



Are non-formalized cohabiting relationship a title that justifies the occupation of the occupant? An approach from the judgements of the Supreme Court

¿Son las relaciones de convivencia no formalizadas un título que justifique la tenencia del ocupante? Una aproximación desde las sentencias de la Corte Suprema

BORIS LOAYZA MOSQUEIRA*

Resumen

Aún contra la opinión de los autores nacionales, la Corte Suprema considera las relaciones de convivencia no formalizadas como un título oponible frente a acciones de precario. Para justificar su postura, emplea al menos dos criterios: la existencia de hijos en común y las autorizaciones de los propietarios. La idea que defiende este trabajo es que dichos criterios no son adecuados, pues no permiten argumentar correctamente la existencia de una obligación del dueño de tolerar el uso que de su cosa hace el demandado. En consecuencia, las relaciones de convivencia no constituyen un título oponible frente a demandas de precario del inciso 2° del artículo 2195.

Palabras claves: *Precario; Relaciones de convivencia; Oponibilidad; Familia; Autorización.*

Abstract

Even against the opinion of the national authors, the Supreme Court considers the non-formalized cohabiting relationship as an opposable title against actions of precarious. To justify his position, he uses at least two criteria: the existence of children in common and the authorizations of the owners. The idea behind this work is that these criteria do not prove to be adequate since they do not allow the existence of an obligation of the owner to tolerate the use of his thing the defendant does. Consequently, cohabiting relationships do not constitute an opposable title in the face of precarious claims under article 2195, paragraph 2°.

Keywords: *Precairous; Cohabiting relationship; Opposability; Family; Permission.*

* Universidad Diego Portales (boris.loayza@mail.udp.cl) ORCID: 0000-0002-8903-3620. Artículo recibido el 13 de noviembre de 2023 y aceptado para publicación el 29 de abril de 2024. Traducido por Mauricio Reyes.

Cómo citar este artículo:

LOAYZA, Boris (2024). "Are non-formalized cohabiting relationship a title that justifies the occupation of the occupant? An approach from the judgements of the Supreme Court", *Latin American Legal Studies*, Vol. 12 N° 2, pp. 321-365.

I. INTRODUCCIÓN

Recientemente se ha planteado la existencia de dos tesis que, a pesar de ser incompatibles, han determinado las decisiones de la Corte Suprema ante demandas de precario del inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil (en adelante, CC).¹

Según la primera de ellas, dado que el precario es una situación de hecho, bastaría cualquier contrato que, en abstracto, permita justificar la tenencia del demandado para que la acción de precario sea improcedente. Conforme a la segunda tesis, en cambio, no basta cualquier contrato, ya que, en concreto, este debe limitar el dominio del dueño imponiéndole la obligación de respetar la tenencia del ocupante.²

La cuestión, aunque con matices, puede presentarse en términos semejantes tratándose de las relaciones de convivencia.³ Así, si se atiende a la primera posición, basta una relación de esta especie para enervar la acción de precario; por otro lado, al considerar la segunda postura, no basta cualquier relación de concubinato, sino que esta debe ser capaz de limitar el dominio del propietario, obligándolo a respetar la tenencia que el demandado hace de la cosa.

Este trabajo es, en cierto modo, tributario de otros,⁴ pues asume como correcta solo una de dichas líneas jurisprudenciales, aquella donde el título debe imponer al dueño la obligación de respetar la ocupación del demandado. La razón es que solo esta posición resulta armónica con las demás reglas del ordenamiento jurídico.⁵

En consecuencia, el propósito de este trabajo es demostrar que las relaciones de convivencia – esto es, aquellas uniones de hecho no formalizadas en virtud de un acuerdo de unión civil– no son un título oponible frente a acciones de precario del inciso 2° del artículo 2195 CC.

Esta posición, sin embargo, no parece ser la más frecuente en los fallos de la Corte Suprema, ya que aun cuando algún sector de la doctrina parece estar en contra de que el concubinato sea considerado como título idóneo para justificar la tenencia del ocupante,⁶ un vistazo a las sentencias de la Corte permite advertir cierta tendencia a rechazar la acción de precario cuando el título invocado consiste en una relación de convivencia.

Siendo las cosas de esta manera, surgen dos interrogantes. La primera es bajo qué circunstancias la Corte Suprema ha entendido que una relación de convivencia es un título suficiente para justificar la tenencia del demandado. La segunda, en tanto, es si resultan acertadas dichas circunstancias o, si en cambio, hay algo que pasa desapercibido en las decisiones de la Corte Suprema.

¹ DE LA MAZA (2022), pp. 15-44 y DE LA MAZA y LOAYZA (2023), pp. 353-396. DE LA MAZA (en prensa, A) y DE LA MAZA (en prensa, B).

² DE LA MAZA y LOAYZA (2023), pp. 378-380.

³ En un trabajo presentado en las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Leonor Etcheberry expone una situación similar, no obstante, lo hace en términos generales respecto a las relaciones de familia, y no específicamente sobre las relaciones de convivencia (o concubinatos), en: ETCHEBERRY (2016), pp. 73-86. En el mismo sentido, véase: LUCAVECHE y ROJAS (2019), p. 69; DE LA MAZA (en prensa, B).

⁴ Esta investigación se ha nutrido del desarrollo y resultados de los siguientes trabajos: DE LA MAZA (2022), pp. 15-44 y DE LA MAZA y LOAYZA (2023), pp. 353-396. Sin embargo, su justificación reside en que aborda las relaciones de concubinato con mayor detenimiento que otros que le antecedieron.

⁵ DE LA MAZA (2022), pp. 34-40 y DE LA MAZA y LOAYZA (2023), pp. 388-392. Dicho de otro modo, si se considera que el precario busca resolver la tensión entre los intereses del dueño y del precarista, la cual cede en favor del ocupante sólo cuando este tiene una justificación *suficientemente* poderosa, se descubre que la “justificación” –en lo que respecta a este trabajo, las relaciones de convivencia– no puede desprenderse de una lectura literal del artículo 2195 inc. 2° CC, sino que armonizada con las reglas del ordenamiento jurídico nacional.

⁶ Principalmente, HALABÍ y SAFFIRIO (1996), p. 78 y CORRAL (2021).

El orden en que avanza este artículo es el siguiente. En primer lugar, se examinan las relaciones de convivencia como título justificante de la ocupación (II). En segundo lugar, se revisan los criterios empleados por la Corte para estimar a las relaciones de convivencia como título suficiente para enervar la acción de precario (III). En tercer lugar, se señala que las relaciones de convivencia no constituyen un vínculo jurídico, sino nada más una cuestión de hecho (IV). Finalmente, en cuarto lugar, se presentan algunas conclusiones (V).

II. LAS RELACIONES DE CONVIVENCIA COMO TÍTULO DE PRECARIO

Tratándose de las relaciones de concubinato⁷ como un título⁸ que justifique la tenencia del ocupante, lo cierto es que un sector de la doctrina ha mostrado cierto escepticismo; así, por ejemplo, HALABÍ y SAFFIRIO afirman que el concubinato no constituye, por sí solo, un título capaz de enervar la acción de precario, toda vez que él no siempre dará lugar a una comunidad de bienes.⁹

Otro autor que se ha referido a la materia es Hernán CORRAL, quien, comentando críticamente una sentencia de la Corte Suprema de 21 de enero de 2021, sostiene lo siguiente:

“Nuevamente, la Corte califica de vínculo jurídico una convivencia que es claramente una situación fáctica. Con ello reduce al mínimo la operatividad de esta acción, ya que omite la exigencia de un título que debe ser jurídico para justificar la tenencia y se interpreta la mera tolerancia como una actitud pasiva que no tiene motivación alguna para soportar que el tenedor use una cosa ajena”.¹⁰

⁷ Para efectos de este trabajo, utilizaré indistintamente los conceptos “relación de concubinato” y “relación de convivencia”. Por “relación de convivencia” entiendo aquella relación afectiva que implica, como hecho operativo, la existencia de una vida en común entre dos sujetos sin que medie matrimonio o acuerdo de unión civil; esto es, una simple “unión de hecho” no formalizada. Este punto –la no formalización– es particularmente relevante, pues la Ley N° 20.830 que crea los Acuerdos de Unión Civil vino a “formalizar”, de algún modo, las uniones de hecho. A propósito del concepto de “conviviente”, puede revisarse a: BARRIENTOS (2006), pp. 191-233.

Ahora, según Laura Alborno que, a este respecto sigue a Lepin, el concubinato se define como “una relación afectivo-sexual entre dos personas, que conforman una comunidad de vida, de carácter estable y permanente, no formalizada legalmente”, en: ALBORNOZ (2023), p. 568.

