

Corte Suprema, 27 de febrero de 2020

Ponce Morales Marco Antonio con Elizondo Calquín Pablo César

Rol N°	16761-2018
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Rechazado.
Voces	Contrato de arrendamiento; Regularización de inmueble; Restitución de inmueble.
Normativa relevante	Artículo 1698 del Código Civil, artículos 7 y 8 Ley N° 18.101
Acción	Término de contrato de arrendamiento.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de La Serena, que confirmó la sentencia que rechazó la demanda de término de contrato de arrendamiento, restitución del inmueble arrendado y pago de rentas.

Sobre el fondo del asunto, éste gira en torno a la discusión entre arrendador y arrendatario, sobre la posesión total o de una porción de la propiedad ubicada en Los Vilos.

Hechos

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

- 1.- Las partes no celebraron un contrato de arrendamiento.
- 2.- El demandante, don Marco Ponce Morales, tramitó una solicitud de regularización sobre el inmueble emplazado en la manzana número 25, del lote o sitio número 39, rol de avalúo número 143-013, de una superficie aproximada de 647 metros cuadrados, que se ubica en calle Caupolicán y que se singulariza, indistintamente, con los números 1300 y 1310, de la comuna de Los Vilos, solicitud a la que se opuso el demandado, don Pablo Elizondo Calquín, fundado en que el objeto de la petición es su hogar desde hace once años y que desde hace ocho la arrienda, en parte, al solicitante, y sobre una sección separada ejerce una actividad de lavado de autos, en tanto que la superficie restante la arrienda a su hermano. Debido a la oposición, los antecedentes fueron remitidos al juzgado civil competente mediante oficio de 15 de noviembre de 2016.
- 3.- El demandado tramitó idéntica gestión de regularización administrativa sobre el retazo ubicado en calle Caupolicán número 1300 (ex 1330), rol de avalúo número 143-013, de una superficie aproximada de 450 metros cuadrados.

En consideración a los hechos establecidos, la judicatura del fondo concluyó que las partes disputan la posesión del total o de una porción de la propiedad que indistintamente ubican en calle Caupolicán número 1300, 1310 o 1330, sobre la que no existe certeza acerca de su superficie de acuerdo con la asignada por ambos litigantes en sus respectivas solicitudes de regularización, concluyendo que se atribuyen la calidad de poseedores regulares y que han ejercido acciones a las que el ordenamiento otorga mérito para obtener tal declaración, calidad ajena a la de mero tenedor que se atribuye al demandado, advirtiendo, además, que la identificación del objeto del contrato descrito por el actor como aquel que fue arrendado, no fue determinada, requisito necesario para establecer su singularización y permitir, eventualmente, la ejecución de la sentencia, concluyéndose que no se comprobó la relación contractual invocada en la demanda y que vinculaba a las partes, razón por la que se restó todo

mérito probatorio al contrato de arrendamiento que fue acompañado por el demandante, instrumento que al ser valorado según las reglas de la sana crítica, en conjunto con los expedientes que se tramitan ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, no afectó la pretendida calidad de poseedores de las partes y su suficiencia para excluir la de arrendatario del demandado.

Cuestión jurídica

Tercero: Que se aprecia de los términos en que se estructuró el recurso, que aparece construido al margen y en contra de los hechos establecidos en la causa, que intenta modificar para los efectos de obtener una decisión diversa.

En efecto, del tenor del recurso que en síntesis se ha reseñado en el motivo primero de esta resolución, se desprende que los errores de derecho denunciados se sustentan, en primer término, en la alteración a la regla que se contiene en el artículo 1698 del Código Civil y porque se ofreció prueba suficiente para acreditar el contrato de arrendamiento, documento acompañado y que no se apreció. Sin embargo, el primer yerro no es efectivo porque a cada uno de los litigantes se le impuso la carga de acreditar sus alegaciones y defensa, en cuanto al segundo, tampoco se verifica, porque el antecedente invocado fue desestimado por la judicatura del fondo en atención a que se acreditó que la disputa que sostenían se relacionaba con su calidad de poseedores regulares, diversa a la de mero tenedor que supone la de arrendatario, por lo tanto fue considerado, pero se le restó mérito probatorio tras ser valorado al igual que el resto de la prueba rendida, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, conforme lo prescribe el artículo 8 número 7 de la Ley N°18.101, dándose preferencia a los expedientes administrativos sobre regularización. Además, la demanda fue rechazada debido a la imprecisión en que incurrió al momento de describir la superficie del inmueble vinculada al contrato, defecto que causaría eventuales dificultades en la ejecución de la sentencia, fundamentos que, por otro lado, excluyen la obligación que atribuye al demandado de pagar las rentas adeudadas.

Cuarto: Que este tribunal ha señalado con anterioridad que los hechos fijados por la judicatura del fondo son inamovibles, a menos que el recurrente haya denunciado de modo eficiente la infracción a las normas reguladoras de la prueba pertinentes, lo que no ocurrió en la especie, toda vez que, como se señaló, la lectura de la sentencia impugnada permite concluir que no se vulneraron las normas de los artículos 1698 del Código Civil y 8 número 7 de la Ley N°18.101.

Es necesario tener presente que el objeto del recurso de casación en el fondo se circunscribe a la revisión y análisis de la legalidad de la sentencia, es decir, a la correcta aplicación del derecho, sobre la base de los hechos tal y como soberanamente los han dado por probados los tribunales del grado en uso de las facultades que son de su exclusiva competencia, de forma que, resultando inamovibles los hechos asentados, carece de sustento la denuncia de contravención a las otras disposiciones legales que invoca el recurrente.

Decisión

Quinto: Que, de este modo, cabe concluir que no concurre ninguna de las infracciones denunciadas, en consecuencia, el recurso de casación en el fondo no puede prosperar y debe ser desestimado.

Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante es rechazado debido a que la Corte Suprema señaló que los hechos fijados por la judicatura de fondo son inamovibles y en caso no se evidencia vulneración de las normas reguladoras de la prueba.