

Corte Suprema, 19 de julio de 2017

Ramírez Gutiérrez con Arangua Avilez

Rol N°	38353-2016
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Promesa de compraventa; suficiencia del título para enervar la acción de precario; tenencia sin previo contrato.
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

Doña Yolanda Ramírez Gutiérrez deduce una acción de precario en contra de doña Angélica Arangua Avilez con motivo de la ocupación de un inmueble de su propiedad. Dicha acción es sustanciada ante el Cuarto Juzgado Civil de San Miguel que, por sentencia de 8 de enero de 2016, rechaza la demanda.

Ante dicha decisión, la demandante interpone un recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de San Miguel que, mediante sentencia de 19 de mayo de 2016, acoge el recurso y ordena la restitución del inmueble. Funda esta decisión en la inexistencia de un título que sea suficiente para justificar la ocupación sobre el inmueble, a saber, el contrato de promesa de compraventa esgrimido por la demandada no obliga al demandante a soportar la ocupación, pues fue celebrado con un tercero que no acreditó derechos sobre el inmueble.

Sobre la sentencia de alzada, la demandada deduce un recurso de casación en el fondo. Ante ello, la Corte Suprema rechaza el recurso y ordena la restitución del inmueble por las mismas razones que fundaron la sentencia de alzada.

Hechos

Segundo: Que para el análisis de los errores de derecho que se denuncian, es menester señalar los hechos establecidos por los jueces del fondo:

- La actora es dueña del inmueble sublite, en calidad de comunera, el que es ocupado por la demandada;
- La demandada celebró, con fecha 28 de mayo de 2004, un contrato de promesa de compraventa respecto del referido bien raíz, con doña Jeannette Ivonne Ramírez Gutiérrez, sin que se acreditara que tenía derechos de dominio sobre el mismo;
- La demandada interpuso, en su oportunidad, demanda de cumplimiento del contrato de promesa antes aludido, en contra de la promitente vendedora, la cual fue rechazada con fecha 30 de abril de 2010, fallo que se encuentra firme y ejecutoriado.

Cuestión jurídica

Quinto: Que, como ha dicho sostenidamente esta Corte, los elementos que hacen procedente la acción de precario, son los siguientes: que el demandante sea dueño del bien cuya restitución procura; que el demandado lo ocupe; que esa ocupación sea sin “previo contrato” y, por último, que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño. La carga de probar los dos primeros requisitos corresponde al actor; y cumplida, es el demandado quien debe acreditar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia del dueño. De manera que puede enervar la acción, probando la concurrencia de un fundamento convencional previo, que vincule al actual dueño con el ocupante o por lo menos a este último con la cosa.

En la especie, como ya se dijo, la sentencia resolvió que el contrato de promesa invocado por la demandada resulta insuficiente para obligar al propietario a respetarlo, en términos de tolerar o aceptar su ocupación, desde que, a su juicio, no genera un vínculo jurídico que lo relacione con el predio materia de autos, al establecerse que fue suscrito por un tercero ajeno al juicio, respecto del cual no se acreditó que haya tenido derechos de dominio sobre el inmueble.

A tal conclusión se arribó, precisamente, luego de ponderar la prueba rendida, incluyendo aquella que el recurrente indica como omitida, además de la consistente en la sentencia que rechazó la demanda de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa intentada por la demandada en el año 2010, la que se encuentra firme y ejecutoriada, y de hacer una revisión de los antecedentes acompañados al juicio en que consta la historia registral del bien raíz en cuestión, en la cual ninguna mención se efectúa a doña Jeannette Ivonne Ramírez Gutiérrez, la promitente vendedora.

Decisión

Séptimo: Que, en consecuencia, el recurso de casación en el fondo no puede prosperar y debe ser desestimado.

Comentario

En el presente caso, la discusión que subyace al iter procesal es el concepto de suficiencia del título. A saber, no cualquier título tiene la entidad suficiente para enervar la acción de precario y poner al dueño en la posición de soportar la ocupación.

En ese sentido, el título debe poseer ciertas cualidades para lograr dicho propósito. Sobre este punto, la Corte Suprema ha señalado que la justificación debe ser seria o grave y que debe relacionar al demandando con el demandado o, a este último con la cosa. En la sentencia se esboza esta última hipótesis, a saber, la inexistencia de un vínculo entre el demandando y la cosa. En este punto, debemos distinguir dos elementos, esto es, la existencia del contrato y su suficiencia como título. Esta distinción es útil, pues la Corte no cuestiona la existencia del contrato, sino que desvirtúa su suficiencia para enervar la acción. Para fundar esta posición la Corte señala que, según consta en la historia registral del inmueble, el tercero con quien se celebró el contrato jamás tuvo derechos sobre el inmueble y, en ese sentido, mal podría justificar la ocupación de un bien que no es, ni fue suyo.

En suma, la suficiencia de un título se satisface cuando se trata de una justificación seria o grave que relacione a las partes o al ocupante con la cosa. Para configurar esta última hipótesis es necesario que el tercero haya tenido derechos sobre la cosa para que el título tenga la entidad antes señalada.