

Corte Suprema, 4 de febrero de 2021

Melivilu con Nápoles

Rol N°	29.533-2019
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Compraventa, inscripción en el RCBR
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

María Zulema Melivilu Ugarte, interpone demanda de precario en contra de Mayra Nápoles González. El segundo Juzgado de Policía Civil de Valparaíso acoge la demanda de precario, puesto que consideró que el contrato de compraventa no inscrito no es un título oponible contra la acción.

Deducido recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso, confirmo e fallo apelado. Interpuesto recurso de casación, la Corte Suprema lo rechaza.

Hechos

SEGUNDO: Que para un acertado examen de las alegaciones que postula el recurrente, resulta útil consignar las siguientes actuaciones del proceso:

a . - María Zulema Melivilu Ugarte, interpone demanda en contra de Mayra Nápoles González, “y en contra de todas las personas que con ella ocupan o se domicilian en el inmueble en que residen,” en el departamento No 20, block E, colectivo tres, ubicado en calle J. A. Elkins N 132 / B, Población Puntilla San Luis, cerro Los Placeres, comuna de Valparaíso. Señala que es dueña del departamento señalado, que adquirió por herencia de Josefina Elba del Carmen Ugarte Contreras, según auto de posesión efectiva, el que figura inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, correspondiente al año 2016. Por mera tolerancia de su parte, y sin que exista título alguno que en derecho lo permita, la demandada y demás moradores ocupan la propiedad raíz desde hace algún tiempo, pese a que no existe nexo jurídico entre la ocupante de la cosa y la dueña ni entre aquella y la cosa misma.

En virtud de lo expuesto y al no existir intención de hacer abandono del bien raíz, solicita que se acoja la acción de precario y que la demandada sea condenada a restituir la propiedad, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

b . - Emplazada la demandada, ésta concurrió a la audiencia y contestó la demanda por escrito, solicitando su rechazo. Expuso que por escritura pública otorgada el 03 de mayo de 2012, Josefina Ugarte Contreras celebró contrato de compraventa del inmueble objeto del presente juicio, vendiéndolo a la hija de la demandada de autos, Karla Alejandra Melivilu Nápoles. Sin embargo, dicha compraventa no pudo ser inscrita en el registro de propiedad a nombre de la compradora, por cuanto el inmueble se hallaba afectado por una traba de embargo del año 2003. No obstante el impedimento indicado, la ocupación del inmueble era detentada por su

familia desde el año 2010 con conocimiento y consentimiento de la propietaria Josefina Ugarte, quien luego de un tiempo acordó la venta de la propiedad, primero con el cónyuge de la demandada, Miguel Melivilu Ugarte, y tras el fallecimiento de éste, con la hija del mismo y de la demandada de autos, Karla Melivilu Nápoles. Hace presente que, según consta del contrato indicado, comparece en el mismo Mayra Nápoles, en calidad de mandataria de la vendedora Josefina Ugarte Contreras, hecho que demuestra la cercanía entre ambas. Luego del fallecimiento de esta última y sin que tuviera conocimiento hasta la fecha, la demandante, quien es cuñada de la demandada, tramitó y adquirió para sí la propiedad del inmueble objeto del presente proceso, en su calidad de heredera testamentaria de doña Josefina.

c.- La sentencia de primer grado acogió la demanda de precario, determinación que fue confirmada en alzada.

Cuestión jurídica

TERCERO: Que para arribar a la decisión de acoger la demanda de precario los juzgadores, luego de asentar que la demandante es dueña del inmueble y la demandada lo ocupa materialmente, precisaron que para justificar jurídicamente la ocupación del inmueble y así enervar la acción, la demanda alegó que estaba autorizada por su hija Karla Melivilu, quien celebró un contrato de compraventa con la antecesora en el dominio de la demandante, instrumento que no fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; correspondiendo entonces, para una adecuada resolución del litigio, determinar si el contrato de contrato de compraventa aludido es oponible a la demandante.

A continuación reflexionaron que el mentado contrato de compraventa, celebrado por personas distintas a las partes del juicio, al no haber sido inscrito en el registro conservatorio pertinente no cumplió con lo estipulado en los artículos 686 y siguientes del Código Civil, que prescriben que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador; inscripción que es requisito, prueba y garantía de la posesión sobre inmuebles y, por tanto, su ausencia obsta la adquisición del dominio.

Luego de aseverar que tampoco se probó la relación de la tercera que adquirió el inmueble con la demandada, concluyeron que el antecedente esgrimido por la demandada no es útil para constituir un título que justifique legalmente su detentación material y, en consecuencia, no reuniéndose los elementos para que dicho título obligue a la demandante a soportar la ocupación, se configura la situación de mera tolerancia descrita en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil.

