

## Corte Suprema, 7 de septiembre de 2016

*Porcile Espiñeira Anita y Otros con Ondiz Jones Guillermo*

<b>Rol N°</b>	47543-2016
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Contrato de compraventa; oponibilidad
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 inc. 2º del Código Civil.
<b>Espacio libre</b>	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

### Resumen

La parte demandante demanda acción de precario, la cual, fue rechazada por el tribunal de primera instancia, y seguidamente, esta decisión fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Rancagua. Ante esta situación, la demandante interpone un recurso de casación en el fondo, argumentando que el razonamiento del fallo impugnado interpretó la expresión “sin previo contrato” de forma vulgar y aislada del contexto normativo, atendido que lo que correspondía era definir cuáles son las convenciones que pueden ser oponibles al dueño de una propiedad que lo obligue a respetar su tenencia por parte de un tercero, condición que no reúne el título invocado por el demandado, teniendo en consideración que el Código Civil da preferencia al comprador que entra en posesión inscrita de la propiedad, frente a aquél cuyo título es más antiguo, pero que no goza de inscripción.

Sin embargo, la Corte Suprema rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante ya que considera que la compraventa realizada por el demandado y la predecesora del dominio de la propiedad es título suficiente para rechazar la acción de precario, a pesar de que esta nunca fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

### Hechos

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

- a.- Los actores son poseedores inscritos de la propiedad ubicada en Avenida San Juan N° 1060, interior, comuna de Machalí;
- b.- Don Antonio Guillermo Ondiz Jones ocupa el inmueble antes referido;
- c.- El 10 de julio de 1957 don Antonio Guillermo Ondiz Jones celebró un contrato de promesa de compraventa con doña Filomena Jiménez Orrego, autorizada por su cónyuge don Arnaldo Porcile Santonis, respecto de la propiedad en disputa, fijando como precio la suma de \$ 396.000 que se pagaría una vez practicada la subdivisión del inmueble, debiendo suscribirse el contrato definitivo hasta el 31 de diciembre de 1957;
- d.- El 9 de diciembre de 1963, doña Filomena Jiménez Orrego, autorizada por su cónyuge don Arnaldo Porcile Santonis, y don Antonio Guillermo Ondiz Jones, firmaron la escritura pública de compraventa definitiva, en la que se dejó constancia que el precio del predio se pagó al contado;
- e.- Don Antonio Guillermo Ondiz Jones no practicó la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

### **Cuestión jurídica**

Cuarto: Que, sobre la base de los hechos reseñados, los sentenciadores del grado concluyeron que, en la especie, no concurren los presupuestos establecidos en el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil para acoger la demanda de precario, por cuanto el demandado ocupa la propiedad a raíz de un contrato que, en su oportunidad, celebró con doña Filomena Jiménez Orrego, autorizada por su cónyuge don Arnaldo Porcile Santonis, predecesora en el dominio respecto de los demandantes, por lo que, a su respecto, no puede decirse que carezca de título, de manera que éste constituye fundamento plausible de la ocupación y hace caer la precariedad, traducida en la ignorancia o mera tolerancia.

Quinto: Que, como se sabe, la figura del precario se encuentra establecida en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, como “la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”. Se trata de una situación puramente de hecho que, como ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia, se sufre o se soporta, lo que implica la ausencia de un título que justifique la ocupación.

En consecuencia, atendida la naturaleza de la institución, la exigencia de un título se orienta a constatar la existencia de una determinada situación jurídica que descarte la situación de hecho antes aludida, más que a establecer la regularidad de un acto específico. De suerte que el hecho que el título invocado por el demandado haya quedado desprovisto de los actos tendientes a hacer la transferencia del dominio del inmueble, no le resta validez como título justificante de la ocupación, desde que permite desvirtuar que el origen de su ocupación sea una mera situación de hecho que soportan los actores.

### **Decisión**

Sexto: Que, por lo antes dicho, teniendo en consideración que el demandado celebró, en su oportunidad, una promesa de compraventa y el correspondiente contrato definitivo sobre el inmueble, previo pago del precio con la antecesora en el dominio de los actores –algunos hijos de aquélla- los sentenciadores de la instancia no infringieron el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, toda vez que no encontrándose acreditados todos los presupuestos de hecho del precario rechazaron la demanda intentada, y consecuentemente, tampoco se ha configurado las otras transgresiones denunciadas.

Séptimo: Que por lo razonado se concluye que el recurso en examen adolece de manifiesta falta de fundamento, lo que permite su rechazo en esta etapa de tramitación.

Y de conformidad, además, a lo prevenido en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por los demandantes en contra de la sentencia de trece de junio del año en curso, escrita de fojas 111 y siguiente.

### Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante es rechazado, confirmando así la decisión, tanto del tribunal de primera instancia, como el de segunda, de rechazar la acción de precario.

Los hechos a rescatar son que los demandantes son poseedores inscritos de la propiedad en disputa y que el demandado ocupa dicha propiedad. No obstante, la argumentación de la Corte es que consideró como título suficiente para enervar a la acción de precario un contrato de compraventa definitivo (ya que antes se había firmado un contrato de promesa de compraventa) entre el demandado y la predecesora en el dominio de la propiedad, con todo, la escritura pública de la compraventa nunca fue inscrita en el Registro del Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo por parte del demandado.

Es así como llama la atención en que, a pesar de que los demandados son poseedores inscritos del inmueble y que, tal como lo menciona los demandantes en su argumentación, el Código Civil da preferencia al comprador con la posesión inscrita de la propiedad, la Corte concluye que el hecho de que no se haya realizado la transferencia del dominio (esto porque nunca se practicó la inscripción conservatoria) no le resta validez al título invocado para justificar la ocupación, toda vez, que la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, consiste en una situación puramente de hecho.

Por lo tanto, se puede concluir que, a pesar de ser poseedores inscritos de la propiedad, basta que el demandante tenga un título que justifique su ocupación, al cual no se le exige mayores formalidades, según como lo ha entendido la Corte, para que se rechace la acción de precario. No obstante, esta situación, a simple vista, pareciera injusta para los demandantes, razón por la cual, cabe preguntarnos si es que la acción de precario es la indicada para recuperar el bien.