

**Corte Suprema, 25 de febrero de 2022**

*Chacón Huenchullanca Alicia con Álvarez Torres María*

<b>Rol N°</b>	4060-2021
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acogido
<b>Voces</b>	Título, mera tenencia, contrato de promesa, contrato de compraventa.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 del Código Civil.

**Resumen**

La parte demandante deduce acción de precario Juzgado de Letras y Garantía de Paillaco en contra de quienes habitan si inmueble hace varias décadas, arguyendo al efecto que no contarían con título que los habilite al efecto, siendo rechazada la demandada. Al respecto, una sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia revocó la sentencia, ordenando la restitución del inmueble.

Conociendo del caso, la primera sala de la Corte Suprema razona al efecto que la demanda sí cuenta con un título capaz de descartar la mera tolerancia de la demandante, consistente en la autorización vertida por el padre de la misma y en un documento consistente en un compromiso de venta, el cual data de más de 20 años y cuya compraventa nunca su llevó cabo. Así, la Corte acoge el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante.

**Hechos**

CUARTO: Que son hechos del proceso pertinentes para resolver lo que aquí se discute, los siguientes:

- a) Los demandantes son dueños de una propiedad ubicada en Paillaco , provincia de Valdivia , Región de los Ríos, inscrita como especial de herencia a fojas 493, número 407, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, correspondiente al año 2010. La adquirieron por sucesión por causa de muerte de su cónyuge y padre, respectivamente, don Tranquilino Chacón Monsalve.
- b) La demandada, por su parte, ocupa la propiedad desde hace varios años, y que ello se basa en un documento denominado compromiso de venta que data de 1980, que Alfredo Álvarez suscribe con Ilda Burgos, por su padre José Burgos Medrado, antecesor en el dominio de los demandantes, quien enajenó el predio a Tranquilino Chacón Monsalve, padre y cónyuge de estos últimos.
- c) El inmueble, se encuentra dividido materialmente por un cerco antiguo y cuenta con numeración y servicios básicos diferenciados.

**Cuestión jurídica**

NOVENO: Que en el caso que se trae a conocimiento de esta Corte la discrepancia jurídica surge en torno al tercer elemento reseñado precedentemente, pues no existe controversia sobre el

dominio del inmueble y tampoco se discute la ocupación por parte de los demandados. El punto a dilucidar, entonces, se circunscribe a determinar si, a la luz de los hechos de la causa, existe un título que justifique la ocupación de la demandada.

DÉCIMO: Que sobre la materia esta Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar que el precario es una cuestión de hecho, y constituye un impedimento para su establecimiento que el tenedor tenga alguna clase de justificación para ocupar la cosa cuya restitución se solicita, aparentemente seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno. Así entonces, cuando el inciso 2° del artículo 2195 del Código Civil señala que constituye precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, debe entenderse que la expresión mera tolerancia está aludiendo a la ausencia de un título que justifique la tenencia, más no necesariamente a la existencia de una convención celebrada entre las partes. En este punto resulta pertinente tener en especial consideración que la referida disposición señala que constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato; por ende, es un presupuesto de la esencia del precario la absoluta y total carencia de cualquier relación jurídica entre el propietario y los ocupantes de la cosa, es decir, una tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada, sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante. Consecuencialmente, la cosa pedida en la acción de precario, esto es, la restitución o devolución de una cosa mueble o raíz, encuentra su justificación en la ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa esa cosa y su dueño o entre aquél y la cosa misma. (Corte Suprema, Rol N°11.143-20).

UNDÉCIMO: Que volviendo al caso que nos ocupa, y muy particularmente al título que invoca la demandada como justificación de la tenencia, es un hecho de la causa que el inmueble objeto del precario ha sido ocupado por aquella y su familia desde largo tiempo, y que los demandantes, obtuvieron su dominio por sucesión por causa de muerte de don Tranquilino Chacón Monsalve, quien durante su vida ocupó el inmueble, y aceptó la permanencia del padre y familia de la demandada. Es decir, no se encuentra controvertido que los demandados han residido todos estos años en ella producto de una ocupación originada en el documento denominado compromiso de venta suscrito en 1980.

### **Decisión**

DUODÉCIMO: Que, en las condiciones antes anotadas, la situación de hecho establecida en la causa no se encuadra dentro de la hipótesis de ausencia absoluta de nexo jurídico entre quien tiene u ocupa la cosa y su dueño. Muy por el contrario, la tenencia del inmueble se justifica, al menos, en la autorización dada por Tranquilino Chacón, como se advierte en los hechos que conoció el juez a quo en la diligencia de inspección personal del tribunal, y, además, en la existencia de un documento, que si bien no tiene por sí la posibilidad de transferir el dominio de una parte del inmueble, permite dar cuenta de una situación de hecho que justifica la ocupación material, mas allá de la mera aquiescencia de los demandantes.

La sentencia recurrida pareciera exigir como título habilitante, al tratarse de un inmueble, la suscripción de un instrumento suficiente para lograr el efecto de transferir el dominio, razonamiento del todo errado, pues en el análisis del precario solo se busca advertir una realidad material de ocupación desligada de algún fundamento que la justifique o basada únicamente en la mera tolerancia del poseedor o dueño.

DÉCIMO TERCERO: Que lo razonado pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al desatender la situación fáctica asentada en la causa, transgrediendo así el artículo 2195 del Código Civil, y esta infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a acoger, equivocadamente, una demanda de precario.

### **Comentario**

En el presente caso, como en tantos otros revisados, la cuestión a dilucidar corresponde a las aptitudes que debe reunir un título capaz para enervar la acción de precario, o bien, incluso antes, qué es un título capaz de enervar dicha acción. Así, el caso en estudio ha de resultar de aquellos cuyo razonamiento es de lo más flexible en la materia, pudiendo incluso llegar a considerarse excesivo.

Lo cierto, es que difícilmente de manera sensata puede tener por acreditada la mera tolerancia de la parte demandante sostenida en un documento que no es capaz de enajenar el inmueble, que resulta inoponible a la demandante y que encima fuere otorgada por el dueño anterior al padre y cónyuge de las demandantes. Esto, sumado a una autorización que no consta por escrito, pero que el juez de primera instancia ha tenido por existente en su inspección, termina por contener una de las nociones más extensivas de un título capaz de enervar la acción de precario.