

**Corte Suprema, 27 de septiembre de 2018**  
**Concha Cordero Edith con Fuentes Arriagada Juana**

<b>Rol N°</b>	4540-2018.
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo.
<b>Resultado</b>	Rechazado.
<b>Voces</b>	Cobro de mejoras, mejoras necesarias, mejoras voluptuarias, interpretación del contrato, normas reguladoras de la prueba.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1545, 1924, 1927 y 1928 del Código Civil.
<b>Acción</b>	Demanda Término de contrato de arriendo. Demanda reconventional pago de mejoras.

**Resumen**

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, que rechazó la demanda reconventional de pago de mejoras y que habría sido acogida en primera instancia.

Sobre el fondo del asunto, La Corte Suprema entra opta por desechar la casación aludiendo a que las mejoras efectuadas por la arrendataria no son las que se pueden considerar de aquellas necesarias para todos los efectos legales. Frente a tal consideración y a que estas mejoras no eran parte del contrato suscrito por las partes, optó por el rechazo del recurso por la manifiesta falta de fundamentos esgrimidos por la recurrente.

**Hechos**

**Tercero:** Que en las instancias de fondo se dieron por acreditados los siguientes hechos:

1.- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento con opción de compra, respecto del inmueble ubicado en pasaje Verbo Divino N°4757, comuna de Maipú, vigente desde el 15 de marzo de 2015 al 31 de diciembre de 2015, agregando que, en caso que la arrendataria optara por la compra del inmueble se extendería hasta la fecha en que la propiedad se encuentre inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

2.- La opción de compra no se concretó, sin que el demandado dedujera petición alguna en relación al cumplimiento del contrato prometido.

3.- En la cláusula décima del contrato se pactó que las mejoras que efectuara la arrendataria debían ser informadas y acordadas con la arrendadora y que quedarían en beneficio de la propiedad, sin que esta última quedara obligada a pagar suma de dinero alguna por ellas, cualquiera fuese su carácter, naturaleza o monto.

4.- La arrendataria realizó una serie de obras en el inmueble, que no correspondieron a simples mejoras o modificaciones necesarias para mantener la cosa en el estado de servir para el fin con el que fue entregada, sino una verdadera transformación de la vivienda a su gusto, las que no fueron expresamente autorizadas en el respectivo contrato y en su anexo, sin que la arrendadora se haya comprometido a pagarlas.

Sobre la base de tales antecedentes, considerando que las obras ejecutadas no correspondieron a las mejoras indispensables que la ley permite efectuar a la arrendataria, por lo que no

corresponde que la arrendadora le indemnice tales gastos, se rechazó la demanda reconvenzional.

### **Cuestión jurídica y decisión**

**Cuarto:** Que, con apego a lo expuesto, parece pertinente tener en cuenta que sólo los jueces del fondo se encuentran facultados para determinar los hechos del litigio y que, efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, se tornan inalterables para este tribunal de casación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, sin que sea posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza, menos aun cuando, como en la especie, no se denuncia tal conculcación, pues si bien existe una mención a las “las leyes reguladoras de la prueba”, se trata de una referencia genérica que no cumple con los estándares de precisión y certeza que requiere un recurso de derecho estricto.

De este modo, atendido que se estableció en forma inamovible que se pactó que las mejoras que se efectuaran quedarían en beneficio de la propiedad, sin que la arrendadora fuese obligada a su reembolso, y que, además, la interpretación de dicha cláusula es un proceso intelectual que corresponde a una cuestión de hecho que, por lo mismo, escapa al control de casación, a menos que se desnaturalice el contrato, lo que no aparece en el presente caso, debe concluirse que los argumentos en que la recurrente sustenta su arbitrio se construyen sobre hechos distintos a los establecidos en las instancias de fondo, lo que obsta a que la tesis de fondo pueda prosperar; razón que lleva a concluir que el arbitrio adolece de manifiesta falta de fundamento, que autoriza rechazarlo en esta etapa de tramitación.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de ocho de noviembre de dos mil diecisiete, escrita a fojas 125 y siguiente.

### **Comentario de sentencia**

La Corte Suprema, decide rechazar el recurso de casación en el fondo por manifiesta falta de fundamentos, toda vez que frente a la celebración de un contrato de leasing (arrendamiento con opción de compra), la arrendataria, destinó dinero para efectuar mejoras que no estaban estipuladas en el contrato.

Frente a esta consideración y que mediante demanda reconvenzional, la parte estaba decidida a obtener pago por ellas, es que la Corte estima, que estas al no ser necesarias ni estar debidamente estipuladas en la convención, no es labor de la Corte estimar los hechos que ya han quedado fijados en la instancia, por ello y porque la recurrente está fundando su recurso sobre la base de nuevos hechos, es que decide rechazar la casación en el fondo.

De lo mencionado, creemos que el criterio sostenido por la Corte es el correcto, ya que la jurisprudencia del mismo tribunal ha sido insistente en que al momento de fundar el recurso de casación en el fondo para que este prospere es necesario evidenciar que con la norma que se denuncia infringida se está vulnerando lo dispositivo del fallo.

En este sentido, cuando esto recae en la calificación de los hechos, a la Corte le corresponde pronunciarse solo si es que se ha vulnerado una norma reguladora de la prueba. Cuestión que

en este caso no sucede y se limita a una diversa interpretación de los hechos que ya han sido previamente fijados por los tribunales de instancia.