

C.A. de Valdivia

Valdivia, veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS:

En rol de esta Corte 2016-2021, recurre de protección el abogado don Jorge Cerda Álvarez en favor de don Isidoro Manuel Oyarzo Morales, obrero agrícola, con domicilio en parcela 7, proyecto de parcelación Cerro Alegre, comuna de Río Bueno, en contra de Patricio Ariel Sandoval Ortiz y José Alejandro Henríquez Martínez, acusando un actuar ilegal y arbitrario por afirmar que los recurridos pretenden despojarlo de un retazo de terreno que ocupa desde el año 2013, a propósito de un contrato de promesa de compraventa celebrado con la anterior propietaria. En tal sentido sostiene que la conducta de los recurridos es constitutiva de autotutela, vulnerando así su derecho a la integridad física y psíquica.

Explica que en virtud de un contrato de promesa de compraventa recibió un retazo de una hectárea de cabida, ubicado en el remanente de la parcela número 7 del proyecto de parcelación Cerro Alegre, en la comuna de Río Bueno, lugar donde construyó una casa modesta, cercó, destinó áreas para gallinero y corrales, confeccionando bodegas y chiqueros donde mantiene cerdos y un vacuno. Destaca la existencia de un proceso civil en que fue demandado por uno de los recurridos, en concreto, don José Alejandro Henríquez Martínez, quien accionó de precario ante el Juzgado de Letras de Río Bueno, obteniendo un fallo favorable en rol C-222-2019; sin embargo, la sentencia fue revocada por esta Corte el 3 de noviembre de 2020. Afirma que el derrotado Henríquez Martínez vendió en junio de 2021 el inmueble que no pudo recuperar por juicio sumario.

Asevera que el 28 de junio de 2021 los recurridos, acompañados de ocho individuos, llegaron al predio en forma avasallante ingresando al mismo, destruyendo y desarmando gran parte de las construcciones y cercos, sin que hubiere podido hacer nada ante la prepotencia con que actuaron. Dice haber sido amenazado con echarlo a la fuerza si en quince días no desarmaba la casa y el resto de construcciones, exigiéndosele que se llevara el ganado porcino y vacuno.



Sostiene que los hechos constituyen abierta arbitrariedad y violación de garantías constitucionales, al actuar sin forma de juicio con el objeto de dirimir una contienda por sí, fijando incluso un plazo al afectado para la restitución, bajo amenazas de lanzarlo a la fuerza.

Culmina pidiendo se declare arbitrario e ilegal el proceder de los recurridos y así se le dé protección, ordenando a los recurridos abstenerse de ingresar a la propiedad que detenta el recurrente por sí o por asociados, prohibiéndole el desarme o destrucción de las mejoras y bienes del recurrente, así como efectuar apercibimientos bajo amenazas a la integridad física o conminaciones ilegales, con costas.

Informó don José Alejandro Henríquez Martínez solicitando el rechazo del recurso, quien reconoció que en juicio por precario ante el Juzgado de Letras de Río Bueno obtuvo un fallo favorable en primera instancia, siendo derrotado en segunda. No obstante, asevera haber conversado con su contraparte, el hoy recurrente, en forma amigable señalando nunca haber tenido mala relación. Sostiene que el señor Oyarzo fue engañado por una de las anteriores herederas con un contrato de promesa, pero él nada tuvo que ver. En la conversación le mencionó que seguiría adelante y que interpondría otro juicio, porque estimaba injusto que siendo legítimo dueño no estuviese en su tierra. Afirma que el señor Oyarzo entendió y reconoció que nada tenía que ver con aquel contrato que hizo la señora Pamela Epuyao y le devolvió su media hectárea en forma voluntaria.

Enfatiza que desde diciembre de dos mil veinte recuperó su tierra en forma voluntaria, porque él se la entregó. Nunca fue amenazado y no existen denuncias en su contra. Es falso que recuperase el inmueble por medio de la violencia.

Reconoce que le vendió a don Patricio Sandoval Ortiz el 20 de abril de 2021, quien ha estado desde hace varios meses en posesión de su tierra. Después de la venta inmediatamente tomó posesión, haciéndose cargo de lo comprado. Nada le impedía venderlo, pues el inmueble nunca fue declarado bien litigioso. Así, le mostró el terreno al comprador quien verificó que tenía llaves de aquel, que no había ocupantes ni animales. Concertaron la compra, se tramitó un crédito por el banco siendo visitado el inmueble por un tasador, sin que se encontrase al recurrente. Afirma que se pudo constatar en terreno



que él era poseedor y dueño de la parcela, que tenía las llaves y que la recorría y entraba cuando quería.

