Santiago, veintiuno de agosto de dos mil veinte.

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

**Primero:** Que en este procedimiento sumario tramitado digitalmente ante el Primer Juzgado de Letras de Rengo bajo el rol C-1155-2018, caratulado "Vidal con Valencia", se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Rancagua, de fecha treinta y uno de enero del año en curso, que revocó el fallo de primer grado pronunciado el once de junio de dos mil diecinueve, por el cual se acogió la demanda de precario, y en su lugar la rechaza.

**Segundo:** Que el recurrente de nulidad sustancial sostiene que la sentencia impugnada fue dictada incurriendo en diversos errores de derecho que la invalidan, los cuales divide, para efectos de sistematización, en cuatro acápites, a saber: en primer término acusa infracción al artículo 2195 inciso segundo del Código Civil en tanto, pese a reunirse los requisitos propios del precario, los jueces de fondo han estimado que una mera relación de convivencia constituye una especie de sociedad de hecho que habilita a la demandada para ocupar el inmueble objeto de la acción, incluso una vez finalizada dicha convivencia. Enseguida asevera que ha sido vulnerado el artículo 2304 de la misma codificación sustantiva al estimar configurada una especie de sociedad de hecho por la sola convivencia en circunstancias que la demandada no acreditó los aportes que hubiere realizado para la adquisición de bienes durante la cohabitación. En un tercer capítulo recursivo denuncia infracción al artículo 582 del Código Civil, desde que el demandante ha sido privado de su derecho de dominio al aceptarse que la sola relación de convivencia habilita a la demandada para ocupar el inmueble de propiedad del actor, haciéndola comunera. A continuación, asevera que lo resuelto por la Corte de Apelaciones de Rancagua constituye una trasgresión al artículo 1698 de la codificación civil ya que la demandada no rindió ninguna prueba sobre el título que la habilita para ocupar el inmueble, limitándose a acreditar la relación de convivencia, pero sin probar los aportes que pudiera haber realizado para la adquisición del inmueble.

ORGGOYPNRS

Finaliza el desarrollo recursivo solicitando que se anule la sentencia recurrida y se dicte la de reemplazo que acoja la demanda de precario y, en subsidio, se case de oficio el fallo cuestionado.

**Tercero:** Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

a) el demandante es dueño del inmueble que reclama;

b) la demandada ocupa el inmueble cuya restitución se solicita;

c) las partes mantuvieron una relación de convivencia a lo menos desde el año 2007 y hasta el año 2018;

d) tanto el actor como la demandada viven en el mismo inmueble.

**Tercero:** Que, sobre la base de los hechos reseñados, la sentencia impugnada concluyó que, en la especie, no concurren los presupuestos establecidos en el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil, para acoger la acción de precario. Para resolver en la forma referida, y en lo concerniente a lo alegado por la demandada para los efectos de fundar la ocupación del inmueble, estimó que la relación de convivencia entre las partes constituye una especie de sociedad de hecho que configura un título suficiente para ocupar el inmueble y descartar la mera tolerancia alegada por el actor.

**Cuarto:** Que el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable sólo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, constituye la situación de precario prevista en el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil que dispone: "*Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*". De lo preceptuado en esta norma es dable establecer que el propietario de la cosa tenida por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario, según el artículo 680 N° 6 del Código de Procedimiento Civil.

**Quinto:** Que, con estricto apego a la referida norma y de acuerdo a la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el

ORGGOYPNRS

demandado ocupe ese bien; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

**Sexto:** Que, en el caso de autos, la judicatura de la instancia estableció como hechos de la causa que el demandante es dueño del inmueble materia del litigio, y que la demandada lo ocupa. En virtud de lo anterior, deben tenerse por probados, por quien legalmente tenía la carga de hacerlo, los dos primeros presupuestos de procedencia de la acción deducida. Igualmente, determinaron que la demandada convivió con el actor, a lo menos, entre los años 2007 y 2018, y que ambos viven actualmente en el inmueble.

**Séptimo:** Que, en el presente caso, la controversia se centró en determinar si el tercer supuesto referido en el motivo quinto que precede concurre o no. Entonces, corresponde dilucidar si la sentencia impugnada aplicó correctamente el derecho al concluir que la demandada sí cuenta con título que justifique su ocupación.

En este sentido, resulta pertinente tener en especial consideración las palabras de las que, sobre este punto, se sirve la ley en la disposición transcrita precedentemente, pues, en lo que interesa, señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato. Por su parte, la expresión contrato ha sido definida por el legislador en el artículo 1438 del Código Civil, como el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

**Octavo:** Que de lo dicho aparece, como se adelantó, que un presupuesto de la esencia del precario lo constituye la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante de la cosa, esto es, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma.

**Noveno**: Que, en el caso de autos, el título que se tuvo por suficiente por la magistratura de la instancia para justificar la tenencia del inmueble

ORGGOYPNRS

por parte de la demandada, corresponde a la relación de convivencia que mantuvo con el actor.

**Décimo:** Que como se ha indicado frecuentemente por esta Corte, el precario es una cuestión de hecho y constituye un impedimento para su establecimiento 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. Por lo señalado, se debe entender que cuando el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena, "sin previo contrato" y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, la expresión que se destaca está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, no a la existencia de una convención celebrada entre las partes. Entonces, si es un hecho pacífico que la demandada ocupa el inmueble en virtud de su relación de convivencia con el demandante, la situación descrita, se opone a la mera tolerancia pasiva a la entrada de la demandada en ese inmueble.

**Undécimo**: Que en mérito de lo expuesto no es posible anotar la infracción denunciada y el recurso de casación no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Farit Gutiérrez Torres, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de treinta y uno de enero del año en curso.

Regístrese y devuélvase por interconexión.

Nº 24.567 -2020

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sra. Rosa María Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Arturo Prado P., Sr. Jorge Zepeda A. y Abogado Integrante Sr. Diego Munita L.

No firma el Abogado Integrante Sr. Munita, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ausente.

ORGGOYPNRS

ROSA MARIA MAGGI DUCOMMUN
MINISTRA
Fecha: 21/08/2020 13:55:37

ROSA DEL CARMEN EGNEM SALDIAS
MINISTRA
Fecha: 21/08/2020 13:55:37

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 21/08/2020 13:55:38

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO(S)
Fecha: 21/08/2020 13:55:38

ORGGOYPNRS

null

En Santiago, a veintiuno de agosto de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

ORGGOYPNRS