

## Corte Suprema, 30 de marzo de 2022

*Lippi González con Carrasco*

<b>Rol N°</b>	17.110-2021
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 inc. 2° Código Civil.
<b>Requisito desarrollado</b>	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

### Resumen

La parte demandante deduce acción de precario en contra de la parte demanda, solicitando la restitución del inmueble del cual es poseedora inscrita, la demanda alego que ocupaba el inmueble en virtud de un contrato de comodato que autorizaba su tenencia. El tribunal de instancia rechazo esta alegación, acogió la acción de precario y ordeno restituir el inmueble en cuestión.

Apelada la sentencia por la parte demandada, la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, confirma el fallo de primera instancia. Deducido el recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema lo rechaza, ya que se tiene aun cuando es un contrato valido, no puede hacerse oponible a la parte demandante.

### Hechos

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

1.- Sebastián Esteban Lippi González, deduce demanda de precario contra de Sergio Carrasco Hurtado.

Señala que el demandado desde hace un tiempo sin que exista título y por mera tolerancia ocupa el inmueble negándose a restituirlo.

Dado lo expuesto, solicitó acoger la acción y condenar al demandado a la restitución del bien ubicado en calle Bogota número 234 y calle Río de Janeiro número 391, de la Población Vista al Mar, de la Comuna de Viña del Mar, con costas.

2.- Sergio Carrasco Hurtado en su contestación solicitó el rechazo de la demanda, fundado en que la ocupación del inmueble no es por mera tolerancia e ignorancia del dueño, ya que existe un contrato de comodato vigente por treinta años celebrado con el antecesor en el dominio.

3.- El juez de primer grado, en lo que interesa al recurso, acogió la demanda de precario, sentencia que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

### Cuestión jurídica

QUINTO: Que así expuestos los antecedentes del proceso y las alegaciones de la recurrente de casación, la controversia jurídica radica en determinar si el título y antecedentes invocados por el demandado permiten descartar la ocupación por ignorancia o mera tolerancia que habilita al dueño de una propiedad para accionar de precario contra el o los ocupantes.

### **Decisión**

DUODÉCIMO: Que, formuladas las anteriores precisiones, queda en evidencia que los sentenciadores de alzada han efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente al caso que se trata, por cuanto el título invocado por el demandado no puede surtir efecto alguno contra el demandante, en cuanto es un contrato otorgado por un tercero ajeno al juicio, quién no es el actual dueño del inmueble y no resulta oponible a su verdadero propietario. Tal raciocinio por sí sólo resulta suficiente para desestimar la existencia de un título que justifique la ocupación y que se da sin previo contrato, ó amparándose únicamente en la mera tolerancia o ignorancia del legítimo propietario de la cosa.

### **Comentario**

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demanda es rechazado, y su relevancia radica en la determinación de sentido y alcance del concepto de título oponible. En primer lugar, porque establece que el concepto de contrato debe ser interpretado como título de manera expresa. En segundo lugar, porque a partir de ella se infiere que no cualquier contrato es un título oponible, sino que debe dar cuenta de que la detentación se debe la simple y exclusiva indulgencia, condescendencia, permiso, aceptación, del dueño de la cosa. Por tanto, lo que hace inoponible a un título es que el dueño ignoraba esta situación.

A este respecto, la Corte indica:

“DÉCIMO: (...) Así entonces, cuando el inciso 2 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. En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la referida disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato, por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y el ocupante 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 No 2570-20, rol No 11143-20).“