

Corte Suprema, 20 de febrero 2019

MARTÍNEZ/GUTIÉRREZ

Rol N°	16524-2018
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Se rechaza
Normativa relevante	Artículo 101 CCOM y artículos 1437, 1438, 1545, 2195 Código Civil
Ministros y Abogados integrantes	Ministras Sra. Gloria Ana Chevesich R., Sra. Andrea Muñoz S., y Sra. Ángela Vivanco M., y los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Íñigo de la Maza G.
Palabras clave	“documento” “autorización” “ocupar”

Resumen

Se celebró un contrato de compraventa de un inmueble entre René Domingo Martínez Quezada y la sociedad Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

El inmueble en cuestión es ocupado por Valerisa Isabel Gutiérrez Torres, quien esgrime un documento suscrito a sociedad Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. específicamente una respuesta a una oferta previa, de la cual no es posible desprender ninguna autorización para ocupar el bien raíz, debido a que se concluye que se trataría de tratativas preliminares.

René Martínez deduce acción de precario contra Valerisa Gutiérrez, la cual es acogida en primera instancia y se le ordena restituir el inmueble. Dicha sentencia es confirmada por la Corte de Apelaciones de Talca. Finalmente la demandada interpone recurso de casación en el fondo, el cual es rechazado.

Hechos

“Tercero: Que la sentencia impugnada dio por acreditados los siguientes hechos:

1.- El demandante don René Domingo Martínez Quezada es poseedor inscrito del inmueble denominado Alto Pangue 108, manzana nueve, lote 37, del conjunto Habitacional Puertas del Sur, ubicado en Maule, y que adquirió por tradición, a consecuencia de la compraventa que celebró con la sociedad Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., por escritura pública de 28 de agosto de 2014.

2.- La demandada doña Valerisa Isabel Gutiérrez Torres ocupa el inmueble, esgrimiendo un documento denominado “aceptación oferta”, de fecha 27 de febrero de 2014, suscrito por la sociedad Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., que corresponde a la respuesta a una oferta previa, de cuyo contenido no es posible desprender ninguna autorización.”

Cuestión jurídica

Lo que le corresponde resolver a la Corte es si se acreditó la existencia de un contrato válido que autorizara a la demandada a ocupar el inmueble en cuestión.

Decisión del tribunal

Sexto: Que, en consecuencia, sobre la base de los hechos establecidos en el proceso, debe concluirse la correcta aplicación por parte de la judicatura del fondo de lo previsto en el artículo 2195, inciso segundo, del Código Civil, puesto que la recurrente no acreditó poseer derechos en el inmueble que la autoricen a ocuparlo, de modo que la situación se origina en la ignorancia o mera tolerancia del actor; razón por la que el recurso debe ser desestimado en esta etapa de tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento. Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de siete de junio de dos mil dieciocho.