

Santiago, seis de agosto de dos mil veinticinco.

VISTO:

En estos autos de juicio sumario sobre precario, tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Puente Alto, bajo el rol N° C-7.919-2020, caratulado [REDACTED]

[REDACTED] por sentencia de veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, el tribunal de primer grado, acogió la demanda en todas sus partes, ordenando la restitución al demandante de la propiedad ubicada en calle Los Maños N° 730 de la comuna de Puente Alto, dentro de tercero día, con costas.

Impugnado dicho fallo por la demandada por la vía del recurso de apelación, una Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, por pronunciamiento de veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, confirmó la de primer grado.

Contra este último pronunciamiento, la misma parte dedujo un recurso de casación en el fondo.

Declarado admisible el referido arbitrio de nulidad, se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de casación en el fondo entablado en representación de la demandada, se sustenta en la transgresión de los artículos 1698, 1700 y 2195 del Código Civil.

Aduce que la sentencia impugnada yerra al confirmar la de primer grado, al no considerar el contrato de promesa de compraventa que celebró con el anterior dueño del inmueble sub lite, lo que, desde luego, justifica su ocupación, ya que existe una fuente contractual anterior y no una mera circunstancia de hecho, la que a la fecha está vigente, dado que no ha sido resuelto ni ha quedado sin efecto por causa legal.

Manifiesta que no se toma en consideración la prueba que rindió, vulnerándose el artículo 1700 del Código Civil, dentro de las que se destaca la referida convención, que constituye título idóneo o justo título para permanecer en el lugar, sin que sea necesario que aquel sea oponible al actor, lo que de manera improcedente y errada imponen los sentenciadores del grado, dado que el título bajo el cual ocupa la propiedad es la entrega que le efectuó el propietario de la época el 16 de septiembre de 1999.

Asevera que la correcta interpretación y aplicación de los preceptos denunciados no habrían permitido que se acogiera la acción deducida en contra de la recurrente, por lo que solicita que se anule la sentencia objetada y se dicte una de reemplazo, en que se rechace, en todas sus partes, la demanda interpuesta, con costas.



SEGUNDO: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

a) Que el 11 de junio de 2020, [REDACTED] deduce demanda de precario en contra de [REDACTED], en atención a que es dueño del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] el que adquirió en virtud de una compraventa suscrita con [REDACTED] [REDACTED] el 1 de abril de 2020, no obstante, actualmente es ocupado por la demandada, por su mera tolerancia y sin mediar título alguno que lo justifique. Aduce que, a pesar que ha solicitado la restitución, la demandada se ha negado a restituir.

b) Que en la audiencia de estilo la demandada solicitó que se rechace la acción deducida en su contra, ya que la ocupación que hace del inmueble se produce a partir de la celebración de un contrato de promesa de compraventa con el dueño de la casa en esa época [REDACTED] el que no ha sido resciliado ni finiquitado por las partes, ni tampoco ha sido declarado nulo o resuelto por sentencia judicial. Hace presente que el anterior propietario dedujo una acción reivindicatoria y de precario en su contra, las que fueron rechazadas en todas sus partes, por la existencia de la aludida convención.

TERCERO: Que la sentencia de primer grado, confirmada por el tribunal de alzada, de conformidad a la prueba rendida en autos estableció como hecho de la causa que el demandante es dueño de la propiedad sub judice y que la demandada ocupa el predio reclamado.

Respecto a la existencia de algún título que justifique la ocupación de la propiedad, tuvo por acreditado que la demandada suscribió un contrato de promesa de compraventa con [REDACTED] dueño del inmueble a la data de su celebración, el 16 de septiembre de 1999, pero aquel, al celebrarse con un tercero del juicio, no puede impedir al dueño demandar de precario, ya que los contratos generan obligaciones que vinculan a las partes del mismo y solo puede extender sus efectos al nuevo dueño cuando hay conocimiento del contrato o aceptación de las cargas del mismo en la celebración, ya sea porque se subinscribió al margen de la inscripción de dominio del inmueble, o porque se hubiera dejado constancia de su existencia en la escritura de compraventa o de otros hechos que permitieran deducirla, aspectos sobre los cuales no se rindió prueba que permita siquiera presumir que el demandante conocía el contrato ni fuera consciente de la ocupación.

En definitiva, al estimar que se verifican los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil, acogió la demanda, con costas.



CUARTO: Que como aparece de la relación de hechos realizada anteriormente y el tenor del recurso, la cuestión debatida radica en determinar si los hechos asentados en la causa se encuadran dentro de la hipótesis de mera tolerancia que habilita al dueño de una propiedad para accionar de precario contra el o los ocupantes o si por el contrario existe un título oponible a la actora.

