

## Corte Suprema, 5 de enero de 2017

### *Villagrán con Llanos*

<b>Rol N°</b>	21.899-2015
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acogido
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 inc. 2° Código Civil y artículo 7 N°4 Ley 18.101.
<b>Requisito desarrollado</b>	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

### Resumen

La parte demandante deduce acción de precario en contra de la parte demanda, solicitando la restitución del inmueble del cual es poseedora inscrita y que la demandada ocupa por un contrato de arrendamiento celebrado con la anterior dueña de la propiedad. En primera instancia, el Primer Juzgado Civil de Puente Alto, acogió la demanda, ordenando la restitución del inmueble.

Apelada la sentencia por la parte demandada, la Corte de Apelaciones de San Miguel confirma el fallo de primera instancia debido a que se cumplen las condiciones previstas en el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil. Además, la actora acreditó ser poseedora inscrita, lo que conforme al artículo 700 inciso 2°, habilita para presumirla propietaria. También se probó la ocupación del inmueble por la demandada, y respecto al título esgrimido los jueces del fondo señalaron que no se encontraba vigente, al haber operado la extinción de los derechos del arrendador, al transferir el dominio del inmueble al demandante, no encontrándose el contrato de arriendo en la situación del artículo 1950 N°3 en relación con el artículo 1962 del Código Civil, siendo consecuentemente inoponible al actor, careciendo el demandado de un título que justifique el uso del inmueble objeto de la demanda.

Por último, la Corte Suprema, conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones, acoge el recurso, al determinar la corte que los jueces de fondo incurrieron en un error en considerar que, a pesar de haber existido un contrato de arrendamiento entre las partes, procedía la acción de precario.

### Hechos

Segundo: Que, para un adecuado análisis de los errores de derecho que se imputan a la sentencia recurrida resulta indispensable referirse a los hechos que se tuvieron por acreditados. En primer lugar, la demandante es poseedora inscrita del bien raíz cuya restitución reclama. En segundo lugar, la demandada ocupa el referido inmueble. En tercer lugar, la demandada ocupa el inmueble por un contrato de arrendamiento celebrado con la anterior dueña de la propiedad, doña Jacqueline del Carmen Llanos Villarroel, hermana de la demandante. En cuarto lugar, el contrato de arriendo no se encuentra en la situación prevista en el artículo 1950 N°3 en relación con el artículo 1962 del Código Civil.

### **Cuestión jurídica**

Quinto: (...) El problema en este caso no se relaciona con la satisfacción de los requisitos de la acción de precario, la cuestión se encuentra en otro lugar, específicamente, en el artículo 7º de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.

En conformidad a lo que se ha dicho, lo que parece existir aquí es un concurso entre el inciso 2º del artículo 2195 y el numeral 4 del artículo 7 de la ley 18.101. Siendo así, la siguiente pregunta es cómo ha de resolverse. Y, aunque en ciertas circunstancias la respuesta no sea sencilla, en esta lo es.

Lo es en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del Código Civil: la ley especial deroga a la general. Y sobre dos cosas no ha de haber duda. La primera es que, en este caso, el numeral 4 del artículo 7 de la ley 18.101 constituye una regla especial respecto del inciso 2º del artículo 2195 del Código Civil. La segunda, es que el uso de la expresión “deberán” por la segunda de estas reglas, impide que el intérprete acuda al procedimiento que origina el inciso 2º del artículo 2195 del Código antes citado].

### **Decisión**

Sexto: Que, en las condiciones antedichas, ha quedado de manifiesto que los jueces del fondo al acoger la demanda de precario por considerar que a pesar de haber existido un contrato de arrendamiento, era procedente la acción de precario, incurrieron en el error de derecho denunciado. Por último, cabe señalar que esta errónea aplicación de la ley ha tenido influencia substancial en lo dispositivo del fallo, pues determinó que se acogiera la demanda.

### **Comentario**

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demanda es acogido. No obstante, lo relevante de este fallo es que la Corte Suprema, al analizar la errónea aplicación de la ley por parte de los jueces del fondo, establece que el error en este caso no se encuentra en los requisitos de la acción de precario, sino más bien, en el artículo 7 N° 4 de la Ley N° 18.10. Esta situación se debe a que en la sentencia recurrida se sostuvo que respecto al contrato de arrendamiento suscrito entre la demandada y la anterior dueña del inmueble no se encontraba vigente debido a que operó la extinción de los derechos del arrendador al transferir los dominios del inmueble al demandante, siendo, por lo tanto, inoponible al actor.

A raíz de lo anterior, es que la Corte establece que, al existir un concurso entre ambas reglas y en virtud del principio de especialidad, la acción que realmente tiene el dueño del inmueble para la restitución de la propiedad es la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos y no la acción de precario.

De esta manera, surge la interrogante de por qué los actuales dueños prefieren demandar a través de la acción de precario, teniendo una regla especial a su favor, y más aún, sabiendo del riesgo de que le resulte oponible la existencia de un contrato de arrendamiento con la anterior dueña, cuestión que dejaría sin aplicación la acción de precario del artículo 2195 inc. 2º del Código Civil.