⁸ Siguiendo a Larroucau y Rostián, entiendo por título la razón justificante de la tenencia, en: LARROUCAU y ROSTIÁN (2013), p. 76. Por su parte, la Corte Suprema ha señalado que dicha razón no necesariamente debe ser contractual, pues “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. Si bien este es el concepto legal, la expresión que utiliza el inciso 2° del artículo 2195 citado se ha entendido en términos más amplios, en el sentido que la tenencia de la cosa ajena, para que no se entienda precario, debe al menos sustentarse en un título al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aún cuando no sea de origen convencional o contractual y que ese título resulte oponible al propietario, de forma que la misma ley lo ponga en situación de tener que respetarlo y, como consecuencia de lo anterior, de tolerar o aceptar la ocupación de una cosa de que es dueño por otra persona distinta que puede eventualmente no tener sobre aquella ese derecho real”. *Inmobiliaria e Inversiones Tres Cantos Ltda. con Melgarejo y otra* (2012). En un sentido semejante, se encuentran los siguientes fallos: *Lepimán con Lepimán* (2020) y *Banco Falabella con Heresmann Fuentes* (2016). Asimismo, sobre la inteligencia de la expresión “sin previo contrato” se puede revisar: DE LA MAZA (2010), p. 179, ROSTIÁN (2013), pp. 32 y ALCALDE (2016), p. 291.

⁹ HALABÍ y SAFFIRIO (1996), p. 78. En el mismo sentido, BARRÍA e HIDALGO (2003), pp. 53-54; LECAROS (2008), p. 95; PIZARRO (2019), p. 1222 y LOAYZA (2023).

¹⁰ CORRAL (2021).

En efecto, en opinión del autor, ni el matrimonio ni la “simple convivencia no matrimonial” son títulos idóneos para justificar la tenencia del precarista. La razón, según puede advertirse, es que las relaciones de convivencia son una situación de hecho; algo meramente fáctico.¹¹

Para la jurisprudencia, sin embargo, el punto no parece suscitar mayor conflicto: los concubinatos son suficientes para enervar el precario del inciso 2° del artículo 2195 CC. Una mirada a las decisiones de la Corte Suprema lo demuestra,¹² ya que existen al menos veintidós casos en que se invocó un concubinato como título para enervar el precario, de los cuales en dieciocho oportunidades la Corte optó por rechazar la acción.¹³

Dos ejemplos permitirán ilustrar esta idea.

El primero de ellos, dictado el 6 de julio de 2021,¹⁴ resuelve una demanda de precario interpuesta por la dueña de un inmueble ubicado en la comuna de Calbuco, fundada en que el demandado ocuparía el bien raíz sin un título que lo ampare y por ignorancia o mera tolerancia suya. El demandado, por su parte, solicitó el rechazo de la demanda aduciendo, en lo que interesa, que ocupa el inmueble desde el año 1982 producto de una relación sentimental que mantuvo con la demandante, relación de la cual nacieron dos hijas.

Al considerar los antecedentes expuestos, la Corte Suprema acogió el recurso de casación, rechazando la acción de precario interpuesta; lo hace de la siguiente manera:

“Que, en las condiciones antes anotadas, la situación fáctica 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 justifica en la relación de convivencia preexistente, en cuya virtud el demandado aparece autorizado para ocupar el inmueble por la propia actora, en virtud de la convivencia que ambos mantuvieron. Consecuencialmente, al contrario de lo expuesto en la demanda de precario, los hechos dan cuenta de un claro vínculo entre la propietaria y el ocupante de la cosa, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada”.¹⁵

En lo que concierne a la segunda sentencia, dictada el 8 de marzo de 2023,¹⁶ se decidió respecto de una demanda de precario deducida por el dueño de un inmueble ubicado en la comuna de Nogales, en contra de la demandada quien justificó su tenencia en una relación de convivencia que mantuvo con el hijo del demandante.

La Corte Suprema rechazó la acción de precario, toda vez que:

¹¹ CORRAL (2021).

¹² La revisión de sentencias se circunscribe al período que va entre los años 2005 y 2023, donde se dictaron alrededor de 380 fallos que resuelven respecto de la legitimidad pasiva del demandado. A partir de allí, es posible identificar distintos grupos de justificaciones, entre las que se encuentran las patrimoniales y las extrapatrimoniales. Dentro de este último grupo se hallan las relaciones de convivencia objeto de este trabajo. Se hace presente que las sentencias fueron extraídas de las plataformas frecuentes: Vlex, Westlaw y, fundamentalmente, el Buscador de jurisprudencia del Poder Judicial. Los filtros utilizados fueron los siguientes: “acción de precario”, “sin previo contrato” e “ignorancia o mera tolerancia”.

¹³ Los cuatro fallos en que la acción de precario fue acogida son los siguientes: *Inmobiliaria Los Esteros Ltda. con Vidal Uria* (2009); *Vega Molina con Caroca Pino* (2017); *Poblete Hinrichsen con Ferrada Sánchez* (2018) y *Mellado Reyes con Arce Pineda* (2022).

¹⁴ *Montero Toledo con Ruíz González* (2021). En otro lugar, he comentado este fallo, véase: LOAYZA (2023), pp. 155-163.

¹⁵ *Montero Toledo con Ruíz González* (2021), considerando 12°.

¹⁶ *Torres con Torres* (2023).

"se observa que los jueces del fondo han efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente al caso que se trata, por cuanto si bien se ha acreditado el dominio del demandante sobre el bien respaldado por un título inscrito y vigente y la ocupación que de él ha hecho la demandada, no deriva de la ignorancia o mera tolerancia por parte del dueño, sino de la existencia de una relación de familia entre el actor y la demandada, pues ésta última mantuvo un vínculo de convivencia de la cual nació una hija en común con el hijo del actor. A lo que debe agregarse que éste último autorizó a la demandada para que se construyera la casa habitación que hoy ocupa dentro del terreno de su propiedad".

Pues bien, ambos casos son suficientemente claros respecto a la postura de la Corte Suprema; en contra de la opinión de los autores, las relaciones de convivencia que carecen de formalización permitirían justificar la tenencia del demandado. La pregunta que surge, entonces, consiste en considerar cuáles son los criterios o circunstancias utilizados dicho tribunal para justificar su posición.

III. LOS CRITERIOS EMPLEADOS POR LA CORTE SUPREMA PARA JUSTIFICAR LAS RELACIONES DE CONVIVENCIA COMO TÍTULO DE TENENCIA DEL DEMANDADO

Una revisión a los fallos en los que la Corte Suprema ha rechazado la acción de precario por entenderse que la relación de convivencia es suficiente para justificar la ocupación del demandado, evidencia que ha recurrido a dos criterios¹⁷ para justificar su posición. El primero es la existencia de hijos en común; el segundo, en tanto, la autorización otorgada por el demandante para ocupar la cosa. Dichos criterios no son excluyentes y en muchos casos se superponen.

3.1 Primer criterio: la existencia de hijos en común

El primer criterio utilizado por la Corte Suprema para rechazar la acción de precario es, también, el más frecuente, pues de los veintidós casos tenidos en cuenta en este trabajo, en catorce de ellos se presentó este criterio;¹⁸ y consiste en determinar la existencia de hijos en común. A partir de él, la Corte ha justificado la eficacia de las relaciones de convivencia como título para enervar la acción de precario.

Así se desprende de los fallos citados en el número anterior; en ambos se tuvo por establecido que de la relación sentimental preexistente nacieron hijos. Algo semejante sucede en la sentencia de 6 de abril de 2020,¹⁹ conforme a la cual la demandada mantuvo una relación de convivencia con el demandante durante 17 años. Según se lee en el fallo:

"En este caso, no es posible soslayar que el título en el que se ampara la demandada es la relación de convivencia que mantuvo con el dueño del bien raíz, con quien tuvo dos hijos, menores de edad que actualmente lo habitan junto a su madre, vínculo de familia que precisamente excluye la mera tolerancia".

¹⁷ Para efectos de este trabajo, entiendo por "criterio" aquellas condiciones que, con aspiración de generalidad, permiten resolver de la misma forma un conjunto de casos semejantes. Es decir, una razón empleada para sustentar una postura y que se presenta en más de una ocasión.

¹⁸ Se trata de los fallos: *Valenzuela Vásquez con Arratía Díaz* (2013); *Escobar Espinoza con Miranda Villacorta* (2017); *Fernández con Ochoa* (2017); *Hernández Fernández con Silva Silva* (2019); *Alvarado con Norambuena* (2020); *Montero Toledo con Ruíz González* (2021); *Sociedad Veryval SpA con Ibarra Rodríguez* (2022); *Rubio con Rojas* (2022); *Fee con Alvarado* (2022); *Torres con Torres* (2023); *Carvallo con Meza* (2023); *Osorio Herrera con López Acuña y otros* (2023); *Valenzuela Romero con Vargas Palma* (2023) y *Araya con Narváez* (2023).

¹⁹ *Araneda Fuentes con Piña González* (2020). En el mismo sentido: *Alvarado con Norambuena* (2020); *Valenzuela Vásquez con Arratía Díaz* (2013); *Valenzuela Romero con Vargas Palma* (2023) y *Valenzuela Vásquez con Arratía Díaz* (2013).

Y lo mismo ocurre en la sentencia de 11 de agosto de 2019.²⁰ Los hechos asentados en la causa exponen que la demandada ocupa la propiedad junto a sus dos hijos, los cuales están ligados por parentesco a la demandante, quien es hija, a su vez, de la ex pareja de la demandada. En la sentencia, la Corte Suprema señaló lo siguiente:

“Entonces, si es un hecho pacífico que la demandada ocupa el inmueble en virtud de su relación de convivencia con el anterior dueño de la propiedad, que es el padre de sus hijos menores, quienes también la habitan, y además es el progenitor de la demandante, se debe inferir que la ocupación no lo es por ignorancia o mera tolerancia de la actora, lo que impide que prospere la acción intentada; debiendo dicha parte deducir aquellas que correspondan para satisfacer su pretensión de recuperar la propiedad”.

