

Corte Suprema, 14 de julio de 2022

Faundez Rodríguez Hortensia con Badilla Retamal Benerita

Rol N°	41410-2021
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogida
Voces	Contrato de arriendo, Arriendo de cosa ajena.
Normativa relevante	Artículo 1916 y 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

Hortensia de las Mercedes Faúndez Rodríguez demandada a Benerita de Lourdes Badilla Retamal, por ocupar el inmueble que se encuentra escrito a su nombre sin un título que justifique la tenencia. El Tribunal de Primer Agrado acoge la demanda y ordena que se restituya el inmueble dentro de tercero día.

La Corte de Apelaciones de Talca, conociendo del recurso de apelación, confirmó la decisión anterior, puesto que el título alegado, es decir, un contrato de arriendo celebrado con un familiar de la demandante, no tiene los requisitos necesarios para ser oponible a la demandante.

A raíz de lo anterior, la actora dedujo casación en el fondo, el cual es acogido, puesto que de acuerdo con la Corte Suprema, el contrato de arriendo celebrado con un tercero en este caso, si es un título oponible, ya que ese tercero es familiar del dueño.

Hechos

T E R C E R O : Que son hechos del proceso pertinentes para resolver lo que aquí se discute, los siguientes:

a) La demandante Hortensia de las Mercedes Faúndez Rodríguez es dueña del inmueble ubicado en Pasaje Los Almendros Casa 109, Población Naranjal, comuna de Villa Alegre. Lo adquirió por sucesión por causa de muerte y mediante cesión de derechos hereditarios, según inscripciones de fojas 266 vuelta número 2180 y fojas 2188 vuelta número 2409, ambas del Registro de Propiedad del año 2011 y 2018 del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, respectivamente.

b) La demandada Benerita de Lourdes Badilla Retamal ocupa el aludido inmueble de Pasaje Los Almendros Casa 109.

c) Con fecha 27 de noviembre de 2018, Manuel Antonio Toledo Faúndez -cónyuge de la demandada e hijo de la demandante- dio en arrendamiento a Benerita de Lourdes Badilla Retamal el inmueble materia de estos autos.

d) La demandante entregó el inmueble a su hijo Manuel Antonio Toledo Faúndez para que viviera junto a los miembros de su familia, entre los cuales está la cónyuge Benerita de Lourdes Badilla Retamal, aquí demandada.

Cuestión jurídica

NOVENO: Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte la discrepancia surge en torno al tercer elemento reseñado precedentemente, pues no existe controversia sobre el dominio del inmueble y tampoco se discute la ocupación por parte de la demandada. El punto a dilucidar, entonces, se circunscribe a determinar si, a la luz de los hechos de la causa, existe un título que justifique la ocupación de la demandada.

Decisión

UNDÉCIMO: Que volviendo al caso en revisión, y muy particularmente al título que invocó la demandada como justificación de la tenencia, cabe consignar como hecho no controvertido que la demandante entregó el inmueble a su hijo Manuel Antonio Toledo Faúndez para que viviera junto a su grupo familiar, entre los cuales está la cónyuge Benerita de Lourdes Badilla Retamal, aquí demandada. Es decir, no se encuentra contradicho el parentesco entre la demandante y los ocupantes del inmueble, sino por el contrario, el vínculo fue refrendado por la propia actora, quien se asiló en que su hijo ya no ocupaba la propiedad.

DUODÉCIMO: Que en las condiciones anotadas se aprecia que la situación fáctica establecida en el proceso no se encuadra propiamente dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien ocupa la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica tanto en la relación de parentesco como en la entrega del inmueble para ser ocupado por el grupo familiar. Consecuencialmente, los hechos se contraponen a una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada.

DÉCIMO TERCERO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación fáctica asentada en la causa, transgrediendo así el artículo 2195 del Código Civil, y esta infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a acoger, equivocadamente, una demanda de precario.

DÉCIMO CUARTO: Que, en virtud de lo expuesto, el recurso de casación sustantiva será acogido sin necesidad de ahondar en las restantes alegaciones.

Comentario

El fallo analizado es relevante en cuanto se refiere a uno de los requisitos más discutidos en la acción de precario, esto es, la tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. En el caso, el título oponible es el contrato de arriendo celebrado con un tercero, el cual tanto en el tribunal de primer grado, como en la Corte de Apelaciones, considera que no cumple con los requisitos necesarios para ser oponible al demandante.

La Corte Suprema, cambia de criterios, en cuanto considera que si bien, se opone como título el arriendo de cosa ajena, que es un contrato válido de acuerdo al artículo 1916 del Código Civil, es oponible al demandante no tanto por su validez jurídica, sino que porque la parte demandante debía conocer de la existencia de este título, ya que fue celebrado por un familiar de ella.