

Corte Suprema, 3 de abril de 2018

Echagüe Saavedra con Catalán Farías

Rol N°	95034-2016
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Normativa relevante	Artículos 671, 706 y 2195 del Código Civil
Espacio libre	Tenencia sin previo contrato.

Resumen

Doña Nancy del Rosario Echagüe Saavedra demanda doña María Leonor Catalán Farías ante el 2º Juzgado Civil de San Miguel, con el objetivo de obtener la restitución de la propiedad de su dominio, ubicada en la calle Lautaro N° 10.151 de la comuna de San Ramón y que la demandada ocupa. Dicho esto, el tribunal acogió la demanda de precario, ordenando la restitución del inmueble.

Ante esta situación, la demandada dedujo recurso de apelación, el cual fue acogido por la Corte de Apelaciones de San Miguel, que, en consecuencia, la revocó, bajo el fundamento de que la demanda ocupa el inmueble en virtud de un acto jurídico que devino en una venta forzada.

En contra de esta última sentencia, la demandante interpone recurso de casación en el fondo, solicitando la invalidación y la consecuente dictación de una sentencia de reemplazo que acoja la demanda de precario. Sin embargo, la Corte rechaza dicho recurso puesto que concluye la ocupante no habita por mero permiso de la demandante, sino que debido a que es la anterior dueña y que perdió su posesión legal de manera involuntaria.

Hechos

Segundo: Que, para una adecuada resolución del asunto, es menester consignar los siguientes hechos que fueron establecidos por los jueces del fondo:

- La demandante es poseedora inscrita del inmueble ubicado en calle Lautaro N° 10.151, que corresponde al sitio 13, manzana 30, del ex campamento Villa la Cultura, del plano de loteo de la comuna de San Ramón;
- La demandada lo ocupa;
- La demandada adquirió dicho bien el 14 de junio de 1988 y, con posterioridad, después de haber perdido el dominio, debido a que fue víctima de delitos de estafa y usura, la demandante lo compró a Inmobiliaria Integral, el 8 de junio de 2011, quien, a su vez, lo había adquirido en pública subasta;

Sobre la base de los antecedentes antes señalados, los sentenciadores determinaron que la demandada tiene la cosa en virtud de un acto jurídico que devino en la venta forzada a que se ha hecho referencia, y que justificó su ingreso y posterior permanencia en el inmueble objeto de la *Litis*, lo que hace desaparecer la ignorancia o mera tolerancia y lleva al consecuente rechazo de la acción de precario.

Cuestión jurídica

Cuarto: Que, en el caso *sublite*, la cuestión jurídica reside, pues, en determinar si ha sido correcta la calificación efectuada por los jueces del fondo, en el sentido de estimar que la existencia de una anterior inscripción dominical a favor de la demandada, actualmente cancelada puesto que perdió el dominio del bien al ser víctima de un delito, es suficiente para resolver que no ocupa por mera tolerancia, condescendencia o ignorancia de la dueña del predio, sino que constituye un antecedente que vincula jurídicamente al ocupante con el inmueble y, por ende, logra enervar la procedencia de la acción intentada.

Decisión

Quinto: Que la figura jurídica del precario, como lo ha sostenido esta Corte de manera reiterada, es una mera cuestión de hecho, la total ausencia de vínculo jurídico entre el dueño y el tenedor de la cosa cuya restitución se pretende, y constituye un impedimento para que se presente que respecto de éste asista alguna clase de excusa para ocuparla, aparentemente seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno; contexto que autoriza afirmar que el título al que alude el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil es uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa es simplemente sufrida o soportada por su actual dueño, y no a que emane de aquél ni que se trate de uno que cumpla con la ritualidad que le sea aplicable, por ende, es suficiente que permita desvirtuar que el origen de la ocupación de la cosa se sustenta en una situación de hecho exclusivamente soportada por el dueño que exige recuperarla. Bajo esta perspectiva, la interpretación efectuada por la sentencia impugnada acierta al sostener que las circunstancias fácticas que se han tenido por acreditadas, esto es, que la demandada es la anterior dueña del inmueble, y perdió su posesión legal de manera involuntaria y a consecuencia de ser víctima de una estafa, resultan bastantes para concluir que su ocupación no es una cuestión meramente de hecho que la dueña haya tolerado, sino que, por el contrario, se trata de una situación que excede los contornos de un simple precario, puesto que ha quedado en evidencia que la ocupante no habita por mero permiso de la demandante sino que en abierta contradicción con sus intereses.

En tal sentido, la acción intentada no es idónea, y la controversia debe ser resuelta en un juicio de lato conocimiento.

Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante, doña Nancy del Rosario Echagüe Saavedra, es rechazado, debido a que la corte concluye que el título que argumenta la demandada es suficiente para rechazar la acción de precario, esto es, el haber sido dueña de la propiedad en litigio, y no obstante, haber sido despojada del dominio al ser víctima de los delitos de estafa y usura, circunstancia que derivó en la venta forzada de la propiedad a Inmobiliaria Integral Limitada, la cual, posteriormente, vendió dicha propiedad a la demandante.

Es así, como parece curioso que la Corte rechace la acción de precario, a pesar de que la demandante es poseedora inscrita del inmueble y la demandada haya perdido el dominio de la propiedad. Es más, esta misma Corte, en una causa anterior al sancionar los delitos de estafa y usura, determinó que todas las propiedades que fueron adquiridas por terceros de buena fe no procedían la invalidación de las enajenaciones, ni la restitución de los inmuebles, razón por la cual, la demandante efectivamente es la dueña inscrita del inmueble y la demandada había perdido dicho dominio sobre la propiedad, cumpliendo, al menos, con los requisitos de que la a) que la cosa cuya restitución se solicita sea de propiedad del actor y b) que el demandado tenga la tenencia material de la cosa.

Sin embargo, la Corte, al analizar la mera tolerancia o ignorancia del dueño, fundamenta el rechazo de la acción de precario, justificando que la demandada es la anterior dueña, y que, por lo tanto, su ocupación no es una cuestión meramente de hecho que la dueña haya tolerado, sino que, por el contrario, finaliza dicha argumentación argumentando de que estamos ante una situación que excede los contornos del simple precario ya que se trata más bien de una contradicción de intereses. Por lo que cabe preguntarse entonces, ¿Cuál es la vía idónea para que la demandante recupere la propiedad de la cual es poseedora inscrita?