CUARTO: Que lo reseñado en los fundamentos que anteceden pone de manifiesto que el quid de la crítica de ilegalidad estriba en determinar si el título aludido por la demandada para justificar su ocupación – un contrato de compraventa no inscrito ante el Conservador de Bienes Raíces- permite desestimar que ésta obedece sólo a la mera tolerancia o ignorancia del dueño de una propiedad, únicas hipótesis legales que habilitan para accionar de precario contra el o los ocupantes.

Decisión

QUINTO: Que no obstante lo expuesto en el motivo precedente y la importancia que para el asunto reviste determinar el estatuto que regula la tradición de los inmuebles, el libelo recursivo -como es posible notar de lo expresado en la consideración primera de este fallo-

construye una argumentación defensiva sin relacionar los preceptos que denuncia como infringidos con los artículos 686 y siguientes del Código Civil, normativa que sustenta jurídicamente la decisión de los sentenciadores del mérito de acoger la demanda y que regula la forma de practicar la tradición del dominio y otros derechos reales sobre los inmuebles.

De lo anterior fluye que el recurso está desprovisto de basamento sustantivo al prescindir absolutamente de la preceptiva que los jueces del fondo han invocado para dar apoyo a su determinación, disposiciones que resultan ser cruciales para la decisión de la litis.

SEXTO : Que de lo dicho surge un aspecto que es necesario discernir en esta etapa del análisis, esto es, si procede encarar el estudio de la impugnación sobre la base de una temática ausente en el planteamiento que formula la parte reclamante. En otros términos, si el vacío que exhibe el recurso de casación en el fondo, al prescindir de las normas que dirimen la controversia, permite a estos juzgadores valerse de ellas para resolver lo pendiente, pese a que el arbitrio no ha sido encaminado, como debió serlo, abarcando los basamentos jurídicos que, en propiedad e ineludiblemente resultaban ser pertinentes y de rigor, al tratarse de aquellas disposiciones que determinaron la decisión del asunto a favor de la demandante y en perjuicio de quien ahora recurre.

SÉPTIMO: Que la omisión antes anotada no es baladí, pues significa que implícitamente se reconoce y acepta su adecuada y correcta aplicación en el fallo, y conlleva que las imputaciones de desacato a lo dispuesto en los artículos denunciados, aún de ser efectivas, no puede entenderse que hayan repercutido en forma determinante en la resolución del asunto de fondo que viene decidido, dado que no objetó aquellos preceptos que resultaban esenciales para dirimir la controversia, cuya interpretación no ha sido considerada al puntualizar las infracciones preceptivas descritas en el arbitrio que se examina.

En otras palabras, la lectura del libelo de casación muestra que el recurrente se mantiene asilado en las peticiones planteadas en su contestación, sin hacerse cargo, en sus postulados de nulidad, de las normas sustantivas que fundamentan la decisión de acoger la demanda, prescindiendo del ordenamiento jurídico invocado por los magistrados del fondo.

OCTAVO: Que, frente a lo ya razonado, cabe reiterar que dado el carácter extraordinario de la impugnación aquí pendiente, su interposición se encuentra sujeta a formalidades, entre las cuales destaca la necesidad de expresar en el libelo que la conduce en qué consiste él, o los errores de derecho de que adolecería la sentencia recurrida y señalar de qué modo influyeron substancialmente en lo decidido. Es así que aunque este tribunal de casación atienda a los propósitos de desformalización que trasuntan las modificaciones que al artículo 772 del Código Procesal Civil introdujo la Ley Nro. 19.374, ello ha de tener un límite, si se tiene en cuenta que la renovada oración del artículo 772 en el sentido que debe expresarse “en qué consiste el error o los errores de derecho de que adolece la sentencia recurrida” debe ser leída en el contexto del artículo 767, que establece esta excepcional vía de impugnación respecto de las resoluciones pronunciadas “con infracción de ley”, cuando esta última ha “influido substancialmente en lo dispositivo de la sentencia”. Lo recién indicado obligaba al recurrente a denunciar la normativa que estimaba vulnerada y que, inequívocamente, habría tenido influencia substancial en lo resolutivo.

Comentario

En el presente caso es relevante porque se refiere a los que requisitos de la compraventa para que sea considerada un contrato valido. En este sentido, no basta con el contrato, sino que debe estar inscrito para que sirva como un título valido para impugnar la acción de precario.