

Corte Suprema, 29 de noviembre de 2018

Abarca Herrera María Teresa con González Pérez Carlos Emilio y González Abarca Carlos Andrés

Rol N°	15557-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	
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 María Teresa Abarca Herrera demanda de precario en contra de Carlos Emilio Contreras Pérez y Carlos Andrés González Abarca, sin embargo, se rechaza la demanda en primera instancia.

La Corte de Apelaciones de Rancagua, conociendo del recurso de apelación, confirmó la decisión anterior, al señalar que uno de los demandados es titular de la nuda propiedad del inmueble en disputa.

A raíz de lo anterior, la actora dedujo casación en el fondo, el cual es rechazado debido a que se justifica la ocupación del inmueble por parte de los demandados, como consecuencia de un vínculo conyugal y filial existentes entre las partes a la época de su adquisición.

Hechos

Segundo: Que son hechos no controvertidos y aquellos establecidos por la sentencia los siguientes:

a.- La demandante es titular de un derecho de usufructo vitalicio sobre el inmueble denominado Lote 8.5 de la subdivisión del Lote 8 o resto de la propiedad Santa Custodia, comuna de Machalí, el cual fue constituido a través de la compraventa celebrada entre don Carlos Emilio González Pérez, en calidad de vendedor y sus hijos don Carlos Andrés y don Claudio Cristóbal ambos de apellidos González Abarca, como compradores con fecha 29 de mayo de 2004 y cuyo precio se fijó en la suma de \$2.400.000

b.- Don Carlos Andrés y don Claudio Cristóbal González Abarca, en razón de la citada compraventa figuran como poseedores inscritos del inmueble antes indicado, según anotación de fojas 4.576, N° 3.251 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año 2004.

c.- Los demandados ocupan actualmente el inmueble.

d.- La demandante doña María Teresa Abarca Herrera y el demandado don Carlos González Pérez, contrajeron matrimonio el 29 de marzo del año 1979, bajo el régimen de sociedad conyugal el cual fue sustituido por el de separación total de bienes y subinscrita al margen de la inscripción de matrimonio con fecha 25 de febrero de 2014.

e.- Don Carlos Andrés González Abarca es hijo de la demandante y de don Carlos González Pérez.

Cuestión jurídica

Quinto: Que, por consiguiente, la controversia gira en torno a si la parte demandada se encuentra premunida de un título que justifique su ocupación, de manera que tal hecho, no obedezca a la mera tolerancia de la actora.

En tal contexto, como esta Corte ya lo ha señalado (Rol N° s 13.798-161.296-14, 4.408-2015 y 27.949-16), la expresión “mera tolerancia” debe entenderse como la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite, aunque sin expresión de aprobación, los 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.

Por otro lado, la ausencia de título que exige la norma citada, al señalar que la tenencia se debe ejercer “sin previo contrato”, debe ser interpretada en el sentido que al hecho inicial de la ocupación, no le anteceda un título o vínculo jurídico que la justifique, de modo que el conocimiento de tal situación por parte del dueño sea efectivamente una “mera tolerancia” y no el ejercicio de un derecho, o germen del mismo que sirva de antecedente de respaldo para legitimar la tenencia.

Decisión

Sexto: (...) En efecto conforme al artículo 582 del Código Civil, el dominio es un derecho real que se tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella arbitrariamente, agrega el artículo 583 del mismo cuerpo legal, que respecto de las cosas incorporales hay una especie de propiedad, por lo tanto, siendo el usufructo –de acuerdo al artículo 764 del texto normativo citado- un derecho real que consiste en la facultad de usar y gozar de una cosa y la actora, usufructuaria titular de dichas facultades, *ergo*, se encuentra legitimada para obtener la restitución de dichos atributos a través de la acción de precario.

Séptimo: Que, ahora bien, incluso en el evento que se consideren configuradas las vulneraciones jurídicas expuestas en el libelo impugnatorio, tal yerro no influye en lo dispositivo del fallo, puesto que, a partir de los hechos establecidos por los jueces del fondo, no es posible concluir la ausencia de título que justifique la ocupación de la propiedad que se le reprocha a los demandados, desde que sobre la base fáctica inamovible de la instancia, es claro que éstos entraron en su tenencia no como consecuencia de la ignorancia o mera tolerancia de la actora, sino en virtud del vínculo conyugal y filial existente entre las partes a la época de su adquisición, debiendo recordarse, como se dijo, que la ausencia de justificativo de la ocupación que exige la norma, se traduce en que al hecho inicial de la ocupación, no le anteceda un título o vínculo jurídico que la respalde.

Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante es rechazado, confirmando así la decisión, tanto del tribunal de primera instancia, como el de segunda, de rechazar la acción de precario. Siendo importante el argumento decisivo que utiliza la Corte de Apelación, esto es, que se justifica la ocupación por parte de los demandados en virtud de que, al menos uno de ellos, ostenta la nuda propiedad del inmueble, sumándole además un contrato celebrado entre las partes, no cumpliendo entonces con los requisitos de la acción de precario.

Sin embargo, la Corte discrepa de ese razonamiento ya que estima que la actora si puede obtener la restitución del inmueble mediante la acción de precario. No obstante, señala que los demandados, igualmente no están en el inmueble por la ignorancia o mera tolerancia de la actora, sino que en virtud de un vínculo conyugal y filial existente entre las partes al momento de la adquisición.

Es así como llama la atención que tanto la Corte de Apelaciones, como la Corte Suprema, rechazan la acción de precario, sin embargo, con distintos argumentos. Por un lado, tenemos que se justifica la tenencia del inmueble por un contrato de compraventa que le otorgaba a la actora un derecho de usufructo vitalicio, y por otro lado se justifica a partir de un vínculo conyugal y filial entre las partes.

Por lo tanto, a raíz de lo anterior, se puede concluir que la Corte Suprema, al analizar la controversia si los demandados tienen o no un título que justifique su ocupación, esta se debe analizar con los hechos iniciales de la convención, para así también descartar la mera tolerancia.