

## Corte Suprema, 7 de marzo de 2022

*Velarde con Urzúa*

<b>Rol N°</b>	22.253-2021
<b>Recurso</b>	Casación en la forma; Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado; Acogido
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 inc. 2° del Código Civil.
<b>Espacio libre</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 alegando tener un contrato de arriendo y de promesa que justifica su tenencia. En primera instancia, el Segundo Juzgado Civil de Rancagua, acogió la demanda, ordenando la restitución del inmueble.

Apelada la sentencia por la parte demandada, la Corte de Apelaciones revoca la sentencia, declarando que se rechaza la demanda, por contar la parte demandada con un título oponible. Interpuesto el recurso de casación en la forma y en el fondo, la Corte Suprema rechaza el primero y acoge el segundo ordenando dictar sentencia de reemplazo, puesto que no se cumple con lo dispuesto en el artículo 2195 inciso segundo, en cuanto el título alegado no reúne las características para hacerlo oponible a la parte demandante.

### Hechos

Sexto: Que la sentencia recurrida estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

- a) Que los actores Luis Velarde Maureira y Erta Fabiola Tobar Garrido son poseedores inscritos de la propiedad ubicada en calle La Arboleda N° 548, que corresponde al Lote N° 5 de la Manzana 3 del Conjunto Habitacional Villa General Baquedano de la comuna de Rancagua.
- b) Que la propiedad anterior la adquirieron por contrato de compraventa de fecha 23 de mayo de 2017, siendo la parte vendedora Teresa de las Mercedes Valdés Jerez, quien comparece por sí y en representación de su cónyuge Carlos Silverio Lobos Soto.
- c) Que el referido inmueble es ocupado por los demandados.
- d) Que con fecha 18 de Junio de 1999 ante Notario Público de Rancagua don Ernesto Montoya Peredo, Carlos Lobos Soto prometió vender, ceder y transferir a Grilda del Carmen Lara Quinteros, el señalado inmueble, contrato que contiene también un arrendamiento sobre el mismo y que le fuera conferido por el referido vendedor, Carlos Lobos Soto.

### Cuestión jurídica

Décimo Tercero: Que, en el presente caso, la controversia se centró en determinar si el tercer supuesto referido en el motivo noveno no se verificó. Entonces, corresponde dilucidar si la sentencia impugnada aplicó correctamente el derecho al concluir que los demandados cuentan con título que justifique su ocupación.

En este sentido, resulta pertinente tener en especial consideración las palabras de que, sobre este punto, se sirve la ley en la disposición transcrita precedentemente. Señala el precepto, en lo que interesa, que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato.

Por su parte, la expresión contrato ha sido definida por el legislador en el artículo 1438 del Código Civil, como el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Si bien este es el concepto legal, la expresión que utiliza el inciso 2o del artículo 2195 citado se ha entendido en términos más amplios, en el sentido que la tenencia de la cosa ajena, para que no se entienda precario, debe al menos sustentarse en un título al que la ley le reconozca la virtud de justificarla, aun cuando no sea de origen convencional o contractual, y que ese título resulte oponible al propietario, de forma que la misma ley lo ponga en situación de tener que respetarlo y, como consecuencia de lo anterior, de tolerar o aceptar la ocupación de una cosa de que es dueño.

### **Decisión**

Décimo Séptimo: Que, conforme a lo razonado, se hace evidente el error de derecho en que incurrieron los jueces recurridos, al haber rechazado la demanda de precario por estimar que los demandados contaban con un título que justificaba la ocupación que actualmente hacen del bien inmueble en cuestión, transgrediendo el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, toda vez que encontrándose acreditados todos los presupuestos de hecho de la acción de precario, rechazaron la demanda intentada. Tal errónea aplicación de la ley ha tenido influencia substancial en lo dispositivo del fallo, por lo que corresponde acoger la casación en el fondo interpuesta, resultando innecesario hacerse cargo de la otra infracción de ley alegada.

### **Comentario**

Este caso es relevante analizar, en primer lugar, discute los requisitos que debe contar un título para que este sea oponible al demandante. En segundo lugar, porque establece que el contrato de promesa de venta de cosa ajena, no es un título oponible contra esta acción.

En este sentido, da cuenta que la disposición “sin previo contrato” establecida en la ley, debe interpretarse como título, y el título es un vínculo jurídico. No obstante, no cualquier título es suficiente para oponerse a la acción de precario, sino que este debe vincular jurídicamente al tenedor con el propietario o con el predio. Así, aunque se intenta ampliar la expresión “sin previo contrato” para incluir otras situaciones jurídicas, esta igual está limitada por el concepto de título.

De esta manera, el contrato de promesa celebrado con un tercero no es un título suficiente para oponerse a la acción de precario, en consecuencia, la promesa de compraventa de cosa ajena no justifica la tenencia de la cosa.