Decisión

Sexto: 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. Lo anterior se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada. Situación de hecho que encuentra corroboración con lo resuelto por una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, en causa caratulada Ibáñez Santander Jos Luis con Paredes Leiva Soledad Mar, Rol 10.466-2016, en sentencia pronunciada el once de enero de dos mil diecisiete, que revocó el fallo del Tribunal a quo, que acogió la demanda de precario interpuesta por José Ibáñez Santander en contra de Soledad Paredes Leiva, en especial en base a lo razonado en los basamentos Quinto, Sexto y Noveno, que consignan respetivamente:

“Que es un hecho que entre las partes existió una relación sentimental constitutiva de una convivencia, según se desprende de los documentos allegados al proceso, valorados en la forma legal, que dan cuenta de una causa sobre violencia intrafamiliar, en la que la demandada ha sido tributaria de medidas de protección propias de la Ley N° 20.066, en contra del demandante (causa RUC N° 1300721742-5 del 9° Juzgado de Garantía de Santiago). Tal situación ha sido reconocida por el actor en su presentación de fojas 77 y 78, en la que acompaña la resolución del Tribunal de Garantía que decretó el sobreseimiento definitivo por esos hechos, rolante a fojas 76”.

“Que, en consecuencia, en virtud de dicha convivencia el demandante prestó el consentimiento para que la demandada ocupara el inmueble materia de autos, a fin de mantener la cohabitación, y ésta lo otorgó en el mismo sentido, lo que se tradujo en que ambos vivieran en dicho lugar hasta la adopción de las medidas de protección en la causa penal, referida en el considerando precedente”.

“Que establecido que entre las partes existió una convivencia en la que el demandante manifestó su voluntad para que la demandada viviera y ocupara el inmueble, dicha unión generó relaciones personales y familiares. Esta situación constituye un hecho jurídico que se opone a la mera tolerancia en la que sustenta el demandante su acción, todo lo cual conduce al rechazo de la demanda de precario intentada, debiendo acogerse, en consecuencia, la apelación deducida. Lo anterior no obsta que el demandante inste por la entrega del inmueble por las vías legales procedentes”.

Comentario

Lo relevante en el caso es que el título que ampara a la demandada es un comodato precario, el cual se fundamenta en una sentencia de la Corte de Apelaciones en una causa anterior del año 2017, en virtud de la cual el anterior dueño prestó el consentimiento para que la demandada ocupara el inmueble, situación que dio paso a generar relaciones personales y familiares, hechos que se contraponen a la mera tolerancia o ignorancia.

En este sentido, llama la atención que la actora, a pesar de ser poseedora inscrita de la propiedad, le es oponible un contrato de comodato precario que no se celebró con ella, sino que, con su hijo y la demandada, quienes habían tenido una relación de convivencia anteriormente.

Por lo tanto, se destaca de esta sentencia lo importante que es para la Corte tener en consideración las relaciones de familia a la hora de evaluar la procedencia del precario.