Conforme se aprecia de los ejemplos citados, dada la existencia de hijos en común se puede descartar que la tenencia del bien lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño. En otros términos, la presencia de hijos se erigiría como una razón suficiente para limitar el dominio del dueño, particularmente si se atiende al interés superior del niño.

En principio, este criterio parece adecuado si se considera que el interés superior del niño consiste en un principio general del Derecho que establece una garantía para el menor, en el sentido de que toda decisión que le concierna debe atender a sus derechos.²¹ A ello se agrega su reconocimiento normativo en el artículo 7 de la Ley N° 21.430 sobre Garantías y Protección Integral de los Derechos de la Niñez y Adolescencia, que establece que el interés superior del niño, niña y adolescente es un principio, derecho y norma de procedimiento basada en una evaluación de todos los elementos del interés de uno o varios niños en una situación concreta.

Sin embargo, en mi opinión, dicho criterio no resulta suficientemente persuasivo.

Habría que comenzar por advertir que la situación es diferente según se trate de hijos mayores o menores de edad. La razón es que respecto de los hijos menores los padres tienen un especial deber de cuidado, construido a partir de las reglas de la Convención de los Derechos del Niño de 1989.²²

En este sentido, resulta útil acudir a un voto de prevención del Ministro Rodrigo Biel en un fallo de 25 de enero de 2022,²³ según el cual:

“No resulta razonable aceptar la falta de conocimiento o mera tolerancia del actor, ya que el uso y goce del bien precariado lo es en beneficio de los hijos de su primo, anterior y próximo dueño del predio, padre de los niños que se encuentran al cuidado de su madre, la demandada, quien obtuvo que su ex conviviente saliera de la casa, lo que supone al menos una autorización del padre y no una mera tolerancia, lo contrario constituiría una clara transgresión al principio rector del interés superior del niño, niña o adolescente, que tiene como objeto garantizar a todos los menores que se encuentren en el territorio nacional el ejercicio y goce pleno y efectivo de sus derechos, como lo reconoce el artículo 3° de la Convención de los Derechos del Niño, aplicable por remisión de la Ley n° 19.968”.

Lo que enseña el extracto es que, frente a la existencia de hijos menores de edad, la cuestión del precario no se suscita en términos estrictamente económicos, sino que debe considerarse, también,

²⁰ *Hernández Fernández con Silva Silva* (2019).

²¹ RAVETLLAT y PINOCHET (2015), p. 905.

²² Sobre cómo se ha recibido este principio en el derecho civil chileno, ver: RAVETLLAT y PINOCHET (2015), pp. 903-934.

²³ *Sociedad Veryval SpA con Ibarra Rodríguez* (2022).

el interés superior de aquellos. Es decir, la tensión entre los intereses del dueño (derecho de propiedad) y el ocupante (derecho personal) se ve permeada por otro interés diverso, aquel de los niños, niñas y adolescentes, los que deben ser protegidos en sus derechos esenciales, en términos tales que serían estos últimos aquellos que permitirían justificar la tenencia, y no, en cambio, la relación de convivencia.

Reflexionar al respecto muestra que una posición más apegada al derecho de propiedad del demandante permitiría acoger las acciones de precario; en cambio, una mirada más protectora del interés superior del niño, niña o adolescente y, en definitiva, de los derechos personales que estos tengan, estimaría que las acciones de precario deben ser rechazadas. Dependiendo de en qué lugar de la balanza se encuentre el juez, este resolverá respecto a la acción de precario.

Pues bien, una mirada a las sentencias de la Corte Suprema da cuenta de una tendencia a rechazar las acciones de precario frente a la existencia de hijos en común. Sin embargo, plantear las cosas de esta forma deja una interrogante: ¿cuál es, en realidad, el título que permite justificar la tenencia y enervar la acción de precario?

La pregunta surge al considerar algunos materiales. En primer lugar, la opinión de BARCIA LEHMAN, quien, al analizar un fallo de la Corte de Apelaciones de San Miguel que resolvió que la ocupación de la conviviente con la que el demandante tuvo dos hijas impediría que la acción de precario prospere, sostuvo que dicha posición es discutible, ya que no señala una categoría jurídica para mantener la tenencia del bien, como podría haber sido la comunidad de vida o, bien, los alimentos.²⁴

En segundo lugar, un fallo más arriba citado de 3 de noviembre de 2020; según se señaló, en los hechos consta que mediante una transacción extrajudicial aprobada por el tribunal de familia competente, se reguló una pensión de alimentos en la que no se incluyeron gastos de habitación, ya que los hijos vivían en el inmueble cuya restitución se pretendía.

En tercer lugar, la pregunta sobre el verdadero título que permite justificar la tenencia del demandado surge al examinar un reciente fallo de 23 de octubre de 2023.²⁵ Al respecto, se lee en la sentencia:

“(…) la situación fáctica establecida en la causa no se encuentra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene la ocupación de la cosa y su dueño.

(…)

(…) al contrario de lo expuesto en la demanda de precario, los hechos dan cuenta de un claro vínculo entre el propietario del inmueble sub lite y la ocupante de la cosa, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada”.

Lo interesante del caso está en considerar cuál es la “situación fáctica” que, en opinión de la Corte, permite rechazar el precario. La respuesta que nace a raíz de los hechos acreditados por el tribunal es que, en virtud de una relación de convivencia de 15 años entre las partes, de la cual nació un hijo en común, la demandada se dedicó al cuidado del hijo en común y, también, a las labores propias del hogar común, sin poder desarrollar una actividad remunerada o lucrativa en su favor, a diferencia de lo que ocurrió con el demandante, quien sí pudo hacerlo, trabajando de manera remunerada lo cual le permitió incrementar su capacidad económica y acceder a un mutuo hipotecario, pudiendo financiar la compra del inmueble objeto del pleito, el cual sirvió de residencia familiar.

²⁴ BARCIA (2017), p. 86. Según Carlos Pizarro, estos casos son supuestos en que se suele sensibilizar al juez y, por lo mismo, se tiende a la justicia material, en: PIZARRO (2019), p. 1233.

²⁵ *Araya con Narváez* (2023).

La situación descrita en los hechos se asemeja bastante a los criterios otorgados por el legislador en el artículo 62 de la Ley N° 19.947 sobre Matrimonio Civil para la compensación económica, sin embargo, no estamos en un caso de compensación económica pues, según la ley, esta es una institución aplicable únicamente cuando el *matrimonio* o el *acuerdo de unión civil*, en su caso, termina.²⁶

¿Cuál es, entonces, el título que permite justificar la ocupación del demandado? ¿Las relaciones de convivencia o, en cambio, una institución diferente? Y, si es esta última solución, ¿cuál es dicha institución? ¿Los alimentos decretados por ley, la compensación económica o algún otro?

Lo cierto es que como se ha intentado mostrar, no queda claro si la Corte Suprema, al rechazar la acción de precario, lo hace por la existencia de una relación de convivencia, porque de dicha relación nacieron hijos en común (los cuales tienen derechos personales respecto del demandante, señaladamente de alimentos²⁷), o, porque la Corte entiende que debe existir una suerte de “compensación económica”. De ser este el caso, la solución debiera encauzarse bajo la disciplina de los Tribunales de Familia y no en esta sede.²⁸ En otros términos, no se trata de que la existencia de hijos no pueda imponer obligaciones –claro que las impone–²⁹ sino que, si la Corte Suprema entiende que los padres tienen obligaciones alimenticias respecto de sus hijos o que el conviviente tiene obligación de compensar cierto menoscabo a su pareja, tales obligaciones deben ser decretadas en la instancia correspondiente,³⁰ no siendo el precario una herramienta eficaz al efecto. De ahí que el criterio –la existencia de hijos en común– en realidad debe sincerarse o, más bien, reformularse.

²⁶ Según señala el artículo 27 de la Ley N° 20.830 que crea el Acuerdo de Unión Civil, esta institución se aplica en caso de que el acuerdo termine por las causales d), e) y f) del artículo 26 de la misma ley. De ser procedente, se aplica la regulación prevista en la Ley N° 19.947.

Existe, con todo, un caso en que se aplicó una “compensación económica” a la convivencia civil no formalizada. No obstante, la naturaleza de tal compensación de índole económica no es la misma que aquella regulada en la ley 19.947. Véase: ESPADA (2013), pp. 105-134. Con todo, según la autora, dicha compensación –procedente en casos de nulidad o divorcio– podría haberse asemejado a la “ruptura de la convivencia de hecho”.

²⁷ En un fallo de junio de 2017 resuelto por la Corte Suprema a propósito de una demanda de precario, se señaló que el Tribunal de Familia competente tuvo para regular los alimentos el hecho de la ocupación del inmueble de propiedad del padre. Véase: *Rojas Geldres con Jaramillo Soto* (2017).

