

Corte Suprema, 12 de marzo de 2022

López Contreras Rodrigo con San Martín Torres Elizabeth

Rol N°	56.250-2021
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Normativa relevante	Artículo 2195 inc. 2° Código Civil
Requisito desarrollado	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 del cual es poseedora inscrita y que la demandada ocupa por ignorancia o mera tolerancia. En primera instancia, el Primer Juzgado Civil de Santiago, acogió la demanda, ordenando la restitución del inmueble.

Deducidos el recurso de apelación, la Corte confirmó la sentencia de instancia. En contra de esta decisión, la parte demandando deduce recurso de Casación en el fondo. La Corte Suprema rechaza el recurso, argumentando que la parte recurrente intenta invertir la carga de la prueba.

Hechos

SEGUNDO: Que, para una adecuada comprensión del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

- 1.- Comparece el abogado Felipe Sepúlveda Espindola, en representación de Luzmila Antonia Contreras Miranda y sus hijos Jocelyn, Rodrigo y Dagoberto, todos de apellidos López Contreras, deduciendo demanda de precario en contra de Elizabeth Rosa San Martín Torres, la que fundan en el hecho de ser dueños de la propiedad que le sirve de domicilio a la demandada, ubicada en calle Paraguay N°4712, comuna de Estación Central, lo cual constaría en la posesión efectiva inscrita a fojas 26426, número 32579 del año 1984 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y en el certificado de dominio vigente inscrito a fojas 73871, número 105845 del año 2016 del mismo conservador, y en el certificado de avalúo fiscal. Sostiene que la demandada ocupa la propiedad aludida por mera tolerancia de sus representados, sin poseer título alguno que la autorice para ello.
- 2.- La demandada al contestar expresa que, tanto los actores como ella, viven en el inmueble sub lite; que ella no lo habita por mera tolerancia, puesto que existe un préstamo de uso, es decir, un comodato precario, al haber sido autorizada, a través de los años, a construir y habitar el inmueble, por parte de don Dagoberto López Torres, por lo cual, debió accionarse por comodato precario y no por precario, razón suficiente para desechar la demanda, a lo cual añade el hecho de llevar 53 años en la aludida propiedad.
- 3.- Por sentencia de once de julio de dos mil veinte, se acogió la demanda y se condenó a la demandada a restituir el bien inmueble a la actora, dentro del plazo de décimo quinto día desde que dicha sentencia cause ejecutoria.

Para arribar a dicha determinación el juez de primera instancia verificó que, en la especie, concurrían todos y cada uno de los requisitos de procedencia de la acción de precario que contempla el artículo 2195 del Código Civil, considerando particularmente que los demandantes acreditaron el dominio que invocan y la ocupación del inmueble por parte de la demandada, sin que esta última demostrara que ocupa el bien reclamado en virtud de algún título, oponible a los actores y diverso de la mera tolerancia de estos, ello en atención a la documental aportada al proceso, correspondiente a un set de boletas, emitidas por la Municipalidad de Estación Central a nombre de la demandada, de fechas 6 de julio y 28 de noviembre de 2018; un certificado de residencia a su nombre, de fecha 18 de julio de 2018 y una boleta emitida por la Municipalidad de Estación Central a nombre de la demandada, de fecha 4 de febrero de 2020;

4.- La demandada se alzó en contra de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por sentencia de cinco de julio de dos mil veintiuno, desechó el recurso de casación en la forma y confirmó la sentencia.

Cuestión jurídica

TERCERO: Que de los términos del recurso en estudio se desprende que las infracciones de derecho que se denuncian se estructuran sobre fundamentos de hecho que no han sido establecidos en la sentencia atacada y que pugnan con los asentados por los jueces del fondo. En efecto, el fallo razona acerca de la inexistencia de título por parte de la demandada para ocupar el inmueble sub lite, al no ser la prueba aportada por ella, idónea para probar tal circunstancia.

Por su parte, la recurrente ha sostenido en su arbitrio que sería de carga de la actora el deber de probar la ignorancia o mera tolerancia de su representada, en cuanto a la ocupación del inmueble sub lite.

Decisión

SEXTO: Que, a mayor abundamiento, cabe señalar que no existe en autos una infracción a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, tal como lo ha denunciado la recurrente y demandada. En efecto, el inciso primero de dicha norma dispone: “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.”

Por su parte, en un procedimiento de precario, como el de autos, es la parte demandante quien debe probar ser la dueña del inmueble, que es ocupado por la demandada, siendo de carga de esta, el deber de acreditar el título en virtud del cual ocupa el inmueble materia del proceso y, en caso de no lograr probar dicha circunstancia, debe concluirse, necesariamente, que la ocupación se ha producido por mera tolerancia o ignorancia del dueño; y ello es así, puesto que la otra norma denunciada como infringida, y que tampoco lo ha sido, a saber, el artículo 2195 del código sustantivo, define la figura del precario, como la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, de lo que se sigue, necesariamente, que quien debe probar que posee un título para la ocupación es el demandado, puesto que, de lo contrario, se invertiría la carga de la prueba.

De lo anterior, solo puede establecerse que la argumentación esgrimida por la demandada, para fundar su libelo, es errada, al proponer una interpretación de las normas invocadas que no resulta acorde con su sentido natural y obvio.

Comentario

En el presente caso, es relevante revisar uno de los requisitos de la acción de precario, el cual es la ignorancia y mera tolerancia del dueño. Este requisito puede ser considerado como uno distinto a la tenencia sin previo contrato o título, pero en el presente caso, se observan hay un vínculo entre ambos requisitos.

La sentencia en análisis, deja claro que el demandante que es dueña del inmueble, y la del demandado que posee un título para impugnar la acción, y en caso de no contar con él, se concluye necesariamente que la tenencia es por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Por tanto, establece una relación entre el requisito de sin previo contrato e ignorancia y mera tolerancia del dueño, de manera que no son dos elementos distintos, sino que vinculados, puesto que en el caso, la ausencia de uno necesariamente lleva aparejada el cumplimiento del otro.