

Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En causa Rol C-804-2022, juicio sumario sobre precario, seguida ante el Juzgado de Letras de La Calera, caratulada ' [REDACTED] [REDACTED], por sentencia de primera instancia de dos de noviembre de dos mil veintidós, se hizo lugar a la demanda entablada, con costas, ordenándose la restitución del inmueble objeto del pleito.

Apelada dicha decisión por la demandada, la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en sentencia de dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, la confirmó.

En contra de esta última sentencia, la demandada interpuso un recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en su recurso de nulidad sustancial, la demandada acusó la infracción a los artículos 1950, 1961, 1962 y 2195 del Código Civil, además de una incorrecta aplicación del artículo 600 del Código Orgánico de Tribunales y, por último, la infracción de la Ley 18.101 que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.

Al respecto indicó que si bien la sentencia recurrida determinó que estamos frente a un contrato de arrendamiento que no consta en escritura pública, yerra el tribunal al interpretar que aquel acto no se encuentra en una de las hipótesis en virtud de las cuales deba ser respetado por el actual propietario, puesto que no toma en consideración la existencia de una serie de normas especiales que fija la Ley N° 18.101 y que son aplicables en este caso.

Agregó que las acciones que corresponden al demandante son aquellas emanadas de dicha normativa, particularmente en aquello referido al término del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, expresa, no se configura el requisito de los supuestos de la acción entablada, esto es, la de detentar una cosa "sin previo contrato", como lo exige el artículo 2195 del Código Civil.

Por último, retrucó que el fallo recurrido confirmara la condena en costas en circunstancias que en la causa consta un certificado de asistencia jurídica en el que se le otorga privilegio de pobreza a la demandada al ser patrocinada por la Corporación de Asistencia Judicial.

SEGUNDO: Que, previo a la decisión del asunto, conviene dejar asentado algunos antecedentes de la causa:

1°. - La presente causa se inicia por demanda de precario de doña [REDACTED] [REDACTED] en contra de doña [REDACTED]



correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario, según el artículo 680 N°6 del Código de Procedimiento Civil.

SÉPTIMO: Que, como lo ha señalado de manera uniforme esta Corte, los presupuestos de hecho del precario son, en primer término, que la parte demandante sea dueña del bien cuya restitución solicita; en segundo lugar, que el demandado ocupe dicho bien; y, en tercero, que esa ocupación lo sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Se trata, entonces, de una hipótesis de conflicto entre el derecho de dominio de un litigante y una situación de hecho en que se encuentra la contraparte.

OCTAVO: Que, recayendo en la demandada la obligación de probar que esa ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo mismo, que no obedece a ignorancia o a mera tolerancia, acompañó un contrato de arrendamiento de 29 de abril de 2016, suscrito entre [REDACTED] anterior propietario del inmueble- y la demandada, [REDACTED], cuyas firmas aparecen autorizadas por el Oficial del Registro Civil de Nogales, actuando como Notario, y referido al mismo que es objeto del pleito.

La sentencia de primera instancia reconoció tal documento, y analizó los efectos de un contrato de esta especie en relación a los derechos de un nuevo propietario del inmueble, y por ello centró su análisis en los efectos contenido en las disposiciones de los artículos 1961 y 1962 del Código Civil.

Sin embargo, sea que el contrato le sea oponible al comprador, en virtud del artículo 1962 del Código Civil, o no lo sea, por no corresponder a una de las hipótesis que la ley prevé para ello, no resulta procedente demandar de precario al arrendatario, pues en este caso se contempla una acción especial para esos fines, contenida en la Ley N° 18.101, que permite solicitar la restitución del inmueble por haber expirado el derecho del arrendador y en ese contexto jurídico examinar el alcance del contrato conforme su naturaleza y efectos.

NOVENO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación de hecho 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 sostiene en la existencia de un contrato de arrendamiento cuya vigencia o conclusión debe ser resuelta conforme la normativa específica contenida tanto en el Código Civil como en la Ley N° 18.101, circunstancia que impiden configurar los supuestos de la acción incoada, la que, como se ha expresado, se caracteriza por ser una situación de hecho, carente de un vínculo jurídico como el que se acreditó en la causa.

DÉCIMO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación jurídica y fáctica asentada en la



causa, transgrediendo así el artículo 2195 del Código Civil, lo que ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a acoger, equivocadamente, una demanda de precario que debió ser rechazada.

En virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantivo será acogido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Enrique Jofré Parra, en representación de la demandada, contra la sentencia de dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la que se invalida, y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Juan Carlos Ferrada Bórquez.

Rol N° 243.832-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., y los Abogados integrantes señor Juan Carlos Ferrada B. y señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes B., por haber cesado sus funciones y el Ministro señor Prado, por estar en comisión de servicio.



En Santiago, a cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