Niega un actuar arbitrario o violación de derecho alguno, así como autotutela, afirmando ser una persona que respeta la ley y a las autoridades.

Informó también don Patricio Ariel Sandoval Ortiz, por intermedio del abogado don Brayans Andrés Stegmayer Romero, solicitando el rechazo del recurso con costas. En primer lugar, alega extemporaneidad del mismo señalando que adquirió el terreno reclamado por compraventa a don José Alejandro Henríquez Martínez, celebrada con fecha 20 de abril de 2021. En la cláusula segunda se indica que recibió materialmente el inmueble “*a su total y entera satisfacción*”. Afirma haber recibido el inmueble materia del contrato libre de todo ocupante y que tomó posesión de aquel. Sostiene que el inmueble se inscribió a su nombre el 4 de junio de 2021, acusando al recurrente de inventar una fecha para presentar esta acción, al señalar que el 28 de junio de 2021 habría ocurrido un suceso. Expresa que tomó posesión del inmueble el día del contrato (20.4.2021), actuando como señor y dueño, por lo que tiene todas las facultades que el dominio le otorga.

En segundo lugar, alega improcedencia del recurso, precisando que esta materia necesariamente debe conocerse en juicio declarativo de lato conocimiento. Destaca su buena fe radicada en su condición de comprador, en cuanto adquirió un inmueble de 0,50 hectáreas con crédito hipotecario, viendo una publicación en internet, concertando una visita, inspeccionando el terreno en compañía del vendedor y no advirtiendo en momento alguno al recurrente, a quien afirma no conocer. Describe que el inmueble fue tasado el 10 de febrero de 2021 no visualizándose al recurrente, sólo al vendedor. Además, existe un informe de títulos en que se señala como actual poseedor y dueño a don José Alejandro Henríquez Martínez, careciendo el inmueble de hipotecas, gravámenes, interdicciones o prohibiciones. El informe de títulos en sus conclusiones dice que: “*del examen de todos los antecedentes mencionados, puede concluirse que todos los títulos de dominio del inmueble se encuentran, a esta fecha ajustados a derecho*”.

Respecto de la causa C-222-2019, seguida ante el Juzgado de Letras de Río Bueno, dice no haber tenido noticias de aquel al no haber sido parte. Encargó al banco que le efectuase el préstamo para que confeccionase un estudio de títulos, que no arrojó ningún antecedente de aquel pretérito juicio,



reforzando su buena fe. Afirma que tanto él como el tasador del banco comprobaron en terreno que la posesión del inmueble la detentaba su dueño, quien ingresaba con llave al inmueble y cuando quería, lo que lleva a pensar que desde hace tiempo recuperó la posesión, o bien, nunca la perdió.

En cuanto a los documentos acompañados por el recurrente, sostiene que la promesa de compraventa aparejada se firmó el 24 de octubre de 2013 y llama la atención que la entrega no se verificó en el acto, según su cláusula quinta. El plazo para celebrar el contrato prometido era de noventa días, por lo que si alguien ha actuado mal y no ha dado cumplimiento al contrato que tenían aquellos contratantes ha sido la promitente vendedora, doña Pamela Maritza Epuyao Quezada. Sostiene que contra ella debiera dirigir su acción el recurrente. En aquel retazo no se identifica donde recae la hectárea que le venderá pudiendo ser cualquiera dentro de la parcela. Destaca que lo comprado es sólo media hectárea y no la hectárea que reclama el recurrente. De esta manera no hay certeza que se trate del mismo retazo.

En relación a las fotografías, hace presente que aquellas no son del inmueble, además que no prueban nada, puesto que sólo muestran escombros y animales. Por otro lado, afirma que cuando recibió el inmueble el 20 de abril de .2021 nada de aquello había y en visitas anteriores tampoco pudo ver su existencia.

Sostiene que no se ha vulnerado derecho alguno e insiste en que no ha incurrido en autotutela, sino que recibió el inmueble libre de todo ocupante, limpio y en buen estado, recalcando que de él tomó posesión material el 20 de abril de 2021.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que, el recurso de protección ha sido instituido por el constituyente como una acción destinada a evitar las posibles consecuencias dañosas derivadas de acciones u omisiones arbitrarias o ilegales, que produzcan privación, perturbación o amenaza de alguna o algunas de las garantías expresamente señaladas en la Constitución Política de la República, a fin de restablecer el imperio del derecho y otorgar la debida protección a quien pueda resultar afectado.

