

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Santiago/ 27° Juzgado Civil de Santiago, 26 de octubre de 2016

Gabriela González Salazar con Sociedad Julio González Salazar y Otro.

Rol N°	1287 - 2015
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	valor probatorio, reglas de la sana crítica
Normativa relevante	Artículos 1545, 1560 y 1683 del Código Civil; artículo 8 N°7, Ley N.º 18.101
Acción	Término de arrendamiento, restitución, pago de rentas adeudadas y multas pactadas.

Resumen

La Corte Suprema conoce un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia del tribunal de segunda instancia que revocó la sentencia en alzada, que acoge la acción de término de contrato y condena al pago de rentas pactadas.

Sobre el fondo del asunto, la discusión trata sobre la existencia del contrato de arrendamiento. La recurrente alega que el tribunal restó valor al contrato de arrendamiento, a pesar de haberse acompañado sin haber sido impugnado por la demandada, además de la confesión de parte que admite su existencia. Invocando el quebrantamiento de las leyes reguladoras de la prueba, al alterar la carga de la prueba. Agrega que existió un equívoco análisis de la prueba. El tribunal de apelaciones consideró que el primer contrato que suscribieron las partes denominadas “convenio”, desde un punto de vista estrictamente formal, es un instrumento privado que presenta contradicciones con el contrato al cual denominan “de arrendamiento”, sin existir explicación alguna. Al ser ambos instrumentos privados se debe asignar igual mérito probatorio. Agrega que no encuentra explicación plausible para la excesiva demora para interponer la demanda, ni motivo para exigir la totalidad del pago de la renta cuando le correspondería la mitad. Además, no existió prueba que acreditara el pago de renta, por lo tanto, concluye que no existe arrendamiento, puesto que más allá de la literalidad del documento, se agregó otro con igual valor probatorio que lo contradice. La Corte concluye que las infracciones que alega la recurrente se encuentran a desconocer a la prueba aportada al juicio la fuerza necesaria para asentar los hechos invocados.

Hechos

SEGUNDO: Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

- a) No se probó la existencia del contrato de arrendamiento que sustenta la demanda.
- b) Con fecha 13 de julio de 2000, la demandante y el representante de la demandada celebraron un convenio, en el que estipularon que este último asumiría el control y operación de los locales comerciales que allí se indican, entre los que se menciona el que es objeto del contrato de arrendamiento mencionado en la demanda; y que pagaría a la actora un arriendo mensual de

\$200.000, para lo cual “suscribirán el contrato de arriendo respectivo”. Señalan también en este documento, que el local sería explotado por la sociedad de hecho “Julio González y otros”.

c) El día 1 de octubre de 2000, las partes de este juicio suscribieron un contrato al que denominaron de arrendamiento.

d) En la demanda de autos, deducida con fecha 7 de noviembre de 2011, se indicó que la demandada dejó de pagar la renta de arrendamiento con posterioridad al 10 de marzo de 2007.

e) La actora no presentó antecedente alguno para demostrar que la demandada pagó las rentas por un largo período.

f) La actora y el representante de la demandada están vinculados por parentesco, puesto que son hermanos; además, fueron socios de la sociedad que explotaba el local comercial de autos, respecto del cual la demandante tiene la titularidad sólo del 50% del dominio.

g) El representante de la demandada sabía desde el inicio, esto es, desde el 1 de octubre de 2000, que las partes no tenían intención de cumplir con sus respectivas obligaciones, tal como se pactaron libremente en el contrato de autos.

Cuestión jurídica

Sexto: Que al respecto, debe recordarse que en **materia de juicios de arrendamiento** sobre predios urbanos, **existe una norma especial sobre la prueba**, contenida en el artículo 8º N° 7 de la Ley N° 18.101, **que ordena a los jueces apreciarla conforme con las reglas de la sana crítica. Esto significa que cualquier infracción a las reglas reguladoras de la prueba debe hacerse necesariamente reconduciendo la denuncia a la citada disposición, para demostrar de qué manera en la sentencia, al establecerse los hechos, se han dejado de respetar los principios básicos que envuelven el juzgamiento de los mismos conforme con la sana crítica.** Sin embargo, la recurrente, al precisar la forma en que los vicios que indica se habrían cometido, omite referirse a la citada norma y a la apreciación probatoria de la sana crítica, puesto que no realiza análisis alguno de cuáles serían las reglas de la lógica o las máximas de la experiencia que no se habrían observado, razón por la que el recurso no puