

Corte Suprema, 9 de noviembre de 2021

Agrícola y Comercial Santa Elena SpA con Tulio Figueroa Mellado

Rol N°	99.558-2020
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acoge
Voces	Promesa de compraventa, ignorancia y mera tolerancia, anterior dueño.
Normativa relevante	Artículos 1554 y 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

Agrícola y Comercial Santa Elena S.P.A demanda de precario a Tulio Figueroa Mellado solicitando que le restituya el inmueble que ocupa. El Tribunal de instancia acoge la petición argumentando que el contrato de promesa pactado con el anterior dueño no es un título suficiente para oponerse a la acción.

Deducido recurso de apelación, este confirma lo fallado en instancia. Interpuesto recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema acoge la alegación y ordena dictar sentencia de reemplazo, al concluir que no se cumple con el requisito de ignorancia y mera tolerancia.

Hechos

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

1.- Agrícola y Comercial Santa Elena S.P.A es dueña del inmueble de 47,65 hectáreas de superficie, singularizado en el plano 09121-7401-S.R. ubicado en el sector Pemurrehue de la comuna de Chol Chol, el que adquirió por tradición por aporte en sociedad de su socia doña Dadgley Soto Parra, materializado en escritura pública de 12 de agosto de 2015, otorgada ante el Notario Público de Temuco don Elías Tadres Hales, Repertorio N° 5922/2015. Rol de avalúo fiscal N° 614- 762 para la comuna de Chol Chol.

3.- La socia y aportante en sociedad Dadgley Soto Parra había adquirido el inmueble antes referido por compraventa celebrada con Darío Omar Soto Parra, mediante escrituras públicas de 18 y 22 de julio, ambas del año 2014. La inscripción a nombre de doña Dadgley Soto Parra se materializó a Fojas 1235, N° 1437, Año 2014 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, conservando el Rol de Avalúo N° 614-762 para la comuna de Chol Chol.

4.- Darío Omar Soto Parra tramitó ante el Ministerio de Bienes Nacionales el saneamiento - conforme autoriza el Decreto Ley N° 2.695- del inmueble de 47,65 hectáreas de superficie, ubicado en el sector Pemurrehue de la comuna de Chol Chol, compuesto por los lotes: A de 2,76 hectáreas de superficie; B de 25,53 hectáreas de superficie y C de 19,36 hectáreas de superficie, obteniendo decisión favorable que ordenaba inscribir dicho inmueble a su nombre mediante Resolución N° 1.996 de fecha 18 de diciembre de 2012, el que inscribió a su nombre a Fojas 916

vuelta, N° 1055, Año 2013 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, asignándole el Rol de Avalúo N° 614-762 para la comuna de Chol Chol.

5.- En razón de lo anterior, resultó acreditada la calidad de dueña que detenta la actora respecto del inmueble materia del presente juicio, y los antecesores del dominio en el mismo.

6.- El antecesor en el dominio de la actual demandante, Darío Parra Soto, en el mes de enero del año 1996, prometió vender al actual demandado Tulio Figueroa Mellado, un terreno de aproximadamente 3 hectáreas, que es parte de la Higuera N° 18 “El Paraíso” de Chol Chol, que también eran parte de un retazo de 8 hectáreas denominado “Las Diucas” de la parcela N° 18 “El Paraíso” de Chol Chol, con los deslindes que en dicha escritura se consignaron.

7.- En la cláusula Quinta de dicha promesa de venta, las partes dejaron constancia de que el promitente comprador se acogería a las disposiciones del Decreto Ley N° 2.695 para regularizar a su nombre el dominio de la propiedad que se le prometía vender, motivo por el cual acordaron no fijar plazo para el otorgamiento de la escritura pública definitiva, según consignaron en la cláusula Sexta de dicho instrumento.

8.- El demandado ocupa el inmueble sub lite.

Cuestión jurídica

QUINTO: Que, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, el precario se configura si concurren los siguientes presupuestos: que el demandante sea dueño del bien cuya restitución procura, que el demandado lo ocupe, que esa ocupación lo sea sin previo contrato, y, por último, que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

El concepto de ignorancia, en cuanto elemento del instituto del precario, debe ser comprendido como el desconocimiento o falta de noticia de un hecho determinado, en la especie, que el inmueble pretendido es ocupado por una persona; y la mera tolerancia, por su parte, se refiere a una ocupación condescendida, en la cual el dueño asume una actitud permisiva consistente en su beneplácito o anuencia con la tenencia ajena de la cosa que luego trata recuperar, incumbiéndole al demandado demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.

Decisión

SÉPTIMO: Que, en consecuencia, habiéndose acreditado que el demandado ocupa el inmueble de que se trata en razón de un contrato de promesa de compraventa que celebró con el antecesor en el dominio de la actual propietaria del inmueble objeto de la acción, se debe concluir que la tenencia del mismo no obedece a la mera tolerancia de su dueña, sino que está provista de justificación en razón del referido acto jurídico que, conforme lo antes reflexionado, resulta suficiente para concluir que no se está en presencia de un precario.

OCTAVO: Que, de esta manera, es palmario que al decidirse de la manera que se hizo se vulneró lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2195 del Código Civil, al estimarse que la ocupación de la propiedad por parte del demandado lo es por mera tolerancia de la demandante, error que tuvo influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia impugnada, pues de no haberse incurrido en él, se habría tenido que rechazar la demanda, por lo que corresponde acoger el recurso.

Comentario

Esta sentencia es relevante en cuanto confirma un criterio ya utilizado en reiteradas ocasiones, en cuanto hace oponible a la acción de precario que la ocupación no se realiza por ignorancia o mera tolerancia del dueño, y en este sentido, considera que el contrato de promesa pactado con el anterior dueño de la cosa es un título válido y es justificación suficiente para la tenencia de la cosa.