

Corte Suprema, 10 de agosto de 2020

Salazar Catalina con Santana jovita

Rol N°	6.437-2018
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Titulo
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Requisitos:	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

Ocupante de un inmueble recurre de casación en el fondo en contra de la sentencia que acogió la acción de precario, señalando que la existencia de un usufructo invocado como título no reúne las características necesarias para enervar el precario en cuanto no habría procedido la inscripción del mismo.

En este mismo sentido razona la Corte Suprema, señalando al efecto que al carecer de inscripción el usufructo la demandante se encontraba imposibilitada de conocer su vigencia al momento de adquirir el inmueble.

Hechos

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

- 1.- La demandante, doña Catalina del Carmen Salazar Pichipil, es dueña del inmueble ubicado en calle Cerro Juan Luis N°1702 , de la ciudad de Puerto Montt, que adquirió por tradición luego de celebrar un contrato de compraventa con su anterior propietario, don Juan Luis Rodríguez Lizama, que fue suscrito el 24 de abril de 2012.
- 2.- La demandada, doña Jovita Susana Santana Barría, ocupa el referido bien raíz.
- 3.- El 21 de enero de 2009, ante el Juzgado de Familia de Puerto Montt, doña Jovita Susana Santana Barría y don Juan Luis Rodríguez Lizama acordaron sustituir la forma de pago de la obligación alimenticia que éste debía cumplir a favor sus hijos, Diego y Nolly, de 13 y 15 años de edad, respectivamente, por un usufructo que otorgó sobre el inmueble ubicado en calle Cerro Juan Luis N°1702 , de la comuna de Puerto Montt, avenimiento que fue aprobado por el tribunal. Sin embargo, el usufructo no fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

Sobre la base de los hechos establecidos la judicatura del fondo acogió la demanda de precario, por cuanto fueron acreditados sus supuestos de procedencia, tras estimar que la controversia se centró en la existencia del título que la demandada sostuvo que la habilitaba para permanecer en el inmueble, decidiéndose que el alegado, consistente en un derecho de usufructo decretado a favor de sus dos hijos, no era suficiente para justificar su presencia en él, por cuanto no había sido inscrito, constitutivas de materias concernientes a otro procedimiento, sin incidencia en la convicción de los tribunales del fondo acerca de la falta de antecedentes que validaran su tenencia, razones por las que se hizo lugar a la demanda.

Cuestión jurídica

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

Cuarto: Que, conforme se afirma por la doctrina, la figura del precario constituye una situación meramente fáctica, referida al caso concreto por el cual una persona mantiene en su poder, sin título que lo ampare, una cosa ajena careciendo de la autorización de su dueño, sea porque simplemente se resigna o porque lo ignora.

La consecuencia jurídica que la ley prevé se enerva en caso que el tenedor acredite que milita 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 posible sostener que el título al que se refiere el inciso segundo del artículo 2195 del código ya mencionado, corresponde a uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa sea simplemente sufrida o soportada por su actual dueño y no que emane de éste ni que se trate de uno que cumpla con la ritualidad que le sea aplicable, por ende, es suficiente que permita desvirtuar que el origen de la ocupación de la cosa se sustenta en una situación de hecho exclusivamente soportada por el dueño que exige recuperarla.

Quinto: Que, en el caso de autos, la controversia gira en torno a la concurrencia del último elemento de la figura en análisis, esto es, la determinación del alcance de la vinculación jurídica entre las partes. En este sentido, se debe recordar que la fórmula legal "sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño" que usa el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, se refiere a cualquier ocupación que no esté amparada por un derecho personal o por algún título que sugiera la necesidad de determinar en un juicio de lato conocimiento si el demandado tiene derecho a ocupar el inmueble que el demandante pueda estar obligado a respetar.

Decisión

Sexto: Que el hecho que la ocupación del inmueble por la demandada tenga su origen en una orden judicial, tampoco es razón para concluir que descansa en un justo título que inhíba la acción de precario, en especial, si la demandante no estaba en condición de conocer su vigencia, puesto que no fue oportunamente inscrita en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces, por lo que no puede exigírsele, en su calidad de tercero a las partes litigantes en el juicio por alimentos, que respete su constitución si no fue cumplida aquella carga por la interesada, considerando el carácter alimenticio que tuvo en su origen, lo que hace suponer, hacía urgente su inscripción.

Además, semejante orden judicial puede tener muy distintos fundamentos, dependiendo, entre otros factores, de cuál haya sido la acción deducida, su objeto y las partes en el juicio. En tal sentido, la demandada y madre de los alimentarios, acreditó que la constitución del usufructo se constituyó a título de alimentos a favor de sus hijos, de entonces 13 y 15 años de edad, de forma que se hacía necesario justificar la necesidad de aquellos para así entender que los fundamentos que motivaron su constitución, continuaban vigentes, tal como se entiende al tenor de lo dispuesto en los artículos 323 y 332 del Código Civil, para así aceptar completamente su defensa y concluir que su ocupación se fundaba en la resolución dictada por el Juzgado de Familia de Puerto Montt.

Comentario

Lo valioso de este fallo, es que como en pocas otras veces en los últimos años, la Corte presta atención a las formalidades sujetas al título invocado. En este caso, vemos como los jueces han atendido a la falta de inscripción. En particular, llama la atención que sea la imposibilidad de haber tenido noticias la demandada sobre la vigencia del usufructo el hecho que descarte la procedencia de este título.

Si atendemos a la definición más usual de la Corte, bastando cualquier vínculo o nexo entre demandada y el inmueble para justificar la ocupación, sin duda este sería un caso de aquellos, pues es efectiva la existencia del usufructo. Sin embargo, la Corte parece volver a una concepción más restrictiva, atendiendo a las características del vínculo invocado.