²⁸Cuál sea la sede en que se substancien los juicios de precario es una cuestión que escapa a este trabajo. Para un análisis sobre el procedimiento que debe seguirse tratándose de la acción de precario con ocasión de la Ley N° 21.461 que modifica la Ley N° 18.101 e incorpora un procedimiento monitorio, véase: LARROUCAU (2023), pp. 263-283. Según el autor, existen ciertas reglas del procedimiento monitorio que son aplicables a los juicios de precario, a saber: 1) la exigencia de que la demanda de precario contenga una petición concreta; 2) la regla que permite que si el juez declara admisible la demanda debe apercibir al demandado en cuanto a que, si este no comparece, se dispondrá de su lanzamiento y el de los ocupantes del inmueble en un plazo no superior a diez días; y, 3) aquella regla que establece que la contestación del demandado configurará el objeto del juicio entre las partes. LARROUCAU (2023), pp. 268-269.

En mi opinión, la regla más útil en los conflictos que suscitan el objeto de este trabajo es la segunda, pues, de no concurrir el demandado al juicio o no formule oposición, se podrá exigir el desalojo en un plazo no superior a 10 días (art. 18-C, ley 18.101).

²⁹ Sin ir más lejos, el artículo 9° de la Ley N° 14.908 permite que el juez impute, total o parcialmente, los alimentos a un derecho de usufructo, uso o habitación sobre los bienes del alimentante. El punto es otro; es que de existir tal obligación, esta debe ser decretada por el juez correspondiente en la instancia procesal respectiva, y no en el juicio de precario.

³⁰ Ver: RODRÍGUEZ (2018b), pp. 80-82.

Entender las cosas de otra forma desdibujaría la comprensión del título (o contrato), y produciría dos efectos negativos: de una parte, le asignaría al precario una función que le es impropia;³¹ y, de otra parte, lo privaría de su función propia, cual es, colmar la laguna que dejó el régimen de la posesión inscrita.³²

3.2 Segundo criterio: la autorización otorgada por el demandante

El segundo criterio presente en las decisiones de la Corte Suprema corresponde a ciertas autorizaciones otorgadas por el demandante y que permitirían justificar la ocupación del demandado. Se trata de diez casos (de los veintidós empleados en este trabajo).³³ En este sentido, destaca la sentencia de 14 de junio de 2021,³⁴ según la cual la tenencia del bien raíz estaba justificada en la relación de convivencia preexistente entre las partes, dado que la demandada habría sido autorizada para ocupar el inmueble, lo que se contrapone a una tenencia sufrida, tolerada o ignorada por el propietario.

Otro tanto se advierte en el fallo ya citado de 6 de julio de 2021.³⁵ En él se señala lo siguiente:

“Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica en la relación de convivencia preexistente, en cuya virtud el demandado aparece autorizado para ocupar el inmueble por la propia actora, en virtud de la convivencia que ambos mantuvieron. Consecuencialmente, al contrario de lo expuesto en la demanda de precario, los hechos dan cuenta de un claro vínculo entre la propietaria y el ocupante de la cosa, lo cual se contrapone a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada”.

Un pasaje similar se halla en la sentencia de 25 de enero de 2022.³⁶ En ella, se tuvo por acreditado que la demandada mantuvo una relación de convivencia con el ex propietario del inmueble, hecho que no fue controvertido por el demandante. Conforme se puede leer en el fallo, los hechos descritos no encuadran dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y su dueño. Por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica por la relación de convivencia preexistente entre las partes, en virtud de la cual la demandada habría sido autorizada para ocupar el inmueble, lo que se contrapone con una tenencia sufrida, tolerada o ignorada.

Como se ve en todos estos casos es a partir de una “autorización” otorgada por quien pretende recuperar la cosa que la Corte excluye la ignorancia o mera tolerancia y, en consecuencia, entiende a

³¹ Sobre la asignación al precario de una función impropia, véase: DE LA MAZA (en prensa, A). En este sentido, el autor habla acerca de un “potencial subversivo del precario” que estaría dado por una interpretación “inmanente” del artículo 2195 inc. 2° CC.

³² ATRIA (2017), p. 61.

³³ Son los siguientes: *Hernández Fernández con Silva Silva* (2019); *Vidal con Valencia* (2020); *Del Pino Ponce con Orellana Zamorano* (2021); *Santander Araya con Paredes Leiva* (2021); *Montero Toledo con Ruíz González* (2021); *Sociedad Veryval SpA con Ibarra Rodríguez* (2022); *Rubio con Rojas* (2022); *Torres con Torres* (2023); *Álvarez con Fabián* (2023) y *Araya con Narvárez* (2023).

³⁴ *Santander Araya con Paredes Leiva* (2021). En el mismo sentido, DOMÍNGUEZ (1992), pp. 211-213.

³⁵ *Montero Toledo con Ruíz González* (2021).

³⁶ *Sociedad Veryval SpA con Ibarra Rodríguez* (2022). En el mismo sentido: *Santander Araya con Paredes Leiva* (2021) y *Del Pino Ponce con Orellana Zamorano* (2021)

los concubinatos como razón suficiente para enervar la acción de precario interpuesta.³⁷ La Corte, sin embargo, se abstiene de denominar a dichas autorizaciones como “comodatos”.³⁸

Sin embargo, al igual que el criterio anterior, este tampoco resulta ser persuasivo.

Para considerar este punto, conviene plantear la siguiente interrogante: ¿qué significa que la tenencia de la demandada haya sido autorizada por el demandante?

Según la RAE, *autorización* significa “Acción y efecto de autorizar”. A su vez, *autorizar* significa “Dar o reconocer a alguien facultad o derecho para hacer algo”. En consecuencia, autorizar comprende supuestos donde existe una habilitación o permiso por parte del dueño al ocupante para que este último mantenga para sí la tenencia de la cosa durante cierto lapso.

Para abarcar este criterio, convendrá comenzar por la conclusión: tal como en el caso anterior –la presencia de hijos en común vinculada al interés superior del niño, niña o adolescente–, el título no es la relación de convivencia o concubinato. Lo que entonces justifica la ocupación que el demandado hace de la cosa es permiso que el mismo dueño le confiere.

Se trata de un caso complejo porque es la conducta del dueño la que habilita al ocupante para ingresar a la cosa. El punto, sin embargo, es que dicha conducta se opone a la “ignorancia o mera tolerancia” necesaria para configurar la acción de precario. En esta línea, se ha señalado en doctrina que la mera tolerancia presupone el conocimiento del propietario respecto de la tenencia que el tercero está ejerciendo de su cosa, por lo mismo, resulta inconciliable con la ignorancia.³⁹

Semejante opinión también se presenta en las sentencias de la Corte Suprema. Así, por ejemplo, un fallo de 5 de agosto de 2015 a propósito de un contrato de promesa:⁴⁰

“Por su parte, la jurisprudencia ha dicho al respecto que: ‘Para el legislador la tolerancia de cosa ajena se entiende precaria -en lo que en la especie nos atañe- cuando está causada en la simple y exclusiva indulgencia, condescendencia, permiso, aceptación, admisión, favor o gracia de su dueño.’ (Corte de Apelaciones de Santiago, 23 de marzo de 1987 G.J. 1987, t 81, N° 1, p. 32)”.

Así, debe entenderse entonces por mera tolerancia el no oponerse a los actos que podrían ser impedidos, aceptándolos, permitiéndolos, por cuanto, el no reprimirlos, supone tolerarlos, lo que importa una actitud permisiva, de transigencia, aquiescencia o condescendencia. Lo anterior en el entendido que se trata de una situación en la cual se tenga

³⁷ Un reciente fallo resuelto por la Corte Suprema el 30 de mayo de 2023 (*Álvarez con Fabián* (2023)), permite ilustrar bien la idea de las “autorizaciones”. Los demandantes eran comuneros de un bien raíz ocupado por la demandada, hija de una de las comuneras quien había recibido una autorización de su madre. Según la Corte: “En la especie, habiéndose constatado que la demandada tiene un vínculo familiar con el anterior dueño y que su madre -quien autorizó la ocupación- es propietaria en conjunto con los demandantes del inmueble sub lite, permite determinar la existencia de un vínculo jurídico entre el ocupante y la cosa objeto de la ocupación, lo cual necesariamente se contraponen a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada y denota una situación que debe ser solucionada a través de las acciones específicas para ello, no por medio de una demanda de precario, que no resulta ser la vía idónea para resolver el conflicto, en tanto el sustrato fáctico descrito no resulta subsumible en los presupuestos de hecho del mismo”. En el mismo sentido, DOMÍNGUEZ (1992), pp. 211-213.

³⁸ Solo en uno de los casos tenidos a la vista en este trabajo la Corte Suprema denominó a dichas autorizaciones como un “comodato”. Se trata de: *Santander Araya con Paredes Leiva* (2021).

³⁹ HALABÍ y SAFFIRIO (1996), p. 86.

⁴⁰ *Reyes Flores con Espinoza Reyes* (2015). En el mismo sentido: *Macaya Martínez con Valeria Ojeda* (2016).

conocimiento de los actos del tenedor, por cuanto, en caso contrario se podría estar frente a una actitud omisiva derivada de la ignorancia y no representativa del concepto en examen”.⁴¹

Al existir un permiso por parte del dueño no es posible sostener, a su vez, que la tenencia del tercero se deba a su mera tolerancia: lo que justifica la ocupación de la cosa es, precisamente, la autorización.⁴²

¿Significa esto que la acción de precario debe ser rechazada y, por consiguiente, el dueño se verá impedido de recuperar su cosa?

