

Corte Suprema, 25 de junio de 2024

Quiroz Guzmán María Verónica / Portilla Hipólito Edward Enrique

Rol N°	141356 - 2023
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Por no interpuesto recurso de casación en el fondo – Invaldación de oficio por parte del tribunal
Normativa relevante	Artículos 1489, 1858, 1454 y 1828 del Código Civil
Ministros	Ministro Sr.Prado, Sr. Silva., Sra. Repetto, Sra. Melo,
Abogados integrantes	Sr. Fuentes M.
Palabras clave	Resolución, Vicios redhibitorios, Error, Cumplimiento defectuoso

RESUMEN

María Verónica Quiroz Guzmán es dueña de un inmueble en Iquique, adquirido del padre de su hijo. En el inmueble vive hace varios años el hermano del anterior propietario. Quiroz intenta levantar distintas instalaciones en este inmueble, pero el ocupante la repela, negándole el derecho.

La dueña demanda precario en procedimiento monitorio, pero el demandado opone la excepción de existir un contrato de cesión de derechos entre él y el anterior propietario. Por tanto, el tribunal declara por terminado el procedimiento monitorio,

La demandada interpone demanda de precario en juicio declarativo, cuyo objeto quedó delimitado por el procedimiento monitorio terminado. El tribunal de primera instancia, confirmado por el de segunda, resuelve que, satisfechos los dos primeros requisitos de la acción de precario, el título del demandado no es oponible a la dueña del bien inmueble¹, al tratarse de un contrato suscrito por el demandado con el anterior propietario.

Conociendo de un recurso de casación en el fondo ejercido por el demandado, la Corte razona que la circunstancia de que el ocupante cumpliera voluntariamente la sentencia definitiva, abandonando el bien inmueble, implica una renuncia al interés procesal y al perjuicio que el recurso de casación exige para su interposición. Acude a la teoría de los actos propios.

HECHOS²

Han de tenerse por acreditados los siguientes hechos:

a) Que, la demandante doña María Verónica Quiroz Guzmán, es dueña de la propiedad ubicada en Pasaje Los Chunchos N°3149, Iquique.

¹ . C-3661-2022. Segundo Juzgado Civil de Iquique. “DÉCIMO: Que conforme a lo razonado anteriormente, habiéndose acreditado la concurrencia de los dos primeros requisitos para la procedencia de la acción, y habiéndose alegado la existencia de un título, en virtud del cual el demandado ocuparía el inmueble, cabe determinar si el título alegado, es oponible o no a la demandante, y si cumple con los requisitos para habilitar la ocupación del inmueble; en este sentido, es preciso dejar asentado que no cualquier título resulta suficiente para enervar la acción intentada en autos, sino que dicho título debe poseer la calidad y entidad necesaria para oponerle a la propietaria del inmueble, a fin de que coloque a ésta en la obligación de respetarlo”

² Extraídos de Sentencia en procedimiento sumario declarativo de primera instancia. C-3661-2022. Segundo Juzgado Civil de Iquique.

b) Que, el demandado don Edward Enrique Portilla Hipólito, ocupa la propiedad ubicada en Pasaje Los Chunchos N°3149 Iquique, lo que se ratifica con los atestados receptoriales de folio 6 y 9, en donde consta que el receptor judicial don Fabián Miranda Panes, en su calidad de Ministro de fe, realizó las búsquedas al demandado pudiendo constatar que ese era su domicilio y que se encontraba en el lugar del juicio, según lo manifestado por vecina del lugar, ello a la luz de lo dispuesto en el artículo 427 del Código de Procedimiento Civil, para luego notificarlo personalmente según consta a folio 9.

c) Que, el demandado don Edward Enrique Portilla Hipólito con fecha 09 de mayo de 2016, suscribió una escritura de cesión de derechos respecto de la propiedad ubicada en Pasaje Los Chunchos N°3149, Iquique.

DECISIÓN DEL TRIBUNAL

TERCERO. Que, la sentencia recurrida, al confirmar pura y simplemente el fallo de primer grado, hizo suyas las consideraciones de aquel, el cual, en su motivación décima, estableció que, encontrándose acreditados los dos primeros requisitos de la acción, esto es, que la actora es la dueña del bien cuya restitución solicita y que el demandado lo ocupa, correspondía analizar la defensa de este último, en cuanto a que contaba con un título para la mencionada ocupación. Para aquello, la señora juez a quo asentó que no cualquier título resulta suficiente para enervar una acción como la de autos, sino que debe ser uno que posea la calidad y entidad necesaria para oponerlo a la propietaria del bien, quien deberá respetarlo.

A raíz de lo anterior, concluye que el título esgrimido por el demandado no resulta oponible a la demandante, al no acreditar aquel la efectividad de la existencia de un contrato, su naturaleza, estipulaciones y alcances, además de no formar, la señora Quiroz Guzmán, parte de dicha convención.

CUARTO: Que, conforme con lo previsto en los artículos 771 y 772 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo se concede a la parte agraviada por la sentencia impugnada y tiene por finalidad que ese fallo sea invalidado, dictándose uno de reemplazo conforme a la petición planteada en el respectivo recurso.

QUINTO: Que, en el presente caso, la finalidad perseguida con el libelo es la invalidación de la sentencia recurrida, para los efectos de dictarse un fallo de reemplazo, que rechace la acción de precario.

Pese a lo anterior y según se asentó previamente, en el motivo segundo letra e), **el demandado y recurrente restituyó**, el día 16 de noviembre de 2023, la propiedad materia del proceso.

SEXTO: Que, desde este punto de vista, la pretensión del recurrente resulta inaceptable e incompatible con arreglo a la **“teoría de los actos propios”**, principio general del derecho, fundado en la necesidad de respetar y reconocer los efectos de las situaciones jurídicas creadas y asumidas por el mismo sujeto que después las reclama. En esta dirección, esta Corte debe velar por la estabilidad de las relaciones jurídicas, amparadas por las legítimas expectativas que surgen a partir de la vinculación del recurrente con la lógica en que tienen lugar los hechos de los cuales se deducen sus efectos, los que impiden que alguien pueda válidamente conculcarlos, contravenirlos o derechamente desconocer su carácter vinculante, todo ello de acuerdo a la aplicación de la máxima del derecho romano **“nemini licet adversum sua pacta venire”**, expuesta también como **“venire contra factum proprium non valet”**, que, en síntesis, recoge la denominada teoría o doctrina de los actos propios.

SÉPTIMO: Que, entonces, el hecho de aceptar —voluntariamente— el demandado abandonar la propiedad por él ocupada, **significa que aquel cumplió la sentencia** que estaba impugnando —por esta vía—, lo que, necesariamente, implica que ha dejado de tener interés en el presente recurso de casación en el fondo.

OCTAVO: Que, en materia procesal, **el interés es equivalente al agravio** sufrido por quien recurre.

Y, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 771 del Código de Procedimiento Civil, un recurso como el de autos “...**debe interponerse por la parte agraviada** ante el tribunal que haya pronunciado la sentencia que se trata de invalidar y para ante aquel a quien corresponde conocer de él conforme a la ley.”