Pfeffer & Asociados
Abogados

¿Qué ha decidido la Excma. Corte Suprema sobre la acción de precario si existe un acuerdo notarial que permite el uso del bien en compensación por servicios prestados?

En días recientes, la Corte Suprema acogió un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Antofagasta, que confirmó el fallo del Juzgado de Letras de Tocopilla que acogió una acción de precario, condenando al demandado a la restitución del inmueble.

La causa versa sobre una demanda de precario presentada por una persona en nombre de su padre para la restitución de un inmueble en Tocopilla. El demandado ocupa el inmueble desde 1988 y argumenta haber realizado mejoras significativas y tener un acuerdo notarial con el propietario que le permite el uso del bien en compensación por trabajos realizados.

En contra del fallo de la Corte de Antofagasta, la demandada dedujo un recurso de casación en el fondo, fundado en el quebrantamiento de los artículos 700, 728 y 2195 inciso 2° del Código Civil.

Sostuvo que existen dos documentos relevantes: el primero, una declaración jurada de 1988 en la que el propietario del inmueble contrata al demandado como vigilante del balneario y acuerda pagar por las reparaciones y trabajos adicionales; el segundo, una declaración notarial de 2002 que considera la entrega del inmueble como pago de una deuda del propietario con el demandado, permitiéndole a éste usar la propiedad como considere, documentos que establecen y acreditan un vínculo

jurídico que excluye la figura del precario, ya que el demandado posee el bien en base a un acuerdo de pago por servicios laborales.

El máximo Tribunal acogió el recurso de nulidad sustancial, al considerar que el título invocado por el demandado para justificar la ocupación del inmueble no se ajusta a la definición de precario establecida en el artículo 2195 del Código Civil. La Corte consideró que, aunque el demandado estaba en posesión del bien desde hace muchos años, dicha tenencia no responde a una mera tolerancia o ignorancia del propietario, sino que se sustenta en documentos que establecen un vínculo jurídico entre las partes. En particular, los documentos privados presentados por el demandado demostraron que la ocupación se basa en un acuerdo de pago de deuda, lo cual invalida la hipótesis de precario. Concluyó que el tribunal de primera instancia cometió un error al tratar el caso como una demanda de precario sin considerar adecuadamente la justificación de la ocupación por parte del demandado, decisión confirmada en alzada.

En ese sentido, señala que, "(…) conviene tener presente que el artículo 2195 del Código Civil es del siguiente tenor: "Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño." Conforme al precepto antes transcrito constituye un precario el goce gratuito de una cosa ajena, no amparado en un título que le sirva de fundamento y explicable solo por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, como indica el inciso segundo del referido artículo. En tal situación, el propietario de la cosa tenida por una tercera persona puede recuperarla en cualquier momento, ejerciendo la acción correspondiente, con arreglo al procedimiento sumario, según el artículo 680 N°6 del Código de

Procedimiento Civil. Pues bien, para que exista precario es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe ese bien; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño".

Enseguida, añade que, "(…) resulta pertinente tener en especial consideración que la reseñada disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato, por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y los ocupantes de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma".

El fallo continúa expresando que, "(…) es un hecho de la causa que el inmueble objeto del precario ha sido ocupado por la demandada desde largo tiempo y que el demandante, por medio de los documentos privados acompañados a la causa, permitió la ocupación del demandado. Los jueces del fondo reconocen el contenido no objetado de tales instrumentos, pero conducen su análisis en orden a determinar si ellos constituyen un justo título que habilitaría al demandado para obtener el dominio de la propiedad, razón por la cual se citan y analizan las disposiciones de los artículos 703 y 728 del Código Civil, reconociendo, sin embargo, que la ocupación del demandado deviene de aquellos. Lo anterior constituye un desacierto, ya que no es el dominio -ni la posesión

de la cosa- la cuestión debatida en un procedimiento de precario, como ya ha sido definido. Basta para demostrar lo expresado, el razonamiento formulado en el fallo de primer grado en tanto exige al actor la rendición de prueba que desvirtúe la presunción de dominio, lo que no resulta atingente a los fines de este procedimiento".

De esa forma, la Corte concluye que, "(…) la situación de hecho establecida en la causa no se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa la cosa y la cosa misma o su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica precisamente en la decisión del demandante en autorizar al demandado a ocupar el inmueble, por lo que no cabe duda que constituye un título de ocupación del mismo que desvirtúa el fundamento de la demanda".

En mérito de lo expuesto, el máximo Tribunal acogió el recurso de casación en el fondo, anuló la sentencia recurrida y en el fallo de reemplazo revocó la sentencia del Juzgado de Letras de Tocopilla confirmada en alzada, declarando en su lugar que se rechaza la demanda de precario.

Vea sentencia Corte Suprema Rol N°199257/2023, de reemplazo, Corte de Antofagasta Rol N°383/2021 y del Juzgado de Letras de Tocopilla.