Para resolver este asunto habrá que notar dos cosas. En primer lugar, que, aun existiendo “autorización” por parte del propietario, tal permiso perdió su vigencia. De este modo, la situación encaja en aquello que la doctrina ha dado en llamar “precario sobrevenido”,⁴³ es decir, que quien detenta la cosa bajo un título continúa haciéndolo aun cuando dicho derecho se extinguió. Por lo mismo, no existe fundamento suficiente para proteger al ocupante.⁴⁴

En segundo lugar, habrá que notar que aquello que la Corte Suprema denomina *autorizaciones*, no son otra cosa que *comodatos*.⁴⁵ Una vez advertido lo anterior, se deberá señalar que únicamente puede tratarse de comodatos precarios, es decir, una especie de comodato donde la cosa no ha sido prestada ni para un fin en particular ni por un plazo fijo para su restitución (art. 2195 inc. 1° CC).

A una conclusión similar llega Leonor ETCHEBERRY:

“(…) si entendemos que hay comodato precario, la sentencia va a ser favorable en un juicio de este tipo, ¿es necesario entonces someter al dueño a un nuevo juicio sólo porque sobre la base de dos testimonios se logra acreditar que hubo un préstamo que el dueño ignoraba al momento de contratar? Por cierto, se sostendrá que los contratos se deben respetar, de ello no hay duda y también somos partícipes. El problema es que por la relación de familia siempre va a ser más fácil probar por testigos el supuesto ‘préstamo inicial’, lo que llevará a que el ocupante

⁴¹ En el mismo sentido: *Neira Cáceres con Vallejos Pérez* (2017); *Compañía Ganadera Tongoy con Cortés Pizarro* (2019) y *Bahamonde con Municipalidad de Punta Arenas* (2019).

Según el primero de estos fallos: “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; en resumen, la expresión menciona la situación de simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar”.

⁴² Así se extrae de este pasaje: “Que, en las condiciones antes anotadas, la situación fáctica establecida en la causa no se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene la ocupación de la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica en la relación de convivencia preexistente, en virtud de la cual la demandada fue autorizada para ocupar el inmueble por su actual dueño”, en *Araya con Narváez* (2023).

⁴³ Según un fallo de la Corte Suprema, de 10 de octubre de 2018, el precario sobrevenido tiene lugar “toda vez que alguien que había una cosa como tenedor en virtud de un derecho real o personal, continúa habiéndola de hecho, después que el derecho se extinguió por alguna causa eficaz. Esto le acaece, por ejemplo, al arrendatario, si su arrendador enajena la cosa a un tercero: ante éste, dicho arrendatario carece de cualquier derecho (aunque pueda indemnizarse frente al que fue su arrendador), y su situación frente a la cosa dependerá exclusivamente de la voluntad del nuevo dueño: en consecuencia, el tenedor es un precarista a su respecto”, en: *Inversiones Mirasol E.I.R.L con Donoso Saavedra y otros* (2018).

⁴⁴ ALCALDE (2016), p. 303.

⁴⁵ Sin ir más lejos, en el fallo de 14 de junio de 2021, la Corte Suprema, en los hechos, denomina dicha situación como un “comodato”.

gane un tiempo extra en la propiedad, lo que muchas veces también contribuirá con otro fin del derecho, cual es la paz social”.⁴⁶

Siendo las cosas de esta manera, es perfectamente posible que el tribunal acoja la solicitud principal substanciada en el juicio -la restitución de la cosa- amparándose en el principio *iura novit curia*, el cual le reconoce libertad a los órganos judiciales en la aplicación del Derecho al caso concreto, con la única limitación de ajustarse a los hechos alegados por las partes y no conceder un beneficio diferente al pedido.⁴⁷

3.3 Una especie de sociedad de hecho

Finalmente, conviene tener presente un caso aislado que, por presentarse en una sola ocasión, no puede considerarse como “criterio”, pero que de todos modos permitió a la Corte justificar su decisión, acudiendo a una “especie de sociedad de hecho” entre las partes.

Se trata de un fallo dictado con fecha 21 agosto de 2020, en cuya virtud se discutió sobre la suficiencia del título aludido por la demandada para enervar la acción de precario.⁴⁸ Sostuvo la demandada la existencia de una relación de convivencia de al menos once años, entre 2007 y 2018.

Con cargo a lo expuesto, el tribunal de primera instancia acogió la demanda, sin embargo, la Corte de Apelaciones de Valdivia lo revocó, argumentando, según consta en la sentencia de Corte Suprema, que la relación de convivencia entre las partes constituyó una especie de sociedad de hecho que configura un título suficiente para ocupar el inmueble y descartar la mera tolerancia alegada por el actor.

A continuación, y sin descartar dicho argumento, la Corte añade que, en el presente caso, el título que se tuvo por suficiente para justificar la ocupación de la demandada correspondía a la relación de convivencia que mantuvo con el demandante. Concluye la sentencia:

“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”.

De esta manera, en al menos una oportunidad la Corte Suprema ha acudido a la existencia de una especie de sociedad de hecho entre las partes, lo que determina, en definitiva, la existencia de un vínculo jurídico que excluye la mera tolerancia del dueño.⁴⁹

Nótese, sin embargo, que la Corte Suprema no emplea la expresión *sociedad de hecho*, es decir, aquel tipo de sociedad en que por la intención común de sus miembros está destinada a no ser objeto de formalidades legales (arts. 2057 y 2058 Código Civil),⁵⁰ sino que sólo señala que es una *especie*

⁴⁶ ETCHEBERRY (2016), p. 82.

⁴⁷ HUNTER (2010), p. 220. En contra: LARROUCAU y ROSTIÓN (2013), pp. 50-51.

⁴⁸ *Vidal con Valencia* (2020).

⁴⁹ Contraria a la decisión de este fallo se encuentra otro de 19 de noviembre de 1963 recogido por Halabí y Saffirio. Señalan los autores que “La Corte Suprema consideró que no obstante estar comprobada la existencia de una sociedad de hecho entre el demandado y su conviviente, y que la propiedad se había adquirido con el fruto de sus esfuerzos mancomunados, era indispensable deducir acción para que se reconociera dicha comunidad y los respectivos derechos de las partes. Al no existir -agregó la Corte- una sentencia que hiciera tal declaración ni algún contrato que permitiera a la demandada ocupar esa propiedad, debía concluirse que concurría la mera tolerancia del demandante (...)”, en: HALABÍ y SAFFIRIO (1996), p. 77. En sentido similar, ATRIA (2017), p. 76 y RAMOS (1986), p. 16.

⁵⁰ TORRES (1998), p. 194. En el mismo sentido, MEZA (2007), p. 141.

de esta.⁵¹ En mi opinión, lo que la Corte busca establecer es una comunidad de bienes nacida a instancias del concubinato y, en virtud de dicha comunidad, enervar la acción de precario. La razón es evidente: el concubinato –aun cuando este sea prolongado– no constituye, por sí mismo, título idóneo de enervar la acción de precario,⁵² pues no es capaz de generar ninguna relación jurídica; sino que, como se mostrará más adelante, se trata de una cuestión meramente fáctica. El punto, sin embargo, es que, de existir tal comunidad de bienes, el asunto debió encaminarse en un procedimiento diferente, de lato conocimiento,⁵³ pues lo que allí se habría discutido es el dominio del bien y no, en cambio, la legitimación pasiva.

IV. LA INOPONIBILIDAD DE LAS RELACIONES DE CONVIVENCIA

Muy probablemente, lo que subyace a la disciplina del precario del inciso 2° del artículo 2195 CC es un conflicto entre los intereses del dueño y del ocupante. Así, por ejemplo, ROSTIÓN ha señalado que el precario responde a los intereses del dueño de recuperar el bien que se encuentra en manos de otro.⁵⁴

Por lo demás, así se desprende de una sentencia de 27 de diciembre de 2017,⁵⁵ en que la Corte Suprema sostuvo:

“La situación que busca regular el precario es una en que, como sucede en este caso, se contraponen el derecho de dominio por una parte y la mera tenencia por otra; y la pregunta que busca responder el inciso segundo del mencionado artículo es ¿cuál ha de prevalecer? La respuesta que arroja la correcta inteligencia del precepto es que ha de predominar la del dueño, salvo que la tenencia se encuentre justificada. Pero no justificada en abstracto, pues esto limitaría la protección del dominio en términos que no resultan consistentes con el ordenamiento jurídico nacional, sino en términos concretos, es decir, respecto del titular del derecho de dominio”.

En efecto, bien mirado el problema que suscita el precario, este se circunscribe a la tensión entre los intereses del dueño, por una parte, y del ocupante, por otra. Dicha tensión ha de ser resuelta en favor del propietario, a menos que el ocupante tenga una razón suficientemente poderosa en términos que permita justificar su tenencia.⁵⁶ Tal justificación, por otro lado, se organiza mediante dos expedientes: los derechos reales y los derechos personales.

