

Corte Suprema, 28 de agosto de 2013

Serón Torres Juan Roberto con Soza Carneas Juan Carlos

Rol N°	3158-2013
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Normativa relevante	Artículos 1824 y 2195
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

El demandante interpone acción de precario asegurando ser dueño del inmueble en disputa. Sin embargo, el demandado, a pesar de que efectivamente vendió la propiedad que se reclama al actor, esta continua en su poder, con la justificación de que existía incumplimiento del pago del precio acordado.

Interpuesta la demanda de precario, el Primer Juzgado Civil de Puente Alto, acogió la demanda y ordeno la restitución del inmueble. Sin embargo, apelado este fallo por la parte demanda, la Corte de Apelaciones de San Miguel, la revocó y, en consecuencia, rechaza la demanda de precario, argumentando que entre las partes del pleito existió una relación contractual de compraventa sobre el inmueble, y que la propiedad continuó en poder del vendedor, porque en su concepto, existía un incumplimiento por no pago de precio, no existiendo, por tanto, ignorancia o mera tolerancia del actor.

En contra de esta última sentencia, el actor deduce recurso de casación, la cual es rechazada en virtud de que no es posible concluir que la ocupación del inmueble por parte de la demanda sea por mera tolerancia del actor.

Hechos

Cuarto: Que resultan ser hechos de la causa, que adquieren el carácter de definitivos, por no haberse denunciado la conculcación de normas reguladoras de la prueba y, de acuerdo a los cuales corresponde resolver los errores de derecho que se han reclamado, los siguientes:

- a) El demandante es dueño del inmueble ubicado en Pasaje Cerro Los Pinares N°1319, correspondiente a la manzana 38, lote 2, de la Población Cerrito Arriba, comuna de Puente Alto, materia de la litis;
- b) El demandado vendió la propiedad que se reclama al actor, de manera que entre las partes existió una relación contractual de compraventa sobre el inmueble, pero éste continuó en poder del demandado porque, en su concepto, existía incumplimiento del pago del precio acordado;

Cuestión jurídica

Sexto: Que cabe hacer presente que el artículo 2195 del Código Civil, en su inciso segundo, dispone: "Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño". Luego, de modo uniforme esta Corte Suprema ha sostenido que para estar en presencia de la institución de que se trata, es necesaria la

conurrencia de los siguientes requisitos copulativos: a) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; b) que el demandado ocupe ese bien; y c) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño;

Séptimo: Que como antes se dijera, en el caso de autos los magistrados de la instancia afincaron como hechos de la causa que la actora es dueña del inmueble sub lite y que la demandada se encuentra actualmente ocupando la propiedad. En razón de lo anterior, deben tenerse por probados los dos primeros presupuestos de procedencia de la acción intentada.

Entonces, en el caso de marras la controversia se ha centrado en determinar si el tercer supuesto referido en el motivo que antecede se ha verificado o no;

Decisión

Décimo tercero: Que, en el caso que nos convoca, el vendedor satisfizo parcialmente su obligación de entrega, pues proporcionó la legal, que se realizó mediante la correspondiente inscripción del contrato de compraventa, pero no la material, obligación que es igualmente exigible al vendedor, mas no por la presente vía, quedando, en todo caso, a salvo otros derechos para el actor.

En consecuencia y para efectos de resolver la acción de precario deducida en autos, corresponde concluir que el título esgrimido reúne las características a que se ha hecho mención precedentemente, por cuanto el ordenamiento le reconoce la virtud de vincular jurídicamente al tenedor con el predio, de forma tal de situar a su propietario en posición de tener que respetar esa tenencia. Dicho de otro modo, el título empleado resulta oponible al demandante dueño inscrito del inmueble, esto es, le empece, de forma tal que se encuentra en el imperativo de tolerar la ocupación;

Comentario

La controversia en el caso gira en torno a que el demandado señala que es dueño del inmueble, y que a pesar de que efectivamente celebró un contrato de compraventa con el actor, este no ha cumplido con el pago del precio acordado. Es así como llama la atención el razonamiento que utiliza la Corte para llegar a la conclusión de que no se cumplen los requisitos de la acción de precario.

En este sentido, se analiza la obligación de entrega de la cosa. Así, la Corte citando a Alessandri Rodríguez, pone énfasis en el componente material y jurídico de la entrega de la cosa vendida, la cual, para esta se entienda cumplida se requiere: 1) que exista la intención de entregarla por el vendedor y de adquirirla por el comprador; 2) que el vendedor se despoje de todos los derechos que le asistan sobre la especie, haciendo la tradición, que en el caso de los inmuebles se realiza mediante la inscripción del título, la compraventa en el caso de autos, en el Conservador de Bienes Raíces; 3) que el vendedor abandone la especie para que el comprador pueda utilizarla, y 4) que el comprador puede ejercer todas las facultades de dueño, recibiendo la posesión real, de hecho, efectiva de la cosa. En caso de no cumplirse los presupuestos señalados, aún cuando se hubiere hecho la inscripción del título, el comprador puede ejercer la acción resolutoria del contrato de compraventa.

Por lo tanto, se puede señalar que la Corte en este caso en particular va más allá en el análisis del título, puesto que demuestra, a raíz de la doctrina, que el actor tiene la acción resolutoria del contrato de compraventa debido a que el vendedor cumplió parcialmente su obligación de entrega.

Es raíz de lo anterior que la Corte concluye que no se cumplen los presupuestos de la acción de precario ya que, al entender el contrato en sentido amplio, el contrato de compraventa se entiende como un título que reúne los requisitos para desvirtuar la acción de precario puesto que vincula jurídicamente a ambas partes, a pesar de que el demandante es dueño del inmueble y ya está inscrito a su nombre.