

**Corte Suprema, 24 de abril de 2019**

***Ponce con Molina***

<b>Rol N°</b>	4584-2019.
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo.
<b>Resultado</b>	Rechazado (manifiesta falta de fundamentos).
<b>Voces</b>	Término contrato de arrendamiento, precario, restitución de inmueble, pago de rentas adeudadas.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 447 del Código Civil.
<b>Acción</b>	Terminación del contrato de arrendamiento.

**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 Valparaíso, que confirmó la de primera instancia que declaró el término de un contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del bien raíz y el pago de las rentas adeudadas más las que se devenguen hasta la restitución efectiva.

Sobre el fondo del asunto la discusión recae sobre la correcta aplicación del artículo 447 del código Civil. La Corte desestima el argumento tendiente a debatir la legitimación activa del demandado, toda vez que constituye una cuestión resuelta a propósito de un incidente de nulidad en el proceso.

No pudiendo obviarse, además, el análisis hecho por los sentenciadores del fondo en cuanto tratase de una norma de oponibilidad declarativa de un estado del que la demandada estaba impuesta, tanto a lo referido a la existencia de la causa de interdicción, como a lo decidido en lo concerniente a la designación de un curador.

**HECHOS**

**Tercero:** Que en el dictamen impugnado se dieron por establecidos los siguientes hechos:

1.- Esteban de la Cruz Ponce Montoya y doña Karimen Molina, celebraron un contrato de arrendamiento consensual el mes de agosto del año 2015, obligándose la arrendataria a pagar una renta mensual ascendente a \$60.000.

2.- Con fecha 12 de abril de 2016, don Esteban de la Cruz Ponce Montoya otorgó mandato a don Esteban de la Cruz Ponce Velasco, con facultades para nombrar abogados patrocinantes y apoderados, iniciándose la tramitación de estos autos el 4 de octubre de 2017.

3.- El 5 de diciembre de 2017, en causa Rol V-101-2017, sobre interdicción y nombramiento de curador, se declaró interdicto a don Esteban Ponce Montoya y se designó curador a su hijo, don Esteban Ponce Velasco.

4.- La demandada no pagó las rentas convenidas.

5.- La arrendataria incurrió en la causal de terminación del contrato de arrendamiento, por no pago de rentas.

Para rechazar la incidencia concerniente a la falta de capacidad del propietario del inmueble para haber otorgado un mandato a su hijo y de su terminación por interdicción, los sentenciadores del fondo consideraron el contenido del inciso segundo del artículo 465 del Código Civil, en cuanto prescribe que los actos y contratos ejecutados o celebrados sin previa interdicción, serán válidos a menos de probarse que el que los ejecutó o celebró estaba entonces demente, circunstancia no acreditada por la contraria, a quien no se le estimó agraviada por la falta de publicaciones a que se refiere el artículo 447 del citado código, puesto que tuvo conocimiento de la circunstancia de haber sido declarado interdicto don Esteban Ponce Montoya, impedida por tanto de alegar la inoponibilidad de lo resuelto.

En cuanto al fondo, se tuvo a la vista la causa Rol C-87-2017, sobre precario, seguida entre las mismas partes ante el Primer Juzgado de Letras de Los Andes, donde la actual demandada solicitó la absolución de posiciones del propietario del inmueble, don Esteban de la Cruz Ponce Montoya, quien admitió haber arrendado a Karimen Molina Molina una pieza para que viviera junto a su hijo, pactando una renta de \$60.000 a partir del año 2015, antecedente por el que fue desestimada la acción; constatándose de los estampados efectuados por el receptor judicial en el presente procedimiento, que aquella vivía en el lugar cuya restitución ahora se pretende y que al ser consultada sobre si tenía subarrendatarios, respondió en forma negativa, admitiendo así, aunque implícitamente, la existencia de un contrato de arrendamiento; razones que obstan a la demandada alegar, en esta sede, la inexistencia de aquel vínculo contractual que impidió prosperara la acción de precario, precisamente amparada en un contrato de arrendamiento, según lo disponen los artículos 398 y 402 del Código de Procedimiento Civil.

De este modo y según la valoración de los antecedentes efectuados conforme a las reglas de la sana crítica, se tuvo por acreditada en estos autos la existencia del contrato de arrendamiento consensual celebrado entre las partes, ordenándose la restitución del inmueble por incumplimiento de los pagos acordados y el íntegro de estas sumas.

### Cuestión jurídica

¿Corresponde a la Corte Suprema pronunciarse vía recurso de casación sobre la legitimación activa de una de las partes, cuando esta cuestión ha sido resuelta en un instancia procesal previa como lo es un incidente de nulidad?

### Decisión

**Quinto:** Que la argumentación tendiente a debatir la legitimación activa del demandante según lo dispuesto en el artículo 447 del Código Civil, constituye una cuestión resuelta a propósito de un incidente de nulidad y aun cuando se considerara su procedencia, no puede obviarse el análisis hecho por los sentenciadores del **fondo en cuanto tratarse de una norma de oponibilidad declarativa** de un estado del que la demandada estaba impuesta, tanto en lo referido a la existencia de la causa de **interdicción como lo decidido a continuación, concerniente a la designación de su hijo como curador**, sin advertirse cómo se habría visto afectada su situación procesal, disposición que en consecuencia **no reviste el carácter de decisoria, por lo que no puede ser materia del recurso de casación en el fondo destinado a controlar la correcta aplicación e interpretación de las normas jurídicas sustantivas atinentes a la materia que se trate**, y no a revisar el proceso seguido en el caso.

En consecuencia, deben descartarse las infracciones denunciadas; razón por la que el arbitrio debe ser desestimado en esta etapa de su tramitación por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho.

### **Comentario de sentencia**

De acuerdo con los antecedentes aportados en la sentencia, la demandada ha pretendido enervar la acción de término de arrendamiento, alegando la falta de legitimación activa de la demandante por haberse encontrado está en estado de interdicción.

En opinión de la Corte Suprema, lo sostenido por la demandada no es tal, toda vez que no es posible alegar en esta instancia la infracción de Ley que se pretende cuando la cuestión ha sido resuelta en una instancia previa.

Abonado a lo anterior, la Corte desestima el argumento tendiente a desacreditar la legitimación activa, ya que a pesar de que el artículo 447 del Código Civil establece una formalidad de publicidad que hace lo hace inoponible a terceros, se logró acreditar que la demandada se encontraba en conocimiento de la situación personal del demandante.

Frente a lo fallado por la Corte, adherimos a las consideraciones planteadas por esta en el fallo, ya que como esta ha sostenido, en variadas ocasiones, la fijación de los hechos del caso en concreto, es una labor que escapa a la Corte mediante el recurso de casación y que esta solo es atingente cuando se refiere a la vulneración de las normas reguladoras de la prueba, cuestión que no es de caso.