

Corte Suprema, 13 de mayo de 2020

Ruiz con Zelaya

Rol N°	28431-2018
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Derecho real de herencia como título suficiente para enervar la acción de precario.
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

Don Manuel Jesús Ruiz Crespo demanda de precario a doña Nelly del Carmen Zelaya Herrera ante el Juzgado de Letra de Villa Alemana el cual la rechazo. Ante esta situación el demandante apela ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la cual confirma la sentencia de primera instancia, estableciendo que un contrato de compraventa sólo constituye un mero título traslativo de dominio que no transfiere la propiedad, en cambio, en caso de la demanda, al fallecer la vendedora (su madre) el bien raíz pasó a integrar la herencia cuya posesión legal le corresponde, por lo que la inscripción posterior de la compraventa no impide que el dominio del inmueble esté efectivamente disputado en base a una situación jurídica relevante, rechazando entonces la demanda de precario.

En contra de esta última decisión, el demandante interpone recurso de casación en el fondo, el cual es rechazado por la Corte Suprema ya que concluye que el título que invoca la demandada es suficiente para justificar su permanencia en él y, por tanto, no se encuentra en el inmueble por la mera tolerancia del demandante, sino que por ser parte de la sucesión de la anterior propietaria.

Hechos

Segundo: Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

1.- El demandante, don Manuel Jesús Ruiz Crespo, es poseedor inscrito del inmueble ubicado en calle Moraleda N°561 de Peñablanca, comuna de Villa Alemana, que adquirió por tradición luego de celebrar un contrato de compraventa con su anterior propietaria, doña Ester del Carmen Herrera Cossio, que fue suscrita el 2 de agosto de 2011. La inscripción respectiva ante el Conservador de Bienes Raíces, se efectuó el 22 de febrero de 2013.

2.- La vendedora falleció el 3 de febrero de 2013.

3.- La demandada, doña Nelly del Carmen Zelaya Herrera, es hija de la anterior propietaria y ocupa el inmueble *sub iúdice*.

La judicatura del fondo tuvo presente, para resolver, que el contrato de compraventa sólo constituye un mero título traslativo de dominio que no transfiere la propiedad de una cosa, aunque se alza como el antecedente necesario para adquirir su propiedad, del que nace, para el comprador, la potestad de exigir su entrega, no así, el de hacerlo propietario. Por otra parte, el derecho real de herencia se adquiere por sucesión por causa de muerte, es decir, desde el

momento del fallecimiento del causante. También otorga la posesión legal de la herencia al verdadero heredero desde el momento en que es deferida, aunque lo ignore, hipótesis en las que se presume la concurrencia del *corpus* y *animus*. Ambas clases de posesiones se distinguen de la efectiva, por cuanto ésta es la otorgada por sentencia judicial o resolución administrativa a quien tiene la apariencia de heredero.

Por lo anterior y considerando los hechos establecidos, consideró que los derechos sostenidos por las partes debían ser esclarecidos en otro procedimiento, por cuanto el contrato celebrado otorgó sólo un derecho personal al demandante y, al fallecer la vendedora, el bien raíz pasó a integrar la herencia cuya posesión legal corresponde a la demandada, de forma que la posterior inscripción de la compraventa no impide que el dominio del inmueble esté efectivamente disputado en base a una situación jurídica relevante, razones por las que concluyó la improcedencia de la demanda de precario, por cuanto el derecho de dominio invocado por el actor no fue debidamente comprobado como una potestad indubitada.

Cuestión jurídica

Quinto: Que, entonces, junto a lo ya señalado, se debe tener en consideración que la figura del precario constituye una situación meramente fáctica, referida al caso concreto por el cual una persona mantiene en su poder, sin título que lo ampare, una cosa ajena, careciendo de la autorización de su dueño, sea porque simplemente se resigna o porque lo ignora.

La consecuencia jurídica que la ley prevé se enerva en caso que el tenedor acredite que cuenta con alguna justificación para ocupar la cosa objeto del litigio, 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. En virtud de aquello, es posible sostener que el título al que se refiere el inciso segundo del citado artículo 2195, corresponde a uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa sea simplemente sufrida o soportada por su actual dueño y no que emane de éste 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.

Sexto: Que tal como se argumentó por los tribunales del fondo, la demandada controvertió el dominio alegado por el actor sobre el inmueble, aunque sin disputarlo, al comprobar, *prima facie*, la concurrencia de un título que le permitió enervar la acción, precisándose que el invocado por el demandante sólo era traslativo de dominio al que faltó la tradición como modo de adquirir en los términos previstos en los artículos 670 y 686 del Código Civil, por cuanto, en el tiempo que transcurrió hasta su inscripción, la vendedora falleció, surgiendo un título suficiente para afectar, en los términos como fueron establecidos los hechos, la afirmación del demandante en cuanto a ser el dueño único y exclusivo del inmueble, derecho que debe ser discutido en una sede diversa, constatándose, en consecuencia la rectitud del razonamiento efectuado por aquéllos.

Decisión

Séptimo: Que, de acuerdo con lo expuesto, el antecedente normativo que invoca la demandada para permanecer en el inmueble es uno que, para efectos del precario, es suficiente para

justificar su permanencia en él y que debe ser respetado por el demandante, por cuanto no se encuentra en el inmueble por su mera tolerancia, sino por ser parte de la sucesión de la anterior propietaria del inmueble, que continuaba siéndolo hasta que el comprador, en una fecha posterior a la de su muerte, lo inscribió, razón bastante para concluir que todo margen de simple indulgencia que aquél pudo sostener se ve enervada, suficientemente, con los derechos que la recurrida alegó en su favor, eficaces para resistir la pretensión.

Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante es rechazado, confirmando así la decisión, tanto del tribunal de primera instancia, como el de segunda, de rechazar la acción de precario.

En los hechos, el demandante es poseedor inscrito del inmueble, el cual lo adquirió por tradición luego de celebrar un contrato de compraventa con la anterior propietaria (madre de la demandada), realizándose la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces el 22 de febrero de 2013. Por otro lado, la demanda justifica la ocupación del inmueble en la posesión legal que adquirió por herencia luego de fallecer la anterior propietaria quien es su madre en la fecha de 3 de febrero de 2013.

En este sentido, la Corte concluye que, al igual que los tribunales de fondo, que el contrato de compraventa entre el demandante y la anterior propietaria del inmueble solo es traslativo de dominio, al cual le faltó la tradición como modo de adquirir el dominio, siendo fundamental que el tiempo que transcurrió entre la suscripción del contrato y su inscripción, la vendedora falleció. Razón por la cual, el título que invoca la demandada es suficiente para enervar la acción de precario, no obstante, la Corte señala que el derecho del demandante debe discutirse en sede diversa.

Por lo tanto, es posible de inferir de las decisiones tanto de los tribunales de fondo, como la de la Corte Suprema, el rol fundamental que cumple la inscripción conservatoria de los contratos de compraventa, principalmente porque la suscripción del respectivo contrato solo constituye un mero título traslativo de dominio que no transfiere la propiedad, sino que le da el derecho al comprador de exigir la entrega de la propiedad.