

Corte Suprema, 30 de diciembre de 2014

Tapia con Ramírez

Rol N°	27951-2014
Recurso	casación en la forma y casación en el fondo.
Resultado	casación en la forma: inadmisibile; casación en el fondo: 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

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en la forma y de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, que rechazó la acción de precario. Finalmente, se declaró inadmisibile el recurso de casación en la forma y se rechazó la casación en el fondo.

Sobre el fondo del asunto, la discusión discurre sobre la existencia de un título para enervar la acción de precario. En la especie, el título consistiría en un contrato de arrendamiento. Según razona la Corte, el demandado posee un título que justifica su tenencia del inmueble, puesto que al ser acreditada la existencia de existencia de dicho contrato justifica la tenencia del bien, no siendo procedente discutir la validez del contrato en esta sede.

Hechos

No consigna.

Cuestión jurídica

Octavo: Que el recurrente argumenta que los errores de derecho susceptibles de enmendar a través del presente arbitrio, se producen porque los sentenciadores de segundo grado, al compartir los fundamentos del tribunal de base, desconocen que es dueño del inmueble objeto del litigio, y que la demandada no acreditó la existencia de un título que justifique su ocupación; debiendo, en consecuencia, haberse acogido la acción de precario.

En ese entendido, refiere que en el año 2001 contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, de modo que, por mandato legal, asumió desde ese instante la calidad de jefe de la sociedad conyugal y, como tal, la de administrador de los bienes sociales y de los de su mujer. Sin embargo, durante el transcurso del año 2004, su cónyuge, obrando en absoluta ignorancia de su parte y atribuyéndose el estado civil de soltera, celebró mediante escritura pública debidamente inscrita, un contrato de compraventa por el cual adquirió un bien inmueble, que con posterioridad arrendó a la demandada, hecho del que tampoco tuvo conocimiento al tiempo de su celebración. En razón de lo señalado y haciendo uso de los derechos que le asisten, esto es, la de dueño del inmueble y administrador de la sociedad conyugal, accionó de precario en contra de quien ocupa la propiedad en calidad de arrendatario, toda vez que, tal contrato no le es oponible, al no haber concurrido a su celebración ni haber otorgado la autorización correspondiente.

No obstante lo señalado, los jueces de segunda instancia al confirmar el fallo de primer grado, desconocen el dominio que tiene respecto del inmueble sub lite, así como las prerrogativas que le competen en su calidad de jefe de la sociedad conyugal y como administrador de los bienes sociales, conclusiones a partir de las cuales considera que existe una abierta infracción a las normas contempladas en los artículos 1699, 1712, 1725 N°5, 1736, 1749, 1752, 1757 e inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, artículos 160, 170, 186, 342 y 427 del Código de Procedimiento Civil, artículos 5 y 19 N°3 y 24 de la Carta Fundamental y artículo 21 N°2 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

Decisión

Décimo: Que, así las cosas y conforme al mérito de las probanzas rendidas en el juicio, se determinó que el dominio del inmueble corresponde a doña Mónica del Carmen Niñez Muñoz, cónyuge del demandante, afirmación que aparece implícita de los considerandos octavo y noveno de la sentencia de primera instancia, reproducida por la de segundo grado con las modificaciones que se incorporaron.

Undécimo: Que, sin perjuicio de lo señalado, la decisión de rechazo de la acción aparece motivada por la no concurrencia de uno de los presupuestos del precario, como es la ausencia de un título que justifique la ocupación que del inmueble hace la demandada, convicción a la que arribaron los sentenciadores del grado por concluir que la ocupación se efectúa como consecuencia de la celebración de un contrato de arrendamiento entre la demandada y la cónyuge del demandante, cuya existencia fue reconocida por éste último, cuestionando únicamente su validez.

Duodécimo: Que en un juicio de precario no forma parte de la discusión la validez de un contrato de arrendamiento que, en el caso de autos, se sustenta en el hecho no contar con la anuencia de quien tiene la calidad de administrador de los bienes sociales; por lo que basta que se acredite en esta sede, la existencia del referido contrato para constituir un título suficiente que elimina la ignorancia o mera tolerancia del dueño, presupuestos que deben concurrir para acoger la acción deducida, en los términos que establece el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil. En consecuencia, la demanda se encuentra correctamente rechazada.

Comentario

En el caso en cuestión, celebrado un contrato de arrendamiento entre la demandada y la cónyuge del demandante, quien es el administrador de la sociedad conyugal. Este último interpone acción de precario alegando que la ocupación de la demandada esta desprovista de título al haber sido celebrado el contrato sobre el bien inmueble sin su autorización, careciendo de validez. La acción fue rechazada por tribunal de primera instancia, decisión que luego fue ratificada por la Corte de Apelaciones de San Miguel.

Interpuestos recursos de casación en la forma y en el fondo, la Corte Suprema determina que en los términos establecidos por el inciso segundo del art. 2195 del Código Civil es suficiente que se acredite la existencia de un título que vincule jurídicamente al ocupante con el bien para enervar la acción contenida en dicho inciso, siendo indiferente la validez en esta sede. En consecuencia, al haber el mismo demandante reconocido la existencia del contrato de arrendamiento, la acción no sería procedente.

Esta decisión demuestra una comprensión excesivamente amplia de la Corte del requisito “sin previo contrato” utilizado por el Código, al permitir al ocupante no solo enervar esta acción mediante actos o contratos que no sean oponibles al dueño, sino, además, mediante aquellos que se cuestione su validez. Esta forma de concebir el requisito pareciera imponer al dueño del bien una obligación poco razonable de tolerar una ocupación fundamentada en un título particularmente endeble, en consecuencia, el adherir a una posición interpretativa tan extrema resultaría en un debilitamiento irrazonable del derecho de dominio del dueño sobre el bien.