QUINTO: Que, en estricto apego a la norma del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil y de acuerdo a la reiterada jurisprudencia sobre la materia, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; que el demandado ocupe ese bien; y que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. De lo anterior se desprende que un elemento inherente al precario está constituido por una mera situación de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor del inmueble reclamado. El primer concepto –la ignorancia–, importa el desconocimiento, la falta de noticia de un hecho categórico, en el presente caso, que el inmueble que se pretende recuperar es ocupado por una persona; y el segundo –la mera tolerancia–, implica asumir una actitud permisora, el simple beneplácito o anuencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar. Al demandante principal le corresponde acreditar que es dueño de la cosa y que es ocupada por la demandada; cumplida dicha carga probatoria, a esta le incumbe demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

SEXTO: Que sobre la materia esta Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar que el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno. Así entonces, cuando el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, debe entenderse que la expresión mera tolerancia está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, más no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes. Por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y los ocupantes de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo



jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma (Corte Suprema, Rol N°11.143-20).

SÉPTIMO: Que, como se dijera precedentemente, en el caso de autos, los magistrados de la instancia establecieron como hechos de la causa que el actor es dueño del inmueble sub lite y que la demandada se encuentra actualmente ocupando la propiedad.

OCTAVO: Que, en consecuencia, corresponde dilucidar si la sentencia impugnada aplicó correctamente el derecho en cuanto estimó que la demandada ocupaba la propiedad por mera tolerancia de su propietaria. Al efecto resulta pertinente tener en especial consideración las palabras de que, sobre este punto, se sirve la ley en la norma citada. Señala el referido precepto que "constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño". Luego, aparece como elemento inherente del precario la absoluta y total ausencia de todo vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor de la cosa, esto es, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. En consecuencia, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la dirigida a obtener la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la carencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y el dueño de ella o entre aquél y la cosa misma.

NOVENO: Que 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 citado inciso segundo del artículo 2195 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, es decir, es un antecedente jurídico al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual.

Lo relevante, no obstante lo antes expuesto, es que ese título resulte oponible al propietario, de forma tal que la misma ley lo coloque en la obligación de 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 no tiene sobre aquélla ese derecho real.

DÉCIMO: Que, en razón de lo anterior, ese título que justifica la ocupación no necesariamente deberá emanar del actual propietario, evento en el cual resultará indiscutible que le empee.

En el caso de autos, la demandada, para justificar la tenencia del predio, acompañó un contrato de promesa de compraventa del inmueble sub iudice



celebrado entre ella y el anterior propietario del inmueble. En la cláusula quinta de dicho contrato se señala que “La entrega material del inmueble se realizó con esa fecha”. Este título reúne las características a que se ha hecho mención precedentemente, por cuanto el ordenamiento le reconoce la virtud de vincular jurídicamente al tenedor con el predio, de forma tal de situar al propietario en posición de tener que respetar esa tenencia. Dicho de otro modo, el título esgrimido resulta oponible al demandante, dueño inscrito del inmueble, esto es, le empece, de forma tal que se encuentra en el imperativo de tolerar la ocupación y discutir en otro procedimiento su terminación.

En efecto, “la acción de precario exige que el tenedor no pueda justificar que la tenencia emana de un título; pero no exige que el título justificativo haya de emanar del dueño demandante. Si proviene de un contrato celebrado con un anterior propietario, la ocupación no se justifica por la mera tolerancia del actual propietario o por su ignorancia”. (Domínguez Águila, Ramón: “Comentario de Jurisprudencia 5, Precario. Arrendamiento celebrado con anterior propietario. Inoponibilidad del arrendamiento. Fraude al acreedor” en Revista de Derecho N° 195, año LXII (Enero-Junio 1994), Universidad de Concepción).

UNDÉCIMO: Que, con todo lo expresado, no cabe sino concluir que en el caso sub judice los basamentos de la acción incoada no se reúnen en plenitud, lo que obstaba a que la demanda hubiese sido acogida como decidieron los jueces del grado.

DUODÉCIMO: Que, en consecuencia, los jueces han incurrido en un error de derecho al acoger la acción deducida, lo que debe ser enmendado privando de valor a la sentencia que lo contiene, la que tampoco puede ser mantenida si se tiene en cuenta todavía que de tal infracción ha seguido una decisión necesariamente diversa a la que habría debido arribar en caso contrario, con lo que se satisface el requisito de que el yerro tenga influencia decisiva en lo resuelto, de manera que corresponde acceder al arbitrio de nulidad sustantivo que ha sido planteado por la demandada de autos.

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 Alejandro Preuss Lazo, en representación de la demandada, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel, de veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, la que, por consiguiente, es nula.

Regístrese.

Redacción a cargo de la Ministra señora María Angélica Repetto García.

Rol N° 17.851-2024.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y señora María Soledad Melo L.



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