En dicho sentido, es un medio de impugnación jurisdiccional que permite poner pronto remedio a situaciones de hecho que amaguen



derechos de rango constitucional, estrictamente enumerados en el artículo 20 de la carta fundamental, comprendiendo situaciones inequívocas, de fácil y rápida comprobación, dentro de un procedimiento breve y sumarísimo.

Segundo: Que, en ese marco conceptual, la Excelentísima Corte Suprema ha señalado que *“según se deduce de lo dispuesto en el artículo 20 de la Carta Fundamental, la denominada acción o recurso de protección requiere para su configuración la concurrencia copulativa de los siguientes presupuestos:*

a) *□ Una conducta –por acción u omisión- ilegal o arbitraria;*

b) *□ La afectación, expresada en privación, perturbación o amenaza, del legítimo ejercicio referido a determinados derechos esenciales garantizados en la misma Constitución y que se indican en el mencionado precepto;*

c) *□ Relación de causalidad entre el comportamiento antijurídico y el agravio a la garantía constitucional; y*

d) *□ Posibilidad del órgano jurisdiccional ante el cual se plantea de adoptar medidas de protección o cautela adecuadas, para resguardar el legítimo ejercicio del derecho afectado”* (Entre otras, sentencia dictada el 16 de mayo de 2019 en causa rol 78-2019).

Tercero: Que, conforme a los antecedentes reunidos, se tiene por acreditados los siguientes hechos:

1. El 24.10.2013 doña Pamela Maritza Epuyao Quezada celebró un contrato de promesa de compraventa con don Isidoro Manuel Oyarzo Morales en relación a un retazo de terreno equivalente a una hectárea, pactándose un precio de la compraventa prometida de \$3.000.000, señalándose en la cláusula quinta que *“La entrega material del retazo equivalente a una hectárea se hará a más tardar el día treinta y uno de octubre del presente año”*. En la cláusula tercera destaca que *“Las partes declaran que en todo caso el plazo máximo para la suscripción de la escritura definitiva de compraventa será de noventa días a contar de esta fecha. En el evento que no se celebre la compraventa prometida por causa imputable a la promitente vendedora, ésta pagará a título de pena la suma de dos millones seiscientos mil pesos. Lo anterior es sin perjuicios*



de las obligaciones de devolver la totalidad de la suma que se le ha entregado (...)”.

2. Se destaca que de aquella escritura de promesa de compraventa se advierte en la cláusula primera, que doña Pamela Maritza Epuyao Quezada declaró ser dueña de derechos, parte o cuota que radica en el remanente de la Parcela número siete del Proyecto de Parcelación Cerro Alegre, ubicado en la comuna de Río Bueno, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, de una superficie original aproximada de sesenta y cuatro coma dos hectáreas.
3. Es un hecho no discutido a partir del recurso y el informe de José Alejandro Henríquez Martínez, corroborado con la tramitación de la causa C-222-2019 del Juzgado de Letras de Río Bueno, que Isidoro Manuel Oyarzo Morales ocupó un retazo de inmueble dentro de la parcela número 7 del Proyecto de Parcelación Cerro Alegre, de la comuna de Río Bueno.
4. En la causa civil aludida consta que ésta se inició por demanda presentada el 8.5.2019 por don José Alejandro Henríquez Martínez en contra del señor Oyarzo, aseverando ser dueño de 0,50 hectáreas dentro de la aludida parcela, que adquirió por compra a Danilo Antonio Parra Gutiérrez, según escritura de 11.9.2018. En la demanda indica que el inmueble estaba ocupado por el demandado, hoy recurrente, sin que exista título que justifique dicha ocupación correspondiendo a simple tenencia a título de precario, solicitando la restitución.
5. La contestación se tuvo por evacuada en rebeldía y luego del periodo de prueba respectivo, el 3.1.2020 se dictó sentencia, acogándose la demanda y ordenándose al señor Oyarzo restituir el inmueble dentro de tercero día de ejecutoriada.
6. La sentencia fue apelada por el demandado, conocido bajo el rol 179-2020 de esta Corte, revocándose y declarándose el rechazo de la demanda de precario, destacándose que Pamela Maritza Epuyao Quezada entregó materialmente el inmueble al señor Oyarzo, el 31.10.2013, corroborado con testigos, siendo ella quien vendió a Danilo Antonio Parra Gutiérrez, quien a su



vez vendió al señor Henríquez. El considerando séptimo de dicha sentencia dice: *“Que, en este contexto, se debe necesariamente inferir que la presencia del demandado en el inmueble no obedece a la mera tolerancia o ignorancia del demandante, sino que a la entrega y autorización de una antecesora en el dominio del actual propietario, lo que resulta suficiente para concluir que no se está en presencia de un precario, según lo reflexionado en los considerandos segundo y tercero de esta sentencia, precisamente, porque la tenencia del inmueble objeto de la acción se encuentra provista de justificación en razón del ya referido acto jurídico”*.

