

**Corte Suprema, 9 de marzo de 2020**

*Velázquez Agüero con Solís Del Río*

<b>Rol N°</b>	12769-2019
<b>Recurso</b>	Casación en la forma y en el fondo
<b>Resultado</b>	Casación en la forma: rechazado; casación en el fondo: acogido.
<b>Voces</b>	Cesión de derechos hereditarios; suficiencia del título.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 del Código Civil.
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

**Resumen**

Lucinda Velázquez demanda de precario a Elizabeth Solís Del Río con motivo de la ocupación de un inmueble de su propiedad. En primera instancia, la demanda es sustanciada ante el Juzgado de Letras y Garantía de Río Bueno que, por sentencia de 2 de enero de 2019, acogió la demanda.

Ante ello, la demandada interpone recursos de casación en la forma y apelación. Mediante sentencia de 16 de abril de 2019 la Corte de Apelaciones de Valdivia rechaza ambos recursos, fundando su decisión que, el pago de contribuciones territoriales no constituye un título suficiente que ampare la ocupación del inmueble.

En contra de la sentencia de apelaciones, la demandada interpone recursos de casación en la forma y en el fondo. El primero de ellos es rechazado por la Corte Suprema, mientras que el segundo es acogido mediante sentencia de 9 de marzo de 2020. Para fundar su decisión la Corte sostuvo que, la existencia de un contrato de cesión de derechos hereditarios, celebrado entre la demandada y uno de los herederos de la primitiva dueña del inmueble es suficiente para enervar la acción de precario.

**Hechos**

SÉPTIMO: Que de lo expuesto por las partes, antecedentes acompañados y lo determinado por los tribunales de la instancia, aparecen establecidos los siguientes hechos:

a) La demandante tiene inscrita a fojas 439 N° 540 del Registro de Propiedad de 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno, la escritura de compraventa de 19 de octubre de 2001, otorgada ante el Notario de Osorno don Fernando Muñoz Bertín. Ambos actos recaen sobre el inmueble denominado Parcela N° 80 del Fundo Mantilhue ubicado en la comuna de Río Bueno de 6,10 hectáreas de superficie. La titular de la inscripción y compradora del inmueble es la demandante LUCINDA INÉS VELÁSQUEZ AGÜERO y lo compró a EDUARDO VIDAL SOLÍS cuyo título inscrito corre a fojas 241 N° 356 del Registro de Propiedad de 1996 del mismo Conservador. Según la escritura de compraventa referida el vendedor y cedente adquirió la propiedad por herencia quedada al fallecimiento de sus padres CLODOMIRO VIDAL CASANOVA y ROSA AMELIA SOLÍS, según posesión efectiva inscrita a fojas 240 vuelta N° 355 del Registro de Propiedad de 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno.

b) La demandada ELIZABETH ISMENIA SOLÍS DEL RÍO es ocupante del inmueble cuya restitución se demanda, esto es, la Parcela N° 80 del Fundo Mantilhue, comuna de Río Bueno, de 6,10 hectáreas de superficie., desde el año 1996.

c) La demandada ELIZABETH ISMENIA SOLÍS DEL RÍO ocupa el predio pretendiéndose dueña desde el año 1996, fecha en que adquirió el derecho que correspondía a SELMA VIDAL SOLÍS como heredera de sus padres CLODOMIRO VIDAL CASANOVA y ROSA AMELIA SOLÍS, lo cual consta en escritura pública de 18 de octubre de 1996 ante el Notario de Osorno Luis Mario Villalobos Navarro, en que la vendedora cede y transfiere todas las acciones y derechos hereditarios que le corresponden o puedan corresponderle por cualquier motivo a título en las herencias referidas. Atendido que el objeto de la venta y cesión son derechos hereditarios en sucesiones, no se singularizaron los bienes que comprende ni se señala título inscrito que ampare el dominio de inmuebles hereditarios.

### **Cuestión jurídica**

UNDÉCIMO: Que, a este respecto, cabe tener presente que la norma del artículo 2195 inciso 2º del Código Civil no exige que el previo contrato emane necesariamente del demandante por lo cual una exigencia en tal sentido limita el alcance del precepto mediante un condicionamiento extraño al texto legal. En efecto, únicamente exige que provenga del dueño la situación de ignorancia o mera tolerancia, pero no el acto o contrato que justifica la detentación. Es comprensible este amplio criterio del legislador, pues si existe una relación de previo contrato sobre la cosa entre el actor dueño y el ocupante demandado, la cuestión restitutoria estaría regulada por tal convención, resultando difícil concebir que pudiese configurarse una hipótesis -típicamente extracontractual- como es el precario.

### **Decisión**

Octavo: Que en consecuencia, la sentencia impugnada infringió el artículo 1950 del Código Civil al concluir que el arrendamiento había terminado por extinción del derecho del arrendador. Tal error ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues estando vigente el arrendamiento, legítimamente celebrado a nombre de una comunidad integrada por el demandante y su hermana, la ocupación no se debe ni a ignorancia ni a mera tolerancia del actor. No habiéndose probado la extinción del arrendamiento por alguna otra causal, la acción de precario debió haber sido rechazada, por lo tanto, también se conculcó el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

### **Comentario**

En este caso, el asunto discurre en dos dimensiones. La primera de ellas es procesal y guarda relación con la inversión de la carga de la prueba a la hora de acreditar los elementos del precario. La segunda trata sobre la suficiencia de un contrato de cesión de derechos hereditarios y su suficiencia para enervar la acción de precario.

Sobre lo primero podemos notar que la sentencia de apelaciones, le atribuyó una calidad particular a la declaración de la demandada, relativa a la ocupación del inmueble, a saber, la Corte de Apelaciones de Valdivia dio por acreditado tanto la ocupación como la mera tolerancia a partir de la misma declaración.

Sobre lo segundo, se puede constatar en el *iter procesal* que la demandada esgrimió el título tanto en primera como en segunda instancia. En ambas, fue rechazado por tratarse de un título que emana de un tercero, dicho de otro modo, un título que no empece inmediatamente al demandante. Según razona la Corte, el origen del título es indiferente, lo relevante, es que vincule a las partes o al ocupante con la cosa. En este caso ocurre lo segundo. De este modo, la Corte revoca lo decidido por los tribunales de instancia y declara la suficiencia del título para enervar la acción de precario.