

"Que, en primer término, se debe tener en consideración que el recurrente denuncia infringido el artículo 1698 del Código Civil, sin que se advierta su vulneración, ya que se entregó a cada una de las partes la obligación de acreditar los supuestos de procedencia de la acción y de aquel antecedente que servía para rechazar su aceptación, consistentes, los dos primeros, en la acreditación del dominio y la ocupación del inmueble por los demandados, en tanto que a estos últimos, la carga de comprobar el título justificativo de su presencia en él, advirtiéndose que la sentencia procedió en estos términos, razones por las que debe rechazarse su vulneración.

Por otra parte, se advierte que la denuncia que hace a lo dispuesto en los artículos 346 número 1 del Código de Procedimiento Civil y 1702 del Código Civil, contiene, en realidad, un argumento y enfoque diferente a los fundamentos medulares comprendidos en los razonamientos que sirvieron de base a la resolución adoptada, puesto que se construye contra los hechos del proceso, proponiendo otros que se apartan de la interpretación desarrollada en la sentencia, finalidad ajena a un recurso de esta especie destinado a invalidar un fallo en los casos expresamente establecidos por la ley, constatándose que el recurrente lo que finalmente pretende es alterar los presupuestos fácticos asentados, en particular, la conclusión que se obtuvo a partir del contenido de la carta, que ponía en conocimiento de los demandados la necesidad de hacer abandono del inmueble que arrendaban, de la que se estableció que los demandados permanecían en el inmueble en virtud de un pacto verbal, al que se dio suficiente valor para enervar la acción, a pesar que no se escrituró y que no se plasmó en un instrumento público, puesto que, para los fines del precario y según se verá, las alegaciones que en tal sentido efectúa el recurrente, carecen de trascendencia." (Corte Suprema, considerando 3º).

"Que la figura del precario comprende una situación meramente fáctica, referida al caso concreto por el cual una persona mantiene en su poder, sin título que lo ampare, una cosa ajena careciendo de la autorización de su dueño, sea porque simplemente éste se resigna o porque lo ignora. Como se advierte, el elemento distintivo del precario es que se trata de una situación de hecho, consistente en la tenencia material desprovista de vínculo jurídico con la cosa, razón por la cual esta Corte ha manifestado que consiste en una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título de relevancia jurídica." (Corte Suprema, considerando 5º).

"Que, al respecto, debe resaltarse que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario, se relaciona íntimamente con la idea de mera tolerancia que el citado artículo 2195 establece, y que la parte demandante reclama, por cuanto dicho elemento se relaciona con el origen y eventual justificación de una determinada permanencia en cosa ajena, que potencialmente puede ser considerada como precaria.

Pues bien, en este contexto la expresión "mera tolerancia" no denota otra cosa que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite -sin aprobarlo expresamente- actos del demandado, por los cuales ejerce la tenencia del bien, es decir, se refiere la situación de simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar.

Por otro lado, la ausencia de título que exige la norma pertinente, al señalar que la tenencia reprochada se debe ejercer "sin previo contrato", debe ser interpretada conforme a su tenor literal, de la cual se sigue, inequívocamente, que al hecho inicial de la ocupación no le anteceda un título o vínculo jurídico que la justifique, de modo que el conocimiento de este antecedente por el titular derive en una conducta suya de paciente espera para su desocupación." (Corte Suprema, considerando 7º).

"Que la relevancia jurídica de la situación que explica la permanencia de los precaristas en el inmueble, ha de serlo respecto de éste, como quiera que nada autoriza predicar que la terminología legal "sin previo contrato" se constriñe a un acuerdo de voluntades entre el actor y el demandado, por cuanto, recién descartado un vínculo semejante, adquieren relevancia los condicionamientos de ignorancia o tolerancia." (Corte Suprema, considerando 10º).

MINISTROS:

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Cecilia Repetto G., y los abogados integrantes señora Leonor Etcheberry C. y señor Antonio Barra R.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

Santiago, dieciocho de mayo de dos mil dieciocho.

A los escritos folios 4 y 5, téngase presente.

Vistos:

Atendido el mérito de los antecedentes, se confirma la sentencia apelada de nueve de noviembre de dos mil diecisiete, dictada por el Cuarto Juzgado Civil de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

N° Civil 1.130-2018.-

Pronunciada por la Séptima Sala de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Omar Astudillo Contreras e integrada por la Ministro (S) señora María Luisa Riesco Larraín y por el Abogado Integrante señor Mauricio Decap Fernández.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, once de mayo de dos mil veinte

Visto:

Ante el Cuarto Juzgado Civil de Santiago, en autos Rol C-12.056-2017, por sentencia de nueve de noviembre de dos mil diecisiete, se rechazó la demanda de precario intentada por don Juan Ricardo Campos Pizarro en contra de don Eliecer Francisco Aravena Ortiz y de doña Genoveva del Carmen Sepúlveda Rosales.

