

Corte Suprema, 03 de enero de 2017

Vega Anjel María con Arévalo Valenzuela Joel

Rol N°	27191-2015
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido
Voces	
Normativa relevante	Artículos 2194 y 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

María Luisa Vega Anjel interpuso demanda de precario en contra de don Joel Alejandro Arévalo Valenzuela y de doña Carolina Barrientos Vega, con el fin de que le devuelvan la propiedad individualizada. Sin embargo, los demandados rechazan dicha acción debido a que su ocupación del inmueble se debe al permiso por parte de la actora, por lo que se estaría ante con contrato de comodato precario entre las partes. Así, el tribunal de primera instancia denegó la demanda, razón por la cual, la actora apela dicha decisión ante la Corte de Apelaciones de Valdivia, revocó dicha sentencia, y en su lugar, acogió la demanda de precario y condenó a los demandados a restituir el inmueble, bajo el argumento de que el hecho de que la actora haya permitido la ocupación por su hija no implica aprobación de esa detentación, por lo que resulta legítimo el reclamo para que el inmueble le sea restituido.

A raíz de lo anterior, los demandados entablaron recurso de casación en el fondo, el cual es acogido en virtud de que los demandados ocupan el inmueble en virtud de un contrato de comodato.

Hechos

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

A.- La demandante es poseedora inscrita de la parcela ubicada en Pasaje Tres o Puelche N° 2.444 de Valdivia, recinto habitado en la actualidad por los demandados;

B.- La actora es la madre de la demandada doña Carolina Barrientos Vega y consintió la toma del lote por su mencionada hija.

Cuestión jurídica

Duodécimo: Que, en seguida, se advierte que los comparecientes, como se dejó enunciado, al instar por la nulidad del fallo, aseguran básicamente que el vicio en que se incurrió, en lo medular, estriba en plantear que la situación jurídica configurada, ajustados a los hechos que quedaron asentados, es la de comodato precario, atento la aquiescencia mostrada en su oportunidad por la actora ante la invasión del bien raíz, lo que envuelve título suficiente para amparar dicha tenencia, con exclusión de la mera tolerancia indispensable para la procedencia

de la acción de precario, atinente a la instaurada en juicio y, de ser ello efectivo, correspondía denegar la demanda.

Décimo quinto: Que, por lo tanto, se impone esclarecer si se aplicó correctamente el derecho en cuanto estimó que los demandados ocupaban el suelo por mera tolerancia de su propietaria, en contra lo sostenido por aquéllos, quienes esgrimen una autorización para su uso (...).

Decisión

Décimo octavo: Que así las cosas, de lo hasta ahora elucubrado surge con evidencia el quebrantamiento de los artículos 2194 y 2195 de la compilación sustantiva, pues efectivamente los demandados no habitan la casa por mera tolerancia de la actora, sin previo contrato, sino en virtud del licencia que su dueña les confirió, circunstancia que faculta calificar tal ocupación como un contrato de comodato, y distanciarla de un mero precario, como lo pretende la demandante.

Comentario

En el presente la Corte acoge el recurso de casación interpuesto por lo demandados. La controversia gira en torno a que la Corte de Apelaciones acogió la acción de precario señalando que la actora al permitirle el uso del inmueble no implica aprobación de esa detentación, siendo entonces legítima su restitución. Sin embargo, la Corte rechaza dicha argumentación analizando si es que nos encontramos ante un comodato simple o ante un comodato precario, siendo ambos un contrato que origina obligaciones para ambas partes.

Así las cosas, la Corte concluye que los demandados no habitan el inmueble por ignorancia o mera tolerancia y sin previo contrato, sino que se debe a un contrato de comodato, razón por la cual se debe descartar que estamos ante una situación que amerita acoger la acción de precario, siendo ambos conceptos distintos. De este modo, la Corte argumenta dicho contrato en que entre las partes existe una relación madre-hija, por lo que, a raíz de esa conexión, la madre (demandante) autoriza la ocupación del inmueble a su hija (demandada), descartándose la mera tolerancia.

Aun así, se debe hacer presente, que tal como lo ha señalado la doctrina, y que omite esta Corte, toda vez que se entrega la cosa en comodato, la demanda de precario está destinada a fracasar, ya que para solicitar la restitución se debe emplear la acción que otorga dicho contrato, siendo entonces una relación contractual, lo cual difiere de la relación extracontractual en el precario¹.

¹ HALABÍ y SAFFIRIO (1996), *La acción de precario ante la doctrina y la jurisprudencia*, p. 79.