De esta manera, si el ocupante alega tener una servidumbre o un usufructo respecto de la cosa, la tenencia está justificada y, en consecuencia, el juez deberá rechazar la acción de precario, pues no cabe duda de que el ocupante está justificado en su tenencia. Por su parte, si el título que enarbola el

⁵¹ No se trata de comprender esta “especie” de sociedad de hecho como una subespecie dentro del género “sociedad de hecho”, sino para graficar que se refiere tan sólo de una figura próxima a ella.

⁵² HALABÍ y SAFFIRIO (1996), p. 78. En contra: RAMOS (1986), p. 16.

⁵³ En un sentido similar: ALCALDE (2018), pp. 349-365.

⁵⁴ ROSTIÓN (2013), p. 9. Señala el autor: “Esta visión tradicional del precario ha logrado hacerse con la hegemonía interpretativa, erigiendo al art. 2195 inciso 2° en una acción real, distinta de las demás acciones del comodato y del comodato precario, para proteger al dueño en la situación antes descrita: cuando alguien le priva de un bien, sin un título o antecedente que sirva para justificar esa tenencia”. En un sentido similar, HALABÍ y SAFFIRIO (1996), p. 23.

⁵⁵ *Ruz Aguayo, Agrícola San Juan Ltda. con Céspedes Veloso* (2017).

⁵⁶ Según Jaime Alcalde, en cualquiera de los supuestos del artículo 2195 del Código Civil (comodato precario o simplemente precario), lo decisivo es que “el dueño tenga la obligación de soportar la cosa por el que la tiene en su poder, porque solo entonces gozará de protección frente a una demanda de restitución”. ALCALDE (2016), p. 292. Y, más adelante, agrega que lo relevante es, entonces, la inexistencia de un título de mera tenencia.

demandado es la presencia de un derecho personal, como un arrendamiento o una promesa, el juez deberá determinar si dicho contrato le impone al propietario la obligación de respetar dicha ocupación; además, deberá sopesar si tal antecedente se encuentra o no vigente. De ello dependerá el destino de la acción de precario interpuesta.

La situación con las relaciones de concubinato se emparenta más con el segundo de los supuestos planteados, es decir, es el juez quien debe determinar si tal vínculo le impone al propietario el deber de respetar la tenencia que de su cosa hace el demandado. Para tal efecto, la Corte ha empleado dos criterios a través de los cuales ha buscado construir dicha obligación. El problema es que, como se ha buscado mostrar, ni la existencia de hijos en común ni las autorizaciones otorgadas por el demandante parecen ser criterios adecuados para justificar la tenencia del ocupante.

En efecto, como se señaló las verdaderas razones empleadas por el tribunal son otras, que se escapan de la institución del precario y encuentran su fundamento en instituciones –en este caso, del Derecho de familia– diferentes, sean estas los alimentos decretados por ley, el comodato precario u otras instituciones del derecho nacional.⁵⁷ La cuestión, entonces, consiste en dilucidar si es, o no, posible usar dichas instituciones para un alcance que les es ajeno. La respuesta, en mi opinión, es que no; si se quiere ejercer la tutela que otorgan dichas instituciones, habrá que hacerlo en la sede respectiva frente a la autoridad competente.⁵⁸

De ahí que sea posible sostener que los criterios empleados por la jurisprudencia se escapan del precario pues, como ha sostenido la Corte Suprema en alguna sentencia, el concubinato, en realidad, se trata de una situación que no genera un título de ocupación ni significa que ese estado pueda prolongarse indefinidamente en el tiempo. En otras palabras, las relaciones de convivencia son inoponibles al dueño.⁵⁹

En esta línea se presenta una sentencia de 28 de marzo de 2009,⁶⁰ en cuya virtud la Corte Suprema acogió una acción de precario interpuesta por una Inmobiliaria contra la ocupante que alegaba su calidad de ex concubina del representante de la sociedad demandante. En palabras de la Corte:

“Que, como se dijo más arriba, en el caso de autos los magistrados de la instancia establecieron como hechos de la causa que la sociedad demandante es dueña del inmueble cuya restitución se pretende y que la demandada se encuentra actualmente ocupándolo. En razón 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. Por consiguiente, correspondía a la parte demandada demostrar que esa ocupación encuentra sustento en un título oponible a la propietaria, de forma tal que la ley la ponga en situación de tener que respetarla. Ahora bien, los jueces de la instancia han estimado que la demandada

⁵⁷ Me refiero, por ejemplo, a los bienes familiares (arts. 141 y ss. Código Civil), a la compensación económica (art. 61 y ss. LMC) o, bien, derechos de uso y habitación en favor del cónyuge sobreviviente (art. 1337 regla 10ª Código Civil).

⁵⁸ De lo contrario, como señala un autor, el precario tendría un potencial subversivo, pues mediante su interpretación podría llegar a modificar la disciplina de instituciones ajenas a él, otorgándoles efectos que no poseen. Véase: DELA MAZA (en prensa, A). Una opinión semejante, aunque a propósito de la sociedad conyugal, presenta Jaime Alcalde, en: ALCALDE (2016), p. 307).

⁵⁹ Esto, no obstante, sin embargo, a que el ex conviviente civil no formalizado tenga algún tipo de derecho “obligacional”. Es decir, bien podría solicitar una “compensación de índole económica” (ESPADA (2013)) o demandar el enriquecimiento injustificado del ex conviviente propietario. Lo que, desde luego, no puede solicitar es imponerle su ocupación al propietario.

⁶⁰ *Inmobiliaria Los Esteros Ltda. con Vidal Uria* (2009).

no rindió prueba suficiente que permitiera formar convencimiento en orden a que la ocupación que hace del inmueble se encuentra amparada en un título oponible a la sociedad demandante y, en virtud de lo anterior, acertadamente decidieron acoger la demanda”.

La misma opinión se encuentra en un voto de minoría redactado por Carlos PIZARRO,⁶¹ según el cual, la demandada no contaba con un título oponible al propietario, pues el hecho de haber existido una relación de convivencia entre las partes no constituye un antecedente que permita evitar que el dueño del inmueble pueda alcanzar su restitución. De este modo, no hay ningún título, sino sólo un hecho que consiste en la convivencia, lo que no importa enervar la acción de precario.

Los ejemplos anteriores demuestran la doctrina correcta: las relaciones de convivencia son una cuestión exclusivamente fáctica, de la cual no nace –salvo que se formalice mediante las instituciones jurídicas pertinentes, por ejemplo, un AUC– ningún derecho sobre los bienes del propietario.

Algo como esto se desprende de las palabras de Hernán CORRAL, quien, comentando un fallo de la Corte Suprema dictado en 2021, sostuvo que el tribunal calificó de vínculo jurídico una convivencia que es claramente una situación fáctica, reduciendo, en consecuencia, al mínimo la operatividad de la acción de precario, toda vez que se omite la exigencia de un título que debe ser jurídico para justificar la tenencia y se interpreta la mera tolerancia como una actitud pasiva que no tiene motivación alguna para soportar que el tenedor use una cosa ajena.⁶²

La conclusión anterior es relevante, ya que muestra algo que habitualmente pasa desapercibido en las sentencias de la Corte Suprema, y es que el antecedente que invoca el demandado debe ser “jurídico”.⁶³ Así se desprende sin ninguna dificultad de un fallo de 21 de agosto de 2020 ya citado:

“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”.

Y, también, de la sentencia de 25 de enero de 2022:⁶⁴

“Que, en las condiciones antes anotadas, la situación fáctica 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”.

La revisión de estos fallos enseña que únicamente sirve como antecedente de la ocupación uno que se funde en la “ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa la cosa y su dueño”. De ahí que la argumentación de la Corte sobre la “especie de sociedad de hecho” mencionada en el número anterior y, en general, las relaciones de convivencia deban descartarse, pues estas se sustentan

⁶¹ *Escobar Espinoza con Miranda Villacorta* (2017).

⁶² CORRAL (2021).

⁶³ Así se desprende de las siguientes palabras de Selman: “el precario vendría a ser una situación de hecho que implica una ausencia total de vínculo jurídico entre el dueño de la cosa y el llamado precarista”, en: SELMAN (2018), p. 360.

⁶⁴ *Sociedad Vervyal SpA con Ibarra Rodríguez* (2022). Así también lo ha entendido la Corte Suprema en *Neira Cáceres con Vallejos Pérez* (2017), al sostener la Corte que el precarista fue introducido al inmueble como “consecuencia del vínculo jurídico existente con la cónyuge del antecesor del dominio”; y el fallo –aunque a propósito de una promesa de compraventa– de 21 de julio de 2023, al sostener: “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”, en *Zumelzu con Álvarez* (2023).

en circunstancias meramente fácticas que no vinculan jurídicamente a las partes,⁶⁵ y, al no producir relación jurídica alguna, no alcanza a plantearse la cuestión de la obligación de respetar la ocupación.

Entender las cosas de un modo diferente termina por ampliar más allá de lo tolerable la noción de “nexo jurídico”, lo cual conduce a un resultado pernicioso: el dueño se queda sin la cosa y sin posibilidad de ejercer la acción surgida, precisamente, para supuestos como estos.⁶⁶ Es decir, comprender que las relaciones de convivencia constituyen un vínculo jurídico suficiente para enervar el precario, termina por privar al dueño de aquel mecanismo rápida y eficaz para obtener la restitución de los bienes raíces inscritos, en aquellos casos donde el dueño se encuentra privado de su tenencia material y quien lo detenta no puede ser considerado poseedor.⁶⁷

Sin perjuicio de lo anterior, es posible descartar las relaciones de convivencia por una razón más determinante: se trata de títulos que han perdido su vigencia.⁶⁸ Es decir, aun en el evento en que se considerara que la relación de convivencia es un antecedente o nexo jurídico, lo cierto es que dicha vinculación se extinguió y es, precisamente, esta situación la que motiva a una de las partes a interponer la acción de precario.