7. Revisada la causa en el sistema judicial se advierte que el cúmplase de lo resuelto por esta Corte se decretó el 25.11.2020, no existiendo movimientos hasta el 2.6.2021, fecha en que el expediente fue archivado.
8. El 20.4.2021, ante una Notaría de Osorno, José Alejandro Henríquez Martínez vendió a Patricio Ariel Sandoval Ortiz el inmueble descrito como *“LOTE CUATRO-A del plano de subdivisión del Lote cuatro del plano de partición del remanente de la parcela número siete del Proyecto de Parcelación Cerro Alegre, ubicado en la Comuna de Río Bueno, de una superficie de cero coma cincuenta hectáreas (...)”*.
9. Actualmente el inmueble está inscrito a nombre de Patricio Ariel Sandoval Ortiz, desde el cuatro de junio de 2021, según inscripción de fojas 919 número 903 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno.
10. Para la adquisición del inmueble, Patricio Ariel Sandoval Ortiz obtuvo un crédito hipotecario del Banco de Crédito e Inversiones. En el marco de dicho proceso el inmueble fue objeto de un estudio de títulos y una tasación. Del estudio de títulos se aprecia como conclusión que: *“Del examen de todos los antecedentes mencionados, puede concluirse que los títulos de dominio del inmueble se encuentran, a esta fecha, ajustados a derecho”*. El resultado de la tasación valoró el inmueble en



1048,87 UF. Consta como parte de su trabajo una visita a terreno y la obtención de fotografías satelitales.

Cuarto: Que, conforme a los hechos acreditados, no es posible tener por ciertos los sucesos que se aseveran, supuestamente acontecidos el 28 de junio de 2021, consistentes en el ingreso al predio ocupado por el recurrente de ocho individuos con afán destructivo, al no existir prueba concreta de aquello, siendo un hecho negado por los recurridos. En tal sentido, las fotografías no resultan esclarecedoras para demostrar la afectación aludida, sin siquiera poder precisar si el retazo de terreno adquirido por el señor Sandoval se encuentra comprendido en aquel terreno que afirma el recurrente ocupar desde hace ocho años.

De este modo, desde ya falta la convergencia de un demostrado acto arbitrario o ilegal de autotutela, que sea imputable a los recurridos, presupuesto elemental de un recurso de esta índole.

Quinto: Que, así las cosas, el relato del recurrente resulta débil para acoger el recurso, máxime si no se ha demostrado la interposición de alguna denuncia en sede policial o fiscal, ni tampoco la presentación de una querrela ante un Juzgado de Garantía, existiendo versiones absolutamente contrapuestas respecto de lo acaecido; de lo que se sigue que tampoco se advierte la existencia de un derecho indubitado que sea susceptible de tutelar mediante este mecanismo constitucional sumarísimo y de urgencia, apareciendo menester por su idoneidad frente a un asunto como el examinado, acudir a la sede declarativa que corresponda.

Sexto: Que, por último, en cuanto a la alegación de extemporaneidad sostenida en su informe por el recurrido Sandoval, ésta será rechazada en el entendido que los razonamientos contenidos en los considerandos pretéritos han sido suficientes para justificar la desestimación de este arbitrio.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo establecido en el artículo 19 números 3 y 24 en relación con el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **se RECHAZA, sin costas**, la acción de protección interpuesta por el abogado, don Jorge Cerda Álvarez en representación de don Isidoro Manuel Oyarzo Morales, en contra de don José Alejandro Henríquez Martínez y don Patricio Ariel Sandoval Ortiz.



Regístrese digitalmente y archívese, en su oportunidad.

Redacción a cargo del Ministro titular, señor Luis Moisés Aedo Mora

N°Protección-2016-2021.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valdivia integrada por Ministra Presidente Maria Elena Llanos M., Ministro Luis Moises Aedo M. y Abogado Integrante Juan Carlos Vidal E. Valdivia, veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno.

En Valdivia, a veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.