

Legal |

Análisis Jurídico | Contratos y responsabilidad | Artículo 1 de 1

Fraus omnia corrumpit

"...Hay algo especialmente irritante en todo esto y, muy probablemente, ha llevado a una cierta consideración no totalmente articulada aún, ni entre las autoras y autores ni entre las sentencias de los tribunales superiores, acerca de la legitimidad de la situación de la persona contra quien se ejerce la acción de precario. Entonces, la cuestión no es, exactamente, si el título es oponible, sino cuán legítima es la posición del detentador..."

Miércoles, 25 de septiembre de 2019 a las 12:16



A⁻ A⁺ Imprimir Enviar

Iñigo de la Maza

El inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil no es la causa del problema, sino que uno de sus síntomas más conspicuos. El problema es un régimen de tutela del derecho de dominio, muy probablemente inadecuado y, al menos con seguridad, plasmado sin demasiado acierto en el Código Civil.

Como sea que fuere, el modesto inciso segundo del artículo 2195 ha dado lugar a un caudal de opiniones por parte de las autoras y autores y a un enorme número de sentencias de los tribunales superiores, del más variado signo que han escudriñado su texto completo en direcciones diversas, a ratos, contradictorias.

Una de las cuestiones que ha agitado tanto a la doctrina como a los tribunales es la de la oponibilidad del título con que el tenedor de la cosa justifica su detentación. De esta manera, puede imaginarse que una persona detenta materialmente un inmueble, justificando la situación en un derecho real de usufructo. El nudo propietario vende la cosa y el comprador ejerce una acción de precario en contra del usufructuario. Sobre esto no debiese existir duda. Se trata de un derecho real, por lo tanto, susceptible de oponerse a cualquier persona. La acción de precario no debe prosperar. Igualmente obvio sería que tampoco debe prosperar la acción de precario si resulta ser que el precarista es el arrendador, pues el título del que dispone el arrendatario le resulta oponible. Pero las cosas son distintas si se trata de un contrato de promesa. El supuesto es relativamente frecuente. Se celebra un contrato de promesa y se entrega la cosa al promitente comprador quien, a su vez, paga parte del precio. Luego, el promitente vendedor vende la cosa a un tercero y, una vez inscrita la cosa a nombre del comprador, este acciona de precario en contra del promitente comprador.

Res inter alios acta. El contrato de promesa obliga a las partes, no a los terceros. A diferencia de lo que sucedía con el derecho real de usufructo o con la situación del arrendatario, el título no resulta oponible al tercero.

Por supuesto hay algo especialmente irritante en todo esto y, muy probablemente, ha llevado a una cierta consideración no totalmente articulada aún, ni entre las autoras y autores ni entre las sentencias de los tribunales superiores, acerca de la legitimidad de la situación de la persona contra quien se ejerce la acción de precario. Entonces, la cuestión no es, exactamente, si el título es oponible, sino cuán legítima es la posición del detentador y lo que no está suficientemente articulado es la métrica de la legitimidad.

Desde luego, este es un problema complejo y no ha de pretenderse agotarlo en una columna. Quisiera, en cambio, intentar un movimiento *a la Zizek* y considerar si no será que las cosas son al revés en el caso de la promesa. Es decir, si no será el caso que no tenemos que preguntarnos acerca de la oponibilidad de la promesa al dueño del inmueble, sino, más bien, hemos de cuestionarnos acerca de la inoponibilidad del contrato de compraventa al promitente comprador.

Para comprender esta idea conviene recordar un lúcido trabajo del profesor Ramón Domínguez Águila sobre el fraude civil ("*Fraus Omnia corrumpit*. Notas sobre el fraude en Derecho Civil", en *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, Nº 189, 1991). En ese artículo, Domínguez señala que lo propio del fraude civil consiste en que el propósito del autor es eludir una norma legal que, de otra manera, le sería exigible e ilustra la situación a través de casos frecuentes en que se presenta, entre ellos, "aquel que, para no cumplir un contrato de promesa e compraventa, porque lo cree desfavorable a sus intereses, vende la cosa a un tercero" (Domínguez, 1991, p. 18).

¿Cuál es la consecuencia del fraude? La respuesta es la inoponibilidad del acto. A pesar del fraude, la regla obligatoria debe mantenerse, impidiendo que aquella usada para eludirla cumpla con su propósito.

¿Cómo ha de ignorarse la maniobra fraudulenta en el caso de la promesa al que me he venido refiriendo? La respuesta tendría que ser que el comprador no podría oponerle al promitente comprador el contrato y, por lo mismo, tampoco aquel negocio que es causado por el contrato, es decir, la tradición. En palabras más sencillas, aunque menos precisas, no podría oponerle su calidad de propietario al promitente comprador y, siendo así las cosas, falla uno de los requisitos de la acción de precario.

Una última cuestión. No cabe duda de que el promitente vendedor se ha comportado incorrectamente, pero la cuestión es que el fraude en este caso procura alcanzar a un tercero, el comprador. ¿Resulta necesario, también, formularle algún reproche? La respuesta es sí —y, por supuesto, esto constituye una limitación del uso del fraude en estos casos—, pero se trata, en opinión del profesor Domínguez, de un reproche leve: basta que tenga conocimiento del derecho vulnerado.

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online