

Corte Suprema, 26 julio de 2021

Infante Contreras Cristián Eduardo con Pizarro Herrera Jannet Andrea

Rol N°	104171-2020
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Acogido.
Voces	Suficiencia del título; Matrimonio bajo sociedad conyugal.
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

El señor Cristián Infante interpone una demanda de precario en contra de Jannet, con motivo de la ocupación de un inmueble de su propiedad. Dicha acción es sustanciada ante el Segundo Juzgado de Letras de La Serena que, por sentencia de 24 de diciembre de 2019, acoge la demanda ordenando restituir el inmueble.

Sobre dicha resolución, la demandada interpone un recurso de apelación con motivo del agravio generado por el rechazo de su pretensión. Ante ello, la Corte de Apelaciones de La Serena, mediante sentencia del 27 de julio de 2020, rechaza el recurso y confirma la decisión de tribunal de primera instancia.

Sobre dicha decisión de la Corte de Apelaciones, la demandada interpone un recurso de casación en el fondo, fundado en la infracción a lo dispuesto en el artículo 2195 inciso 2, señalando que no concurren los supuestos de hecho de la acción de precario, pues su parte cuenta con un título suficiente para enervar la acción, a saber, el matrimonio celebrado con el antecesor en el dominio de la propiedad objeto de la litis. Ante ello, la Corte Suprema por sentencia de 26 de julio de 2021 acoge el recurso y rechaza la acción precario incoada por el demandante.

Hechos

SEGUNDO: Que la sentencia impugnada estableció los siguientes hechos:

- 1.- El actor es dueño del Lote N°99 resultante de la subdivisión del Lote N°2 de la Tercera Segregación de la Estancia de Los Choros de la comuna de La Higuera.
- 2.- El inmueble se encuentra habitado por la demandada, quien contrajo matrimonio con Iván Infante Contreras, antecesor en el dominio del bien raíz objeto de juicio.
- 3.- El 8 de octubre de 2018 el cónyuge de la demandada suscribió la resciliación del contrato de compraventa del referido inmueble.

Cuestión jurídica

CUARTO: Que el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil, al tratar de la acción 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 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 la ocupe; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Decisión

SÉPTIMO: Que, atendidos los hechos que se tuvieron por acreditados, se puede concluir que la tenencia u ocupación de la propiedad por parte de la demandada no deriva de “una actitud permisiva, de transigencia, aquiescencia o condescendencia” de la actora, sino que de una relación contractual matrimonial previa, habida entre la demandada con el anterior dueño del inmueble, 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 poseedor inscrito, sino por una causa jurídicamente relevante, de manera que no se configuran los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil, de tal manera, que la acción de precario no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble.

Comentario

Sobre el fondo del asunto, este discurre sobre la suficiencia del título argüido por la demandada para efectos de enervar la acción de precario. En este caso, el título se identifica con un contrato de matrimonio celebrado entre la demandada y el antecesor en el dominio del inmueble. Además, cabe destacar que antes del divorcio entre ambos, el entonces cónyuge de la demandada suscribió la resciliación del contrato de compraventa del inmueble objeto de la litis, siendo adquirido por su hermano, quien es el demandante en este juicio.

La Corte Suprema, sin pronunciarse en profundidad sobre la resciliación del contrato, afirmó que el título de la demandada es suficiente, pues a raíz del matrimonio celebrado con el antecesor en el dominio del inmueble fundó su ingreso a la propiedad por una razón jurídica. Por tanto, al tratarse el precario de una cuestión puramente de hecho, la Corte decide acoger el recurso de casación en el fondo de la demandada y rechazar la acción de precario.