

Corte Suprema, 6 de enero de 2020

Céspedes Miranda Gema con De la Maza Camus Olga

Rol N°	5035-2019
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

Doña Norma Gema Céspedes Miranda es poseedora inscrita del inmueble ocupado por doña Olga Cecilia De la Maza Camus en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado por su hermana con la antecesora del dominio. Por esta razón, interpone acción de precario para recuperar la tenencia del bien, esta es acogida en primera instancia. Sin embargo, la Corte de Apelaciones, conociendo del recurso de apelación, revocó la decisión de primera instancia, rechazando en su lugar la acción.

A raíz de lo anterior, la actora dedujo casación en el fondo ante la Corte Suprema. Este es rechazado, al determinar la Corte que se justifica la ocupación del inmueble por parte de la demandada, al ser este contrato un vínculo jurídicamente relevante y suficiente.

Hechos

Segundo: Que la judicatura del fondo tuvo por acreditados los siguientes hechos:

1.- Doña Norma Gema Céspedes Miranda es poseedora inscrita del inmueble ubicado en Avenida Padre Hurtado N° 480, departamento N° 301, comuna de Las Condes de esta ciudad. Lo adquirió por adjudicación en la partición de bienes quedada al fallecimiento de sus padres, don Manuel Céspedes Gutierrez y doña Norma Miranda Zúñiga, mediante escritura pública de 16 de marzo de 2016, que fue inscrita a fojas 27.270 N° 39.157 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

2.- Con fecha 15 de diciembre de 2013 doña Olga Cecilia De la Maza Camus, hermana del demandado, celebró contrato de arrendamiento con el antecesor en el dominio del inmueble, don Manuel Céspedes Gutiérrez, por el cual este último dio en arriendo el inmueble objeto de juicio.

3.- El demandado ocupa actualmente el inmueble objeto de juicio y es quien ha pagado las rentas del contrato de arrendamiento referido, correspondiente a los meses de enero a mayo de 2018, transfiriendo la suma de \$450.000 mensuales desde su cuenta corriente a la cuenta de la demandante.

Cuestión jurídica

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 de los contornos relativos a los términos en que debe excluirse la existencia de una vinculación jurídica entre las partes, en

relación a la ausencia de título respecto de la demandada, pues sostiene que, por el hecho de haber celebrado su hermana un contrato de arrendamiento con el antecesor en el dominio del inmueble, su ocupación no carece de título, por lo que la tenencia precaria que se le reprocha no está desprovista de título jurídico, enervándose con ello la acción impetrada en su contra.

No resulta indiferente el hecho que la demandante aceptara recibir en su cuenta corriente las transferencias respectivas que tienen por causa el contrato de arrendamiento que la actora desconoce.

Decisión

Sexto: Que, al respecto, debe resaltarse que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario, se relaciona íntimamente con la idea de mera tolerancia que el artículo 2195 del código de Bello establece, y que la actora reclama, por cuanto dicho elemento dice relación directa con el origen y eventual justificación de una determinada tenencia de cosa ajena, que eventualmente puede ser considerada como precaria.

En consecuencia, se hace necesario dilucidar el sentido y alcance de la expresión “sin previo contrato”, y al respecto es dable señalar que si bien la ley define lo que es contrato en el artículo 1438 del Código Civil como el “acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”, en la especie debe dársele un sentido más amplio, comprensivo de la voz “título”, esto es, un antecedente jurídico al que la ley reconozca la virtud de justificar la ocupación.

Por su parte, 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 de una cosa de su propiedad, en resumen, se trata de la simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar.

Séptimo: Que se tuvo por establecido como hecho que el demandado ocupa el inmueble desde el año 2003, a partir de un contrato de arrendamiento celebrado entre su hermana y el antecesor en el dominio, cumpliendo el demandado con la obligación emanada de dicho contrato de pagar las rentas a la actora, de modo que su introducción en el inmueble, fue consecuencia de dicho vínculo jurídico.

Octavo: Que, de esta manera, se puede concluir que la tenencia u ocupación de la propiedad por parte del demandado no deriva de “una actitud permisiva, de transigencia, aquiescencia o condescendencia” de la actora, sino que de una relación contractual previa, título que, en opinión de esta Corte, por tratarse el precario una cuestión de hecho, es suficiente para justificar la ocupación que lleva a cabo, pues en lo meramente fáctico, ocupa el bien raíz no por ignorancia ni por mera tolerancia del actual dueño, sino por una causa jurídicamente relevante, de manera que no se configuran los presupuestos del referido artículo 2195 del Código Civil, de tal manera, que la acción de precario no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble.

Comentario

En este caso, sucede que existe un contrato de arrendamiento celebrado por la hermana de la demandada con el antecesor en el dominio del inmueble. Frente a esto la actual dueña del inmueble interpone acción de precario con el objetivo de recuperar la posesión material del bien.

En principio, esta situación parecería ser un caso que generalmente culmina con ser acogida la acción, al no ser posible concluir que el demandado tiene título alguno del cual justificar la existencia siquiera de derechos personales que justifiquen la ocupación del bien. En este sentido, en primera instancia el tribunal acoge la acción, sin embargo, ante la interposición de recurso de apelación por la demandada, la Corte de Apelaciones revoca el fallo y en su lugar la rechaza.

Ahora bien, interpuesto recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema se determina por rechazar el recurso y, por tanto, la acción de precario. En definitiva, la Corte hace extensible las consecuencias del vínculo contractual a la hermana de quien celebró el contrato, debido a que este es el antecedente que explica su ingreso al bien y la ocupación que ejerce de este. En este sentido, pareciera ser que la Corte estima -a propósito del requisito “sin previo contrato” del artículo 2195- que el título será suficiente para enervar la acción de precario no solo para quienes hayan concurrido en la celebración del acto o contrato que crea la vinculación jurídica con el bien, sino también respecto a quien tenga una relación afectiva cercana con quien lo celebra, y esta relación sirva como antecedente explicativo de su ocupación, comprendiendo que existe una estrecha relación entre el requisito del título y la “mera tolerancia”

Esta decisión, en primer lugar, evidencia el problema de cierta confusión por la Corte entre los requisitos “sin previo contrato” y “por ignorancia o mera tolerancia” del inciso segundo del art. 2195. En segundo lugar, si bien es cierto que existe una relación de parentesco entre la demanda y quien celebros el contrato que opone para justificar su ocupación, no parece un antecedente suficiente para imponerle al dueño la obligación de respetar la limitación sobre su derecho de dominio, distinto sería el caso, por ejemplo, si la ocupación de quien opone el título del cual no es parte fuese producto de una relación jurídica que establece intrínsecamente deberes de protección, cuidado y convivencia, por ejemplo, el matrimonio o AUC.