

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y PRECARIO

STC CS 2.719 - 2019

Hechos

- 1º.- El actor es dueño del inmueble que reclama.
- 2.- El demandado habita el inmueble sublite, prometido vender a su padre y no se ha celebrado el contrato definitivo de compraventa.

Requisitos de la acción de precario

- El demandante sea dueño del bien cuya restitución procura;
- El demandado lo ocupe;
- Que esa ocupación lo sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

CUESTIÓN JURIDICA

La Corte debe resolver si el contrato de promesa de compraventa celebrado entre el padre del demandado y el actor es un título suficiente para enervar la acción de precario.



¿QUE DICE LA CORTE?

Cuarto: La figura jurídica del precario obedece estrictamente a una **cuestión de hecho**, y que la consecuencia jurídica que la ley preveé para ello, se enerva en caso que el tenedor acredite que obra a su favor alguna justificación para ocupar la cosa objeto del litigio, 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.** En virtud de aquello es que es posible sostener que el título al que se refiere el inciso 2º del artículo 2195 ya mencionado, corresponde a uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa es simplemente sufrida o soportada por su actual dueño...

RESULTADOS Y CONCLUSIÓN

Se acoge el recurso de casación en el fondo ya que la Corte concluye que la tenencia del bien materia del juicio no obedece a la mera tolerancia del demandante.

