

## Corte Suprema, 20 de octubre de 2020

### *Lepimán con Lepimán*

<b>Rol N°</b>	90775-2020
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Contrato de promesa de compraventa.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 2195 del Código Civil.
<b>Espacio libre</b>	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

### Resumen

La parte demandante interpone recurso de casación en el fondo en contra de la resolución que dictó la Corte de Apelaciones de Temuco, la cual confirmó la sentencia de primera instancia que rechaza la acción de precario en virtud de que un contrato de promesa de compraventa es suficiente para descartar que la ocupación se debe a mera tolerancia o ignorancia de los propietarios.

La Corte Suprema, conociendo del recurso de casación en el fondo, llega a la misma conclusión, rechazando igualmente la acción de precario.

### Hechos

Tercero: Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

Los demandantes son dueños en común del inmueble ocupado por la demandada, consistente en un predio de 6,17 hectáreas ubicado en Chol Chol, comuna de Nueva Imperial, que fue objeto de un contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el 13 de octubre de 2010, permitiendo los promitentes vendedores el ingreso de la demandada al predio, época a partir de la cual ejerce su tenencia, que se extiende por cerca de diez años.

Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo rechazó la demanda, tras constatar que la demandada comprobó la existencia de un vínculo jurídico relevante que la relacionaba con el inmueble sub iudice, consistente en el aludido contrato de promesa de compraventa, suficiente para descartar que la ocupación la ejerza por mera tolerancia o ignorancia de sus propietarios, argumentación enriquecida al tener en consideración que la promitente compradora ya había pagado el precio del contrato prometido, faltando sólo para concretar la obligación traslativa de dominio, la celebración del contrato de compraventa, destacándose, por último, que desde el inicio de la ocupación, permitida por los demandantes durante el año 2010, han transcurrido 10 años, antecedentes que permitieron concluir a la judicatura del fondo que el título invocado por la demandada para justificar la tenencia del predio reclamado, se alzaba como uno oponible y suficiente para rechazar la pretensión.

### Cuestión jurídica

Quinto: Que, en este caso, la controversia gira en torno a la concurrencia del último elemento de la figura en análisis, esto es, si el contrato de promesa de compraventa es suficiente para desestimar la pretensión de la parte recurrente y servir de título que justifica la ocupación que ejerce la demandada. Al respecto, debe resaltarse que la ausencia de título como presupuesto

de procedencia de la acción de precario, se relaciona íntimamente con la idea de mera tolerancia que establece el artículo 2195 del Código Civil, por cuanto dicho elemento se vincula con el origen y justificación de una determinada tenencia de cosa ajena, que eventualmente puede ser considerada como precaria.

En consecuencia, se hace necesario dilucidar el sentido y alcance de la expresión “sin previo contrato” y, al respecto, es dable señalar que si bien la ley define lo que es contrato en el artículo 1438 del Código Civil como el “acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”, en la especie debe dársele un sentido más amplio, comprensivo de la voz “título”, esto es, un antecedente jurídico al que la ley reconozca la virtud de justificar la ocupación.

Por su parte, la expresión “mera tolerancia”, no denota otra cosa que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite -sin aprobarlo expresamente- actos del demandado por los cuales ejerce la tenencia de una cosa de su propiedad, en resumen, se trata de la simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar.

### **Decisión**

Sexto: Que atendido los hechos que se tuvieron por establecidos con el carácter de inamovibles, se puede concluir que la tenencia u ocupación de la propiedad por la demandada no deriva de la “actitud indulgente del dueño” -de los demandantes-, sino que del contrato de promesa suscrito entre las partes, título que, en opinión de esta Corte y tal como lo sostuvo la judicatura del fondo, por tratarse el precario de una cuestión de hecho, es suficiente para justificar la ocupación que la demandada lleva a cabo, pues en lo puramente fáctico, se mantiene en él no por ignorancia ni por mera tolerancia de aquéllos, sino que por una causa jurídicamente relevante, por lo que no se configuran los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil.

Séptimo: Que, por lo antes explicado, se debe concluir que la judicatura del fondo no infringió lo dispuesto en las normas denunciadas, toda vez que, no encontrándose acreditados todos los presupuestos de hecho de la acción de precario, debía rechazarse, de modo que el arbitrio que se analiza, se debe desestimar en esta etapa procesal por adolecer de manifiesta falta de fundamento. Por estas consideraciones y teniendo, además en consideración las disposiciones citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por los demandantes en contra de la sentencia de trece de mayo de dos mil veinte.

### **Comentario**

El recurso de casación se funda en que los demandantes son dueños del inmueble en que gira la controversia, sin embargo, a raíz de un contrato de promesa de compraventa se le permitió a la parte demanda hacer uso del inmueble, ejerciendo su tenencia por cerca de 10 años. En vista de estos hechos, es que los demandantes interponen acción de precario para recuperar el inmueble, no obstante, dicha acción fue rechazada tanto por el tribunal de primera instancia como por la Corte de Apelaciones de Temuco, razón por la cual se interpone recurso de casación en el fondo, el cual también es rechazado.

Entre los fundamentos de los demandantes, señalan que un contrato de promesa de compraventa solo genera la obligación para los contratantes de suscribir el contrato que se prometió, en este caso, el contrato de compraventa y no la de amparar una ocupación por parte de la demandada. Por lo tanto, cabe preguntarse si es que una promesa de compraventa

constituye un título suficiente para enervar la acción de precario, y esta respuesta la Corte es muy clara al responder que sí, principalmente porque el sentido de “contrato”, el cual se concluye que hay que entenderlo en un sentido amplio, en otras palabras, como un antecedente jurídico al que la ley reconoce la virtud de justificar la ocupación.

En consecuencia, el contrato de promesa de compraventa es un título suficiente para justificar la ocupación de la parte demanda, todo en virtud del concepto amplio de contrato.