

## Corte Suprema, 6 de junio de 2022

*Cabello Ortiz Braulio con Cornejo Moya Sara (S)*

<b>Rol N°</b>	40846-2021
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Comodato precario; Oponibilidad; Existencia de un 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

Los Sres. Braulio Ricardo, Luz de Las Mercedes y Elena Eugenia interponen una acción de precario en contra de Sara Cornejo con motivo de la ocupación que esta realiza de un inmueble de propiedad de los demandantes. La acción es sustanciada ante Primer Juzgado de letras de Rengo que, por sentencia de 9 de enero de 2020, rechaza la acción interpuesta justificando su decisión en la existencia de un contrato de comodato precario celebrado con el presunto dueño del inmueble.

Ante la decisión del Primer Juzgado de Letras de Rengo, la parte agraviada interpone un recurso de apelación sustanciado ante Corte de Apelaciones de Rancagua que, por sentencia 14 de mayo 2021, acoge el recurso y ordena la restitución del inmueble objeto del juicio.

Ante dicha decisión, la demandada presenta un recurso de casación en el fondo, fundado en la errónea consideración del contrato de comodato precario como título suficiente para enervar la acción de precario. La Corte Suprema, por sentencia de 6 de junio de 2022, rechaza el recurso fundando su decisión en la insuficiencia del título para justificar la ocupación.

### Hechos

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

- a) Que los demandantes Luz de Las Mercedes, Elena Eugenia y Braulio Ricardo, todos de apellido Cabello Ortiz, son dueños de la propiedad ubicada en callejón El Sauce N° 86, sector de Caracoles, comuna de Malloa, cuya inscripción es de fojas 2996 vuelta N° 3323 del Registro de Propiedad año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.
- b) El dominio de la propiedad antes indicada lo adquirieron a través del D.L. 2695, en virtud del cual se ha reconocido la calidad de poseedora regular de dicha parte.
- c) La demandada Sara Verónica Cornejo Moya, reconoce estar ocupando el inmueble de propiedad de los actores.
- d) La demandada Sara Verónica Cornejo Moya suscribió un contrato de comodato gratuito con Julio César Araya Arias con fecha 28 de Julio de 2004, respecto de la propiedad ubicada en pasaje El Sauce N° 75, caracoles, Malloa.

e) El saneamiento del inmueble de los demandantes es parte de la propiedad señalada en el literal precedente.

### **Cuestión jurídica**

Noveno: Que, en el presente caso, la controversia se centró en determinar si el tercer supuesto referido en el motivo quinto no se verificó. Entonces, corresponde dilucidar si la sentencia impugnada aplicó correctamente el derecho al concluir que la demandada no cuenta 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 Tercero: Que, conforme a lo razonado, se hace evidente que los jueces recurridos no incurrieron en el error de derecho denunciado, al haber acogido la demanda de precario por estimar que la demandada ocupa la propiedad por mera tolerancia de los actores, por lo que este arbitrio no podrá prosperar y deberá ser desestimado.

### **Comentario**

En el presente caso, la Corte revisa la entidad del título para verificar si este es o no suficiente para justificar la ocupación del inmueble por parte de la demandada. En este caso, el título consiste en un contrato de comodato precario celebrado con un tercero, quien se declara como dueño del inmueble. Luego, el inmueble es objeto de saneamiento del DI N°2695, reconociendo la propiedad de los demandantes sobre el inmueble objeto del juicio. Sobre estos antecedentes, la Corte Suprema estima que el título es insuficiente, pues el tercero no tiene derechos sobre el inmueble y el contrato fue suscrito mediante instrumento privado, no constando fehacientemente la concurrencia de las partes a la celebración del mismo. De este modo, la Corte señala que el contrato es insuficiente para justificar la ocupación del inmueble.

En ese sentido, la Corte afirma como criterio que la apariencia de dominio no es suficiente para oponer como título un contrato suscrito con un tercero. Para hacerlo oponible, el título debe vincular al tenedor con el dueño o, al primero con la cosa. En este caso no ocurre ninguna de las dos hipótesis, pues el contrato no empecé inmediatamente a dueño, ni tiene el poder de vincular al tenedor con la cosa. La primera hipótesis no procede, ya que, los demandantes no concurren a la celebración del contrato. Por otro lado, la segunda hipótesis no procede, pues no se acredita

el primitivo dominio del tercero que concurre a la celebración del contrato de comodato. Dicho de otro modo, el tercero aparenta la posición de dueño en la celebración del contrato, sin embargo, dicha posición no es acreditada fehacientemente para otorgarle la sustancia suficiente al contrato y así justificar la ocupación de la demandada.