

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXIII — OCTUBRE . DICIEMBRE DE 1965 — Nº 134

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ

EMILIO RIOSECO ENRIQUEZ

JUAN BIANCHI BIANCHI

MARIO CERDA MEDINA

LUIS HERRERA REYES

JORGE ACUÑA ESTAI

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA CONCEPCION — (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

MARGARITA DEL CARMEN VALENZUELA LUNA Y OTROS
CON GUILLERMO RECABARREN
COMODATO PRECARIO

Apelación de la sentencia definitiva.

CONTRATO — CONTRATO DE PROMESA — PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO — CONTRATO DE PROMESA DE VENTA — DERECHOS PERSONALES — PROMESA DE VENTA DE UN BIEN RAIZ — OBLIGACIONES — FUENTE DE LAS OBLIGACIONES — OBLIGACIONES RECÍPROCAS — CONTRATO DEFINITIVO — OCUPACION DEL BIEN RAIZ PROMETIDO VENDER — ENTREGA ANTICIPADA DEL PREDIO OBJETO DE LA PROMESA DE VENTA — PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE CELEBRADA CON QUIEN NO ES DUEÑO DEL PREDIO — PROMESA CADUCADA — ESCRITURA DEFINITIVA — AUSENCIA DE TÍTULO DE TENENCIA — DUEÑO — MERA TOLERANCIA DEL DUEÑO — COMODATO PRECARIO.

DOCTRINA.—De todo contrato de promesa de venta sólo nacen derechos personales, de lo que deriva que en ningún caso se establece vinculación con alguna cosa relativa al contrato prometido.

Tratándose de la promesa de venta de un bien raíz, el contrato de promesa, como fuente de obligaciones, se concreta en obligarse recíprocamente las partes a celebrar el contrato

definitivo en la época o plazo convenido, obligación que es ajena a la ocupación del terreno, en el caso de que su entrega se haga anticipadamente.

Si consta de autos que la promesa de compraventa celebrada por el demandado en juicio de comodato precario, y que éste invoca en su favor, lo fue con una persona que no era dueña del inmueble objeto de la litis, y que, además, esa promesa ca-

COMODATO PRECARIO

163

ducó por el hecho de no haberse extendido la escritura definitiva en el plazo señalado para hacerlo, es preciso concluir que dicho demandado se encuentra detentando el predio sub lite sin tener título alguno que justifique su ocupación y por mera tolerancia de sus dueños, sin que obste a esta conclusión la circunstancia de haber pagado su precio, de haber ayudado al pago de las contribuciones sobre bienes raíces y de haber levantado construcciones en el referido predio. . .

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, veintisiete de Abril de mil novecientos sesenta y cinco.

Vistos:

Eliminando los considerandos de la sentencia apelada, a excepción de los dos primeros, reproduciéndola en lo demás, y teniendo en su lugar además presente:

1º—Que la acción deducida por los demandantes es la de comodato precario a que se refiere el artículo 2195, inciso 3º, del Código Civil, de cuyo texto se

desprende que son requisitos de ella que la cosa cuya restitución se reclama sea de propiedad del actor; que el demandado la tenga en su poder; y que la tenencia no provenga de un contrato y se ejerza por mera tolerancia de su dueño;

2º—Que relativo al primer requisito los demandantes acompañaron la copia de inscripción especial de herencia que rola a fojas 32, inscrita a fojas 828 vuelta bajo el Nº 730, de fecha 15 de Julio de 1964, inscrita en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, donde consta que la Sucesión de don José Tomás Luna y de doña Mercedes Barriga, formada por su hija legítima doña María Martina Luna Barriga, quedó dueña de dos sitios contiguos ubicados en la población y puerto de Penco, con los deslindes que se dan; y la copia de inscripción especial de herencia que rola a fojas 1, inscrita a fojas 829, bajo el Nº 731, con fecha 16 de Julio de 1964, donde consta que la Sucesión de doña Martina Luna Barriga y de don Manuel Hermógenes Valenzuela Escares, formada por sus hijos legítimos, Margarita del Carmen Va-

lenzuela Luna, Manuel María Valenzuela Luna y por Juan Coloma Coloma, como cesionario de los derechos de don José Tomás Valenzuela Luna, quedaron dueños de estos mismos sitios;

3º—Que los testigos Jorge Riquelme Marín y José Albarino Bustos Arriagada, que declaran a fojas 12, están contestes, dando razón de sus dichos, que dentro de la propiedad referida se encuentra el demandado, ocupando un sitio de nueve metros de frente por catorce de fondo, por el lado de la calle Toltén. El propio demandado contestando la demanda en el comparendo de fojas 9, da a entender que se encuentra ocupando la propiedad reclamada, situación que reconoce al contestar las posiciones 5 absueltas a fojas 17, expresando que no ha firmado contrato alguno con los demandantes acerca del sitio que ocupa dentro del predio de la Sucesión;

4º—Que, de consiguiente, se encuentra acreditado el primer requisito, esto es, que los demandantes como componentes de la Sucesión de doña Martina Luna Barriga y de don Manuel Hermógenes Valenzuela Escares, conforme lo disponen

los artículos 588 y 688 del Código Civil, son dueños del terreno que ocupa el demandado;

5º—Que, por lo que respecta al segundo y tercer requisito, don Guillermo Recabarren sostiene que se encuentra ocupando el sitio sub-lite, no por mera tolerancia, sino en virtud de un contrato de promesa de venta celebrado con don Manuel Valenzuela, de quien arrancan los derechos de la parte demandante, y quien le hizo entrega material de él, en el cual se encuentran hasta la fecha;

