

**Corte Suprema, 18 de mayo de 2020**

*López Valencia Sociedad de Responsabilidad Limitada con López*

<b>Rol N°</b>	12335-2018
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Vínculo familiar; suficiencia del título para enervar la acción de precario.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 del Código Civil.
<b>Espacio libre</b>	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

**Resumen**

La demandante interpone acción de precario ante el Primer Juzgado de Letras de Quillota, la cual fue acogida. Sin embargo, el demandado interpone recurso de apelación y la Corte de Apelaciones de Valparaíso la revocó y rechazó la demanda.

En contra de esta última decisión, la demandante dedujo recurso de casación en el fondo por cuanto dicha sentencia consideró suficiente para justificar la presencia del demandado en el inmueble, su calidad de hijo del anterior propietario. No obstante, la Corte Suprema rechaza el recurso interpuesto ya que concluye que al ser el precario una cuestión de hecho, la justificación del demandado es suficiente.

**Hechos**

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

- 1.- La demandante, sociedad Agrícola López Valencia, es dueña de la Parcela número 81, Pochay, de la comuna de La Cruz, que adquirió por aporte de sus anteriores dueños, don David Mario López Fuentes y doña Victorina del Carmen Valencia Chacana.
- 2.- El demandado, don David Mario López Carrasco, ocupa el referido inmueble, tras ser instalado en él por su padre, don David Mario López Fuentes, su anterior dueño, quien, posteriormente, lo aportó a la sociedad demandante, en la que tuvo participación y en que los restantes socios eran su cónyuge y sus hijos, que son sus actuales representantes legales.

Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo tuvo en consideración para rechazar la demanda, la vinculación familiar existente entre el ocupante y el anterior dueño del inmueble *sub iudice*, descartando que exista simple tolerancia o ignorancia de la demandante, ya que los representantes legales de la actual propietaria debían conocer la tenencia que ejercía el demandado, por lo que no pueden desentenderse de los efectos de la decisión de su antecesor, concluyéndose, por tanto, la existencia de un título adecuado para rechazar la demanda, sin perjuicio de lo que pueda resolverse en un juicio ordinario posterior.

### **Cuestión jurídica**

Quinto: Que, en el caso de autos, la controversia gira en torno a la concurrencia del último elemento de la figura en análisis, esto es, la determinación de los contornos relativos a los márgenes en que debe excluirse la existencia de una vinculación entre las partes o del demandado y el inmueble, por cuanto el invocado, en concepto de la demandante, no constituiría un antecedente jurídico propiamente tal, ya que podría ser calificado sólo de una relación familiar entre el anterior dueño del inmueble cuya restitución se pretende y el ocupante, inoponible a la sociedad propietaria, con la que carece de toda vinculación, al que erradamente se dio valor y base suficiente para enervar la acción.

### **Decisión**

Octavo: Que, en opinión de esta Corte, el título descrito, por tratarse el precario de una cuestión de hecho, es suficiente para justificar la ocupación que el demandado lleva a cabo, pues en lo meramente fáctico, permanece en el bien raíz no por ignorancia ni por mera tolerancia de la dueña, sino por una causa jurídicamente relevante, por lo que no se configuran los presupuestos del referido artículo 2195 del Código Civil, de tal manera que la acción de precario no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble.

Noveno: Que, en último término, no se advierte la conculcación a lo dispuesto en el artículo 2 del citado código, que define la costumbre y establece los casos en que constituye derecho, ya que no se advierte en qué grado se empleó para justificar la decisión, que se basó en la existencia de vínculos familiares y la permanencia del demandado en el predio en forma previa a la época en que su padre lo aportó a la sociedad demandante, permitiéndole su uso; constatándose, por otra parte, que las cargas probatorias fueron distribuidas correctamente, ya que la demandante probó el dominio del inmueble y su ocupación por el demandado, quien, a su turno, acreditó el título que justificaba su tenencia; advirtiéndose, por último, que en la decisión no fueron decisivas las disposiciones referidas a la tradición, a la calidad de justo título que precedió al ingreso del demandado en el predio y a la mera tenencia, puesto que todas ellas, según se razonó, son extrañas al precario.

### **Comentario**

Llama la atención que, en el presente caso, fue suficiente tanto para la Corte de Apelaciones de Valparaíso como para la Corte Suprema el vínculo familiar (padre – hijo) entre el demandado con el anterior propietario como título suficiente para rechazar la acción de precario, a pesar de que la demandante es dueña inscrita de la propiedad.

En este sentido, es posible desprender de la presente causa que respecto a la determinación de los contratos en virtud de los cuales es posible advertir una vinculación entre las partes o del demandado y el inmueble, no se basa en un contrato o título de carácter jurídico, sino que más bien, se trata de una situación meramente de hecho. Aun así, es necesario tener en cuenta el voto en contra en esta sentencia, en virtud del cual, se señaló que se debía de acoger el recurso de casación en el fondo ya que el permiso otorgado por el padre del demandado para que ocupara el inmueble no tiene la característica suficiente para ser considerado como título que justifique su permanencia.

En vista de todo lo anterior, es que se puede concluir que para esta Corte basta cualquier situación de hecho que justifique la ocupación de la propiedad para rechazar la acción de

precario, a pesar de no consistir en un título de carácter jurídico. No obstante, a pesar de que pareciera injusto para la parte demandante que es dueña de la propiedad, es importante hacer presente, y tal como también lo hace la Corte en la presente sentencia, en virtud de los hechos, la demandante puede demandar en otro juicio, con una distinta acción para recuperar el inmueble.