Aunque a propósito del matrimonio, Iñigo DE LA MAZA ha señalado que para que este se constituya como una defensa frente a la acción de precario, debe encontrarse vigente y ser suficiente para justificar la tolerancia frente a la ocupación del demandado.⁶⁹ En este sentido, expone:

“No parece -no al menos en general- controversial que los deberes que impone el matrimonio a los cónyuges pueden limitar la posibilidad que uno de ellos tiene contra el otro de alegar el dominio para poner término a la ocupación de una cosa. De esta manera, resulta perfectamente natural que, si se cumple con sus requisitos, el deber de socorro, de ayuda mutua y de protección recíproco sean buenos argumentos, desde el matrimonio, para limitar el derecho de dominio de uno de los cónyuges, impidiéndole ejercer la acción de precario frente al otro.

(...)

Sin embargo, una vez que el matrimonio termina, esos deberes -que son parte de sus efectos- también. Por lo mismo, con cargo al matrimonio ya no se puede seguir justificando la ocupación de la cosa”.⁷⁰

Esta situación -expuesta para el matrimonio- es perfectamente extrapolable a las relaciones de convivencia. De este modo, asumiendo que estas constituyen un vínculo jurídico -por existir una autorización, por ejemplo- lo que no puede aceptarse es que dicha autorización dure más allá del

⁶⁵ A diferencia de lo que sucede, por ejemplo, con el matrimonio o el acuerdo de unión civil. Tratándose del matrimonio, ver: RODRÍGUEZ (2018b), pp. 170-176. Por lo que toca al acuerdo de unión civil, ver: RODRÍGUEZ (2018a), pp. 154-169.

⁶⁶ Sobre los antecedentes del precario y su función, puede verse: DOMÍNGUEZ (2006), pp. 341-446. Sobre el precario en el sistema de acciones reales chileno: ATRIA (2017), pp. 57-86. Este último autor, expone que “La razón por la que una acción como la de precario es necesaria es que el sistema de acciones reales del Código Civil tiene una notoria laguna, que es resultado del régimen de posesión inscrita”, en: ATRIA (2017), p. 61.

⁶⁷ HALABÍ y SAFFIRIO (1996), p. 1.

⁶⁸ RAMOS (1986), pp. 14-15; ROSTIÓ (2013), p. 45 y LOAYZA (2023), p. 161.

⁶⁹ DE LA MAZA (2022), p. 41.

⁷⁰ DE LA MAZA (2022), p. 35.

término de la relación de convivencia. Esto último sería aceptar que los “efectos” de la relación de convivencia duran más allá de la convivencia misma.⁷¹

V. CONCLUSIONES

Según ha quedado dicho, este trabajo parte de una asunción: no basta invocar cualquier título para enervar la acción de precario, sino que, por el contrario, se requiere que dicho título imponga al dueño, en concreto y según las normas generales, la obligación de tolerar el uso que el demandado hace de su cosa.⁷²

La forma en que la Corte Suprema, no obstante la posición de los autores ha buscado imponerle dicha obligación al dueño permite formular dos preguntas. La primera es ¿bajo qué circunstancias la Corte Suprema ha entendido que una relación de concubinato es un título suficiente para justificar la tenencia del demandado? La segunda, en tanto, es si dichas circunstancias resultan acertadas o, si en cambio, hay algo que pasa desapercibido en las decisiones de la Corte Suprema.

La primera cuestión se resuelve mediante dos criterios jurisprudenciales: la existencia de hijos en común y ciertas autorizaciones otorgadas por el propietario del bien al ocupante. Por otro lado, existe al menos un caso en que la Corte Suprema justificó el rechazo a la acción de precario en base a una especie de sociedad de hecho entre los convivientes.

Hacerse cargo de dichos criterios permite resolver la segunda cuestión que interesaba a este artículo, a saber: la corrección de los criterios utilizados por la Corte Suprema.

La idea que este trabajo buscó defender es que las relaciones de convivencia no formalizadas no resultan idóneas para justificar la acción de precario; es decir, no constituyen un título oponible al dueño. Esto se justifica, precisamente, en que las razones empleadas por la Corte Suprema son inadecuadas o, al menos, deben reformularse, por los siguientes motivos:

En primer lugar, tratándose de las relaciones de convivencia de las que este trabajo se hace cargo, estas no consisten en vínculos o nexos jurídicos, sino de situaciones de hecho que, en muchas ocasiones, han perdido su vigencia.

En segundo lugar, aun cuando pudiera entenderse que sí consisten en vínculos jurídicos, pues existe una relación de convivencia marcada por la existencia de hijos en común o, bien, por la presencia de una autorización del propietario, tales hechos no bastan, pues como se ha planteado en doctrina, tendría que ser el caso de que dichos antecedentes le impongan al dueño el deber de tolerar el uso de la cosa, y tal obligación no surge -no estrictamente al menos- de la *relación de convivencia*, sino que de *otras instituciones*, incapaces de producir efectos en esta sede.

⁷¹ En el mismo sentido: *Poblete Hinrichsen con Ferrada Sánchez* (2018). Según se lee: “Que, conforme a los hechos asentados en la sentencia recurrida queda claramente establecido que la demandada ingresó al inmueble en mérito de una convivencia o unión de hecho entre el actor y doña Violeta Ferrada Sánchez, situación que cesó al extinguirse la misma, no adquiriendo la demandada ningún derecho en el bien raíz, careciendo de título para ocupar el mismo”. Con mayor detalle, DE LA MAZA (en prensa, A).

⁷² DE LA MAZA y LOAYZA (2023), p. 384.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBORNOZ, Laura (2023). “¿Cuáles deben ser los límites a la hora de configurar jurídicamente la convivencia de hecho luego de la promulgación de la Ley de AUC y el matrimonio igualitario?”, en: LÓPEZ, Patricia (dir.), *Estudios de Derecho de Familia VI* (Thomson Reuters).
- ALCALDE, Jaime (2016). “Los supuestos de tenencia reconocidos por el Derecho. El concepto de mera tenencia o no traslativo de dominio. La sociedad conyugal como título de tenencia suficiente para enervar una acción de precario ejercida por un tercero. La oponibilidad de la sociedad conyugal a terceros por parte de la mujer. El precario entre cónyuges. La legitimación activa de la acción de precario, especialmente cuando es ejercida por un usufructuario. La tutela del usufructuario. Corte Suprema, sentencia de 4 de mayo de 2015 (rol N° 31.295-2014)”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 26, pp. 285-310.
- (2018). “Los requisitos del simple precario de acuerdo con la jurisprudencia. El anterior matrimonio de las partes como elemento que excluye la procedencia del precario. El precario entre cónyuges. La discusión dominical como cuestión excluida del juicio de precario, la cual se debe promover en un procedimiento distinto y de lato conocimiento. El abuso del derecho en la renuncia de los gananciales. Corte Suprema, sentencia de 13 de septiembre de 2017, rol núm. 44.910-2016”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 31, pp. 349-365.
- ATRIA, Fernando (2017). “El sistema de acciones reales, parte especial: la acción de precario”, *Revista de Derecho (Valdivia)*, Vol. XXX - N° 2, pp. 57-86.
- BARCIA, Rodrigo (2017). “La concurrencia de acciones reales y la posesión material”, *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, Año 24 - N° 1, pp. 65-104.
- BARRÍA, Mauricio e HIDALGO, Carlos (2003). “Análisis jurisprudencial del comodato precario y del precario desde los años 1970 a 2002”, *Memoria de Prueba para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Valdivia, Chile, Universidad Austral de Chile*, pp. 1-80.
- BARRIENTOS, Javier (2006). “Sobre la noción de ‘conviviente’ utilizada en el artículo 390 del *Código Penal*”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 7, pp. 191-233.
- CORRAL, Hernán (2021). “Acción de precario y convivencia no matrimonial”. Disponible: <https://corraltalciani.blog/2021/02/07/accion-de-precario-y-convivencia-no-matrimonial/>
- DE LA MAZA, Iñigo (2010). “Contrato de promesa como título frente a demanda de precario”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 14, pp. 179-185.
- (2022). “El matrimonio como defensa frente a la acción de precario”, *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, núm. 252, pp. 15-44.
 - (en prensa, A). “El antecedente que justifica la detentación material en la acción de precario ante la Corte Suprema: el síntoma, el diagnóstico y la cura”, en: AA.VV., *Estudios de Derecho Civil XVII. Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2023* (Thomson Reuters).
 - (en prensa, B). “La verdad está allá afuera: precario y relaciones de familia”, en: AA.VV., *VII Jornadas Nacionales de Derecho de Familia, 2023* (Thomson Reuters).
- DE LA MAZA, Iñigo y LOAYZA, Boris (2023). “What Previous Contract?: The Promise Agreement and Its Ability to Challenge the ‘Precario’ Action”, *Latin American Legal Studies*, vol. 11 N° 1, pp. 353-396.

