

## Corte Suprema, 14 de febrero de 2020

*Mario Patricio Valenzuela Monares con Reinaldo Segundo Campos Sanhueza*

<b>Rol N°</b>	23092-2019
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acoge
<b>Voces</b>	***
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 del Código Civil.
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

### Resumen

Don Mario Patricio Valenzuela Monares dedujo acción de precario en contra de Reinaldo Sanhueza, para que le restituyera el inmueble que ocupa por ignorancia y mera tolerancia. La acción es acogida dado que el contrato de usufructo presentado para oponerse a la acción, no es un título suficiente al no estar inscrito.

Deducido recurso de apelación, la Corte de Apelaciones lo confirma. Interpuesto recurso de Casación en el Fondo, la Corte Suprema lo acoge y ordena dictar sentencia de reemplazo, fallando que el usufructo, aunque no inscrito es título suficiente para oponerse a la acción.

### Hechos

**Segundo:** Que la judicatura del fondo tuvo por acreditados los siguientes hechos:

1.- Don Mario Patricio Valenzuela Monares es poseedor inscrito del inmueble ubicado en calle Arturo Prat N° 2180 de la ciudad y comuna de Concepción. Lo adquirió por tradición, en virtud de un contrato de compraventa celebrado con doña Úrsula Toledo Quezada el 11 de julio de 2017, la que se inscribió a fojas 4.523 N° 4.228 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

2.- El demandado habita en el inmueble junto a su cónyuge, hijos y algunos miembros de la familia de su cónyuge, desde el año 1975.

3.- Por escritura publica de 10 de enero de 2013 doña Magda del Carmen Quezada Urrea, cónyuge sobreviviente del antecesor en el dominio del inmueble don Genaro Matías Toledo Muñoz, constituyó usufructo sobre los derechos y acciones que le correspondían en la herencia quedada al fallecimiento de su cónyuge, sobre todos y cada uno de los bienes que en particular la componen, en favor de doña Gromilda Quezada Urrea, doña Raquel Quezada Urrea y el demandado don Reinaldo Segundo Campos Sanhueza, pactándose un precio de \$7.000.000. Dicho usufructo, no fue inscrito.

Sobre la base de los hechos reseñados precedentemente, acogió la demanda, concluyendo que el demandado no logró acreditar la existencia de un título que justifique su ocupación, pues la posesión que alega aparece desvirtuada en virtud de la inscripción en favor del actor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 924 del Código Civil, unido a que el título consistente en el usufructo que se constituyó no fue inscrito y, además, fue constituido el 10 de

enero de 2013, fecha en la que el inmueble había sido transferido a don Genaro Toledo Muñoz, padre de doña Úrsula Toledo Quezada, la que transfirió al actor con fecha 11 de julio de 2017.

### **Cuestión jurídica**

**Quinto:** Que, al respecto, debe resaltarse que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario, se relaciona íntimamente con la idea de mera tolerancia que establece el artículo 2195 del código de Bello, y que la actora reclama, por cuanto dicho elemento dice relación directa con el origen y eventual justificación de una determinada tenencia de cosa ajena, que eventualmente puede ser considerada como precaria.

En consecuencia, se hace necesario dilucidar el sentido y alcance de la expresión “sin previo contrato”, y al respecto es dable señalar que si bien la ley define lo que es contrato en el artículo 1438 del Código Civil como el “acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”, en la especie debe dársele un sentido más amplio, comprensivo de la voz “título”, esto es, un antecedente jurídico al que la ley reconozca la virtud de justificar la ocupación.

Por su parte, la expresión “mera tolerancia” no denota otra cosa que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite -sin aprobarlo expresamente- actos del demandado, por los cuales ejerce la tenencia de una

cosa de su propiedad, en resumen, se trata de la simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar.

### **Decisión**

**Sexto:** Que se encuentra acreditado que el demandado comenzó a habitar el inmueble en el año 1975, en calidad de cónyuge de doña Gromilda Quezada Urrea, quien habitaba en dicho domicilio junto a su familia el que, a la sazón, se encontraba inscrito a nombre de don Genaro Toledo Muñoz.

Asimismo, se acreditó que por escritura pública de 10 de enero de 2013 doña Magda del Carmen Quezada Urrea, cónyuge sobreviviente de don Genaro Matías Toledo Muñoz, constituyó usufructo sobre los derechos y acciones que le correspondían en la herencia quedada al fallecimiento de su cónyuge, sobre todos y cada uno de los bienes que en particular la componen, en favor de doña Gromilda Quezada Urrea, doña Raquel Quezada Urrea y el demandado don Reinaldo Segundo Campos Sanhueza, hechos de los cuales se desprende el inicio de su tenencia, amparada y justificada en el vínculo descrito, en cuanto es claro que tal propiedad constituyó el hogar común de la familia.

En dicho entendido, es palmario que su presencia en el predio de marras, junto con la de su cónyuge e hijos, se inició en virtud de un vínculo legítimamente habido, que se alza como suficiente justificación de su tenencia.

**Séptimo:** Que, de esta manera, se puede concluir que la tenencia u ocupación de la propiedad por parte del demandado no deriva de “una actitud permisiva, de transigencia, aquiescencia o condescendencia” del actor, sino que de una relación familiar y vínculo antes referido, título que, en opinión de esta Corte, por tratarse el precario una cuestión de hecho, es suficiente para justificar la ocupación que lleva a cabo, pues en lo meramente fáctico, ocupa el bien raíz no por ignorancia ni por mera tolerancia del actual dueño, sino por una causa jurídicamente relevante,

de manera que los sentenciadores de segundo grado infringieron el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, toda vez que no encontrándose acreditados todos los presupuestos de hecho de la acción de precario, acogieron la demanda intentada, cometiendo de esta forma error de derecho que ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, de modo que el recurso en análisis debe necesariamente acogerse.

### **Comentario**

En el presente caso, la Corte cambia la decisión de instancia modificando que se debe entender por título, puesto que aunque e instancia se considero que el demandado no contaba con un título para oponerse a la acción, la Corte considera que el usufructo, aunque no inscrito, y la relación de convivencia que subyace, es justificación suficiente para oponerse a la acción.