6º—Que el demandado, para probar los hechos en que funda su defensa, ha acompañado los documentos que rolan a fojas 7 y 8, correspondiendo este último a la copia de la escritura pública de fecha 18 de Octubre de 1950, por la cual don Manuel Valenzuela promete vender a don Guillermo Recabarren un sitio de su propiedad ubicado en la comuna de Penco, en calle Toltén, con la cabida y deslindes que se dan, por el precio de \$ 13.500, de los cuales el promitente vendedor se da por recibido de \$ 6.000 debiendo pagarse el resto una vez efectuada la escritura definitiva, la que será extendida en el plazo

COMODATO PRECARIO

165

de 6 meses, desde su fecha, y dejándose constancia, también, que el promitente vendedor entrega desde luego el terreno al promitente comprador, pudiendo hacer el uso que desee, y en especial construir casas habitaciones u otras que estime necesario. Según el documento de fojas 7, que es un recibo firmado ante Notario, con fecha 19 de Octubre de 1954, declara don Manuel Valenzuela Escares haber recibido la cantidad de \$ 13.500, valor correspondiente a la propiedad que le venderá ubicada en calle Toltén, sin número, de Penco;

7º—Que, asimismo, el demandado, en el comparendo de estilo, cuya acta rola a fojas 8, manifiesta que se extendió la escritura definitiva de compraventa el año 1951, la que quedó sin efecto precisamente por el no pago de contribuciones, siendo de advertir, agrega, que dichas contribuciones fueron canceladas por él al señor Valenzuela, y con posterioridad a su fallecimiento, a la misma demandante y que existe depositada en el Banco del Estado, sucursal de Penco, la suma de \$ 10.000 con este objeto, y que no quiso recibir, todo lo que revela que

no existe la mera tolerancia de que habla la demandante. A fojas 21 y 22 acompaña dos recibos, uno de fecha 10 de Julio de 1956, que aparece suscrito por doña Margarita Valenzuela, en que reconoce haber recibido \$ 1.000 para el pago de contribuciones del sitio que ocupa en Toltén, y el otro, en que la misma doña Margarita Valenzuela reconoce haber recibido \$ 2.000 para el pago de las contribuciones de 1960. También, a fojas 23, acompañó el demandado una boleta de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Penco, donde consta el permiso concedido a don Julio César Zambrano para la construcción de una vivienda de emergencia en terreno del apoderado señor Manuel Valenzuela de acuerdo con la autorización del dueño del terreno, de fecha 8 de Febrero de 1951, documentos que fueron reconocidos por doña Margarita Valenzuela en las posiciones absueltas a fojas 25;

8º—Que, absolviendo posiciones el demandado, a fojas 17, confiesa que no ha firmado con los demandantes que forman la Sucesión de don Tomás Luna (posiciones 1 y 2) contrato algu-

no referente al sitio que ocupa sino que el contrato lo firmó con el primitivo dueño, que era don Manuel Valenzuela Escares, en el año 1950; que nunca ha tenido título inscrito este terreno, que ocupa en calle Toltén, de Penco, que no se autorizó la escritura correspondiente por falta de algunos documentos (posición 3), y que no ocupa por mera tolerancia, porque le pagó a la persona que le vendió, el valor de dicho sitio (posición 4);

9°—Que cabe expresar que de todo contrato de promesa de venta sólo nacen derechos personales, de lo que deriva que en ningún caso se establece vinculación con alguna cosa relativa al contrato prometido. Tratándose de un bien raíz, como en la especie, el contrato como fuente de obligaciones, se concreta en obligarse recíprocamente las partes a celebrar el contrato definitivo en la época o plazo convenido, obligación que es ajena a la ocupación del terreno en el caso que su entrega se haga anticipadamente;

10°—Que, por otra parte, la promesa de compraventa celebrada por el demandado lo fue

con una persona que no era dueña del sitio cuestionado; ya que como se dejó establecido en los considerandos 1° y 4° de este fallo este terreno es del dominio de los demandantes, y además, la misma promesa caducó por no haberse extendido la escritura definitiva en el plazo señalado para hacerlo, por lo que debe concluirse que éste se encuentra detentando el predio sub lite, sin tener a su favor título alguno, y sin que la situación se altere por el hecho de haber pagado su precio, de haber ayudado al pago de las contribuciones sobre el bien raíz dentro del cual se encuentra enclavado, y haber levantado construcciones en él;

11°—Que lo precedentemente dicho demuestra que el demandado se encuentra en el terreno sub lite sin título alguno que justifique su ocupación y por mera tolerancia de sus dueños, faltando así el segundo y tercer requisitos.

Por estas consideraciones y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1713, 2195 del Código Civil y 144, 384 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de fecha veinte de Noviembre de

COMODATO PRECARIO

167

mil novecientos sesenta y cuatro, escrita a fojas 27 y se declara que ha lugar a la demanda de fojas 2, sin costas, por haber habido de parte del demandado motivos plausibles para litigar.

Anótese y devuélvase.

Reemplácese el papel antes de notificar.

Redacción del Ministro don Tomás Chávez Chávez.

Víctor Hernández R. — Héctor Roncagliolo D. — Tomás Chávez Ch.

Dictada por los señores Presidente de la Ilustrísima Corte, don Víctor Hernández Rioseco y Ministros Titulares, don Héctor Roncagliolo Dosque y don Tomás Chávez Chávez. — Ana Espinosa Daroch, Secretaria.