

Corte Suprema, 15 de abril de 2019

Salhus Zarour María Teresa con Martínez Ruiz Pablo Maximiliano

| | |
|----------------------------|--|
| Rol N° | 35297-2017 |
| Recurso | Casación en el fondo |
| Resultado | Acogido |
| Normativa relevante | Artículo 2195 inc. 2° del Código Civil. |
| Espacio libre | 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 que ocupa esta última en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con la antecesora en el dominio.

En primera instancia, el 2° Juzgado Civil de Talcahuano acoge la acción incoada por la demandante, pues se cumplen las condiciones previstas en el artículo 2195 inciso 2. A saber, que la demandante es dueña del inmueble objeto de la acción, ya que, acredita su posesión inscrita mediante certificado de dominio vigente. Por otro lado, se deduce de la contestación que el demandado ocupa el inmueble y lo hace en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el anterior dueño, cuestión que era conocida por la demandante, pues este se celebró con el objeto de saldar las deudas que esta tenía con el anterior dueño. Dicho eso, el 2° Juzgado Civil de Talcahuano, desecha la existencia de un título cuya entidad sea suficiente para enervar la acción de precario, toda vez, que el contrato de arrendamiento le es inoponible a la demandante, pues no concurre a su celebración.

Ante ello, la parte demandada interpone un recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia, que acoge la acción de precario. En segunda instancia, la Corte de Apelaciones de Concepción se limita a confirmar la decisión y ordena la restitución del inmueble.

Rechazado el recurso de apelación, la parte demandada deduce un recurso de casación en el fondo, solicitando invalidar la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción, pues se acoge la demanda a pesar de acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento entre la demandada y el anterior dueño del inmueble, cuestión que tuvo un efecto en lo dispositivo del fallo. Sobre esto, la Corte Suprema señala que la acción de precario obedece a una cuestión de hecho y basta con que milite a favor del demandado una justificación seria o grave que lo vincule con el demandante o con la cosa objeto de la acción. Además, señala que dicha justificación no debe emanar necesariamente del demandante, como ocurre en este caso. De este modo, la Corte acoge el recurso de casación y rechaza la acción de precario, pues el contrato de arrendamiento tiene la entidad suficiente para justificar la ocupación del inmueble por parte del demandado.

Hechos

Segundo: Que la sentencia estableció como hechos de la causa los siguientes:

a) La actora es poseedora inscrita del departamento N° 2 ubicado en calle Luis Acevedo N° 3740 del Condominio Mallorca, sector Salinas, comuna de Talcahuano. Lo adquirió por tradición, en virtud de un contrato de compraventa, celebrado el 20 de marzo de 2006 con la empresa

Inmobiliaria Metalhouse Ltda., que fue inscrito a fojas 2024 vta. N° 1567 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano del año 2006.

b) El inmueble singularizado se encuentra ocupado por el demandado.

c) El demandado ocupa el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, celebrado el 16 de septiembre de 2015, con la empresa Inmobiliaria Metalhouse Ltda., conforme al cual se le entregó materialmente. En dicho contrato, del que tenía conocimiento la actora, se pactó una renta mensual de \$200.000, reajustables en la forma que indica, y una vigencia de un año, a contar del 16 de agosto de 2015, renovable por el mismo periodo y en idénticas condiciones, salvo que alguna de las partes decida ponerle término dando aviso mediante carta certificada o notarial con, a lo menos, 30 días de anticipación.

Sobre la base de los hechos reseñados, acogió la demanda porque el título con el que el demandado justifica la ocupación del bien raíz, es inoponible a la actora, pues no reúne las características necesarias para vincular jurídicamente al tenedor con el propietario, por lo que no se encuentra en el imperativo de tolerar la ocupación.

Cuestión jurídica

Sexto: Que, como se advierte, la controversia está circunscrita a determinar si el título que invoca el demandado, esto es, el contrato de arrendamiento celebrado con la inmobiliaria antecesora en el dominio del bien raíz, es o no oponible a la demandante como actual dueño de dicho inmueble.

Decisión

Décimo: Que, en esas condiciones, no obstante haberse acreditado el dominio de la actora y la ocupación del demandado, se ha comprobado la existencia de un título que justifica la ocupación, por lo que no se presentan en el caso todos los requisitos que hacen procedente la acción de precario prevista en el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil. Por ende, al haberse decidido de una manera contraria en la sentencia impugnada, se infringió el referido precepto legal, error que influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues de no haberse incurrido en él se habría rechazado la demanda, por lo que corresponde acoger el recurso.

Comentario

En este caso, la Corte Suprema sostiene un criterio más amplio que el tribunal de primera instancia y la Corte de Apelaciones, pues las primeras requieren que el título, o la justificación aparentemente seria o grave, emane del dueño para ponerlo en posición de soportar la ocupación del demandado. En cambio, la Corte sostiene que la justificación aparentemente seria o grave vincule al demandante y al demandado o este último con la cosa objeto del juicio. Otro elemento interesante de esta sentencia es que la Corte define la expresión “sin previo contrato” en el considerando séptimo. Del mismo modo, señala lo que entiende por precario en el considerando quinto y, por último, establece la necesidad que el título posea una entidad suficiente para enervar la acción de precario.

Un elemento interesante de este caso que no es tratado por la Corte, ni por los tribunales de instancia es que el contrato de arrendamiento fue celebrado con la antecesora en el dominio del inmueble después de haberlo enajenado a la actual dueña, esto es, a la demandante. A saber, el certificado de dominio vigente presentado por la demandante señala que la inscripción tiene como fecha el 20 de marzo de 2006 y el contrato de arrendamiento es del 16 de agosto de 2015. Señalando, respecto de este último, que se realiza la entrega del inmueble. Con todo, lo anterior parece ser un caso de arrendamiento de cosa ajena. Como señalé, la Corte no se pronuncia sobre este punto, sin embargo, en el considerando noveno, parece notar la importancia de este hecho, pues señala que la parte demandante tenía conocimiento del contrato y que, en virtud de este, fue realizada la entrega del inmueble. Entrega que, si entendemos el orden cronológico de los hechos, fue realizada por la demandante, pues en ese momento ella era la dueña del inmueble.