- DOMÍNGUEZ, Ramón (1992). “Precario. Comodato precario. Convivencia. Prueba del dominio”. *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, N° 192, año LX, pp. 211-213.
- DOMÍNGUEZ, Ramón (2006). “Instituciones jurisprudenciales en el Código Civil chileno”, en MARTINIC, María y TAPIA, Mauricio (dirs.), *Sesquicentenario del Código Civil de Andrés Bello: Pasado, presente y futuro* (Santiago: LexisNexis), pp. 331-357.
- ETCHEBERRY, Leonor (2016). “El título en el precario: análisis jurisprudencial cuando lo que se invoca como título es una relación de familia. ¿Se desprotege la propiedad?”, en AA.VV., *Estudios de Derecho Civil XII* (Thomson Reuters), pp. 73-86.
- ESPADA, Susana (2013). “¿Compensación de índole económica basada en la equidad o atribución de derechos sucesorios al conviviente sobreviviente?”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 20, pp. 105-134.
- HALABÍ, Fuad y SAFFIRIO, Carlos (1996). *La acción de precario ante la doctrina y la jurisprudencia* (Editorial Jurídica Conosur).
- HUNTER, Iván (2010). “*Iura novit curia* en la jurisprudencia civil chilena”, *Revista de Derecho UACH*, Vol. XXIII - N° 2, pp. 197-221.
- LARROUCAU, Jorge (2023). “El nuevo juicio de precario y la aplicación de la Ley N° 21.461 de 2022 al sistema de acciones reales”, *Revista de Derecho (Valdivia)* (Vol. XXXVI - N° 1), pp. 263-283.
- LARROUCAU, Jorge y ROSTIÓN, Ignacio (2013). “Del juicio de precario”, en BARCIA, Rodrigo (coord.), *Fundamentos de derechos reales en el derecho chileno* (Thomson Reuters), pp. 37-105.
- LECAROS, José Miguel (2008). “Algunas consideraciones sobre el precario en la jurisprudencia”, *Ars Boni et Aequi, Revista Jurídica de la Universidad Bernardo O’Higgins*, N° 4, pp. 99-99.
- LOAYZA, Boris (2023). “Las relaciones de convivencia y el precario. Análisis de la sentencia de Corte Suprema de 6 de junio de 2021, Rol N° 90760-2020; Corte de Apelaciones de Puerto Montt de 23 de junio de 2020, Rol N° 488-2019; Juzgado de Letras de Calbuco de 24 de abril de 2019, Rol N° C-201-2018, caratulada Marta Montero Toledo con José Héctor Ruíz González, acerca de la acción de precario”, *Revista de Derecho de la Universidad Católica de la Santísima Concepción*, N° 42, pp. 155-163.
- LUCAVECHE, Joseline y ROJAS, Catalina (2019). “Análisis Jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista”, *Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile*, pp. 1-111.
- PIZARRO, Carlos (2019). “El precario de inmueble en todos sus estados, un intento de sistematización”, en AA.VV., *Estudios de Derecho Privado en Homenaje al Profesor Daniel Peñailillo Arévalo* (Thomson Reuters), pp. 1217-1234.
- RAMOS, René (1986). “Del precario”, *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, núm. 180, pp. 7-19.
- RAVETLLAT, Isaac y PINOCHET, Ruperto (2015). “El interés superior del niño en el marco de la Convención Internacional sobre los Derechos del Niño y su configuración en el Derecho Civil chileno”, *Revista Chilena de Derecho*, vol. 42 N° 3, pp. 903-934.
- RODRÍGUEZ, María Sara (2018a). “El acuerdo de unión civil en Chile. Aciertos y desaciertos”, *Revista Ius et Praxis*, Año 24, N° 2, pp. 154-169.
- (2018b). *Manual de Derecho de Familia* (2ª edición actualizada) (Editorial Jurídica de Chile).

- ROSTIÓN, Ignacio (2013). *El precario en la jurisprudencia chilena (1996 a 2013)* (Thomson Reuters).
- SELMAN, Arturo (2018). “Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista”, *Revista Ius et Praxis*, Año 24, N° 2, pp. 341-392.
- TORRES, Óscar (1998). “Las sociedades de hecho e irregular (con referencia a la sociedad colectiva comercial)”, *Revista de Derecho de la Universidad Católica de Valparaíso*, núm. XIX, pp. 193-198.

JURISPRUDENCIA

- Alvarado con Norambuena* (2020): Corte Suprema, 3 de noviembre de 2020, Rol N° 1501-2020.
- Álvarez con Fabián* (2023): Corte Suprema, 30 de mayo de 2023, Rol N° 19870-2023.
- Araneda Fuentes con Piña González* (2020): Corte Suprema, 6 de abril de 2020, Rol N° 2578-2020.
- Bahamonde con Municipalidad de Punta Arenas* (2019): Corte Suprema, 9 de diciembre de 2019, Rol N° 2515-2018.
- Banco Falabella con Heresmann Fuentes* (2016): Corte Suprema, 9 de marzo de 2016, Rol N° 37539-2015.
- Carvalho con Meza* (2023): Corte Suprema, 7 de junio de 2023, Rol N° 170479-2022.
- Compañía Ganadera Tongoy con Cortés Pizarro* (2019): Corte Suprema, 4 de agosto de 2019, Rol N° 38494-2017.
- Del Pino Ponce con Orellana Zamorano* (2021): Corte Suprema, 21 de enero de 2021, Rol N° 2570-2020.
- Escobar Espinoza con Miranda Villacorta* (2017): Corte Suprema, 7 de marzo de 2017, Rol N° 8134-2016.
- Fee con Alvarado* (2022): Corte Suprema, 7 de octubre de 2022, Rol N° 31281-2022.
- Fernández con Ochoa* (2017): Corte Suprema, 28 de junio de 2017, Rol N° 10336-2017.
- Hernández Fernández con Silva Silva* (2019): Corte Suprema, 11 de agosto de 2019, Rol N° 38675-2017.
- Inmobiliaria e Inversiones Tres Cantos Ltda. con Melgarejo y otra* (2012): Corte Suprema, 23 de julio de 2012, Rol N° 4765-2012.
- Inmobiliaria Los Esteros Ltda. con Vidal Uría* (2009): Corte Suprema, 28 de marzo de 2009, Rol N° 1541-2008.
- Lepimán con Lepimán* (2020): Corte Suprema, 20 de octubre de 2020, Rol N° 90775-2020.
- Macaya Martínez con Valeria Ojeda* (2016): Corte Suprema, 28 de marzo de 2016, Rol N° 9978-2011.
- Mellado Reyes con Arce Pineda* (2022): Corte Suprema, 7 de marzo de 2022, Rol N° 138357-2020.
- Inversiones Mirasol E.I.R.L con Donoso Saavedra y otros* (2018): Corte Suprema, 10 de octubre de 2018, Rol N° 14605-2017.
- Montero Toledo con Ruíz González* (2021): Corte Suprema, 6 de julio de 2021, Rol N° 90760-2020.
- Narváez con Araya* (2023): Corte Suprema, 23 de octubre de 2023, Rol N° 1104-2023.

- Neira Cáceres con Vallejos Pérez* (2017): Corte Suprema, 12 de septiembre de 2017, Rol N° 52956-2016.
- Osorio Herrera con López Acuña y otros* (2023): Corte Suprema, 1 de agosto de 2023, Rol N° 147709-2022.
- Poblete Hinrichsen con Ferrada Sánchez* (2018): Corte Suprema, 30 de enero de 2018, Rol N° 87804-2016.
- Reyes Flores con Espinoza Reyes* (2015): Corte Suprema, 5 de agosto de 2015, Rol N° 11823-2014.
- Rojas Geldres con Jaramillo Soto* (2017): Corte Suprema, 20 de junio de 2017, Rol N° 10261-2017.
- Rubio con Rojas* (2022): Corte Suprema, 24 de enero de 2022, Rol N° 24568-2020.
- Ruz Aguayo, Agrícola San Juan Ltda. con Céspedes Veloso* (2017): Corte Suprema, 27 de diciembre de 2017, Rol N° 47648-2016.
- Santander Araya con Paredes Leiva* (2021): Corte Suprema, 14 de junio de 2021, Rol N° 27644-2020.
- Sociedad Veryval SpA con Ibarra Rodríguez* (2022): Corte Suprema, 25 de enero de 2022, Rol N° 33532-2019.
- Torres con Torres* (2023): Corte Suprema, 8 de marzo de 2023, Rol N° 5610-2023.
- Valenzuela Romero con Vargas Palma* (2023): Corte Suprema, 4 de septiembre de 2023, Rol N° 119315-2023.
- Valenzuela Vásquez con Arratía Díaz* (2013): Corte Suprema, 12 de septiembre de 2013, Rol N° 5622-2013.
- Vega Molina con Caroca Pino* (2017): Corte Suprema, 14 de marzo de 2017, Rol N° 5092-2017.
- Vidal con Valencia* (2020): Corte Suprema, 21 de agosto de 2020, Rol N° 24567-2020.
- Zumelzu con Álvarez* (2023): Corte Suprema, 21 de julio de 2023, Rol N° 152888-2022.