Se alzó el demandante y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por fallo de dieciocho de mayo de dos mil dieciocho, la confirmó.

En contra de esta última decisión, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron estos autos en relación.

Considerando:

Primero: Que denuncia vulnerados los artículos 1698, 1702 y 2195 inciso segundo del Código Civil y artículo 346 número 1 del de Procedimiento Civil, por cuanto se acreditó que el demandante es dueño del inmueble ubicado en calle Portugal N° 11.412, de la comuna de La Florida, y que su ocupación la ejercen los demandados, quienes ofrecieron como título para justificar su presencia en él, un instrumento privado consistente en una carta de término de un contrato de arrendamiento verbal que habría sido enviada por una antecesora en el dominio, a partir de la cual, se sostuvo, erradamente, la existencia de una convención que justificaba el uso que hacían de él, insuficiente, además, para enervar la acción de precario, extendiéndose de esta forma los efectos relativos de los contratos y haciendo oponible un arrendamiento verbal, cuando la ley exige para hacer precedente esta consecuencia frente al comprador, que conste por escritura pública, reprochando que se obviara el contenido del artículo 1962 número 2 del Código Civil y que se diera valor a un documento que no fue reconocido en juicio por quienes aparecen otorgándolo, razones por las que solicita la invalidación del fallo y se dicte el de reemplazo que acoja la demanda.

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

1.- El demandante, don Juan Ricardo Campos Pizarro, es dueño del inmueble ubicado en calle Portugal N° 11.412, de la comuna de La Florida, que adquirió por tradición tras celebrar un contrato de compraventa con sus anteriores propietarias, doña Lorena y don Claudio Andrés Sepúlveda Berríos, doña Daniela Sepúlveda Villarroel y doña Eufemia Berríos Rojas.

2.- El referido inmueble es ocupado por los demandados, don Eliecer Francisco Aravena y doña Genoveva del Carmen Sepúlveda Rosales.

3.- Los demandados celebraron un contrato de arrendamiento verbal sobre el inmueble sub iúdice con doña Eufemia Berríos Rojas, el que se extendió por más de quince años, a quienes comunicó, a través de una carta de aviso de término de contrato de 10 de mayo de 2017, que debían desalojar la propiedad el 30 de junio siguiente, dejando pagadas las cuentas por los servicios básicos.

Sobre la base de los hechos establecidos, los tribunales del fondo rechazaron la demanda, considerando la naturaleza del precario, que constituye una cuestión de hecho en la que basta que asista al tenedor alguna clase de justificación para desvanecer la pretensión, situación concurrente en la especie, puesto que el de arrendamiento acordado entre los demandados con una de las anteriores dueñas del inmueble y vendedora, doña Eufemia Berríos Rojas, se alza como título suficiente para enervar la acción, razón por la que se rechazó la demanda.

Tercero: Que, en primer término, se debe tener en consideración que el recurrente denuncia infringido el artículo 1698 del Código Civil, sin que se advierta su vulneración, ya que se entregó a cada una de las partes la obligación de acreditar los supuestos de procedencia de la acción y de aquel antecedente que servía para rechazar su aceptación, consistentes, los dos primeros, en la acreditación del dominio y la ocupación del inmueble por los demandados, en tanto que a estos últimos, la carga de comprobar el título justificativo de su presencia en él, advirtiéndose que la sentencia procedió en estos términos, razones por las que debe rechazarse su vulneración.

Por otra parte, se advierte que la denuncia que hace a lo dispuesto en los artículos 346 número 1 del Código de Procedimiento Civil y 1702 del Código Civil, contiene, en realidad, un argumento y enfoque diferente a los fundamentos medulares comprendidos en los razonamientos que sirvieron de base a la resolución adoptada, puesto que se construye contra los hechos del proceso, proponiendo otros que se apartan de la interpretación desarrollada en la sentencia, finalidad ajena a un recurso de esta especie destinado a invalidar un fallo en los casos expresamente establecidos por la ley, constatándose que el recurrente lo que finalmente pretende es alterar los presupuestos fácticos asentados, en particular, la conclusión que se obtuvo a partir del contenido de la carta, que ponía en conocimiento de los demandados la necesidad de hacer abandono del inmueble que arrendaban, de la que se estableció que los demandados permanecían en el inmueble en virtud de un pacto verbal, al que se dio suficiente valor para enervar la acción, a pesar que no se escrituró y que no se plasmó en un instrumento público, puesto que, para los fines del precario y según se verá, las alegaciones que en tal sentido efectúa el recurrente, carecen de trascendencia.

Cuarto: Que, en efecto, el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, al tratar de la acción de precario, dispone que: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño". De su tenor, es claro que la acción que se consagra es aquella que permite al propietario de la cosa tenida por una tercera persona recuperarla en cualquier momento, en la medida que acredite la concurrencia, además, de los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandado la ocupe y b) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Quinto: Que la figura del precario comprende una situación meramente fáctica, referida al caso concreto por el cual una persona mantiene en su poder, sin título que lo ampare, una cosa ajena careciendo de la autorización de su dueño, sea porque simplemente éste se resigna o porque lo ignora. Como se advierte, el elemento distintivo del precario es que se trata de una situación de hecho, consistente en la tenencia material desprovista de vínculo jurídico con la cosa, razón por la cual esta Corte ha manifestado que consiste en una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título de relevancia jurídica.

Sexto: Que, en el caso de autos, no se discute el dominio del demandante ni la tenencia material de la cosa por los demandados, girando la controversia, por tanto, en torno a la concurrencia del último elemento de la figura en análisis. En este sentido, la materia jurídica que se propone por la vía recursiva utilizada, tiene que ver con la determinación de los contornos relativos a la comprensión de los términos en que debe excluirse la existencia de una vinculación jurídica entre las partes, en relación a la ausencia de título que debe padecer el demandado y su vinculación con el inmueble.

Séptimo: Que, al respecto, debe resaltarse que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario, se relaciona íntimamente con la idea de mera tolerancia que el citado artículo 2195 establece, y que la parte demandante reclama, por cuanto dicho elemento se relaciona con el origen y eventual justificación de una determinada permanencia en cosa ajena, que potencialmente puede ser considerada como precaria.

Pues bien, en este contexto la expresión "mera tolerancia" no denota otra cosa que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite -sin aprobarlo expresamente- actos del demandado, por los cuales ejerce la tenencia del bien, es decir, se refiere la situación de simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar.

Por otro lado, la ausencia de título que exige la norma pertinente, al señalar que la tenencia reprochada se debe ejercer "sin previo contrato", debe ser interpretada conforme a su tenor literal, de la cual se sigue, inequívocamente, que al hecho inicial de la ocupación no le anteceda un título o vínculo jurídico que la justifique, de modo que el conocimiento de este antecedente por el titular derive en una conducta suya de paciente espera para su desocupación.

Octavo: Que no se discute el hecho que los demandados ocupan el inmueble reclamado y que su ingreso a él se funda en un contrato de arrendamiento verbal que pactaron con una de las antiguas propietarias, de acuerdo con los hechos que fueron establecido en la instancia, quien les comunicó a través de una carta contenida en un instrumento privado, que debían desalojarlo y que tenían plazo para hacerlo hasta el 30 de junio de 2017, convención que se prolongó por más de quince años.

Noveno: Que más allá de la oponibilidad del contrato de arrendamiento cuya existencia, por tanto, el recurrente no cuestiona, o que éste no fuera celebrado mediante escritura pública para hacerlo valer en contra del comprador, de acuerdo con los límites conceptuales del precario que ya han sido precisados, se puede concluir que la presencia de los demandados en el inmueble, no es consecuencia de "una actitud permisiva, de aquiescencia o condescendencia" del actor, sino que

proviene del acto jurídico tantas veces referido, que se alza como causa jurídicamente relevante y tiene la virtud de descartar la concurrencia del tercer requisito de procedencia de la acción.

Décimo: Que la relevancia jurídica de la situación que explica la permanencia de los precaristas en el inmueble, ha de serlo respecto de éste, como quiera que nada autoriza predicar que la terminología legal "sin previo contrato" se constriñe a un acuerdo de voluntades entre el actor y el demandado, por cuanto, recién descartado un vínculo semejante, adquieren relevancia los condicionamientos de ignorancia o tolerancia.

Undécimo: Que, por lo antes explicado, los tribunales del fondo no infringieron lo dispuesto en las disposiciones que se acusan vulneradas, toda vez que al no encontrarse acreditados todos los presupuestos de hecho de la acción de precario, rechazaron la demanda intentada, razón suficiente para desestimar el arbitrio.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por el demandante contra la sentencia de dieciocho de mayo de dos mil dieciocho, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

N° 15.080-2018.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Cecilia Repetto G., y los abogados integrantes señora Leonor Etcheberry C. y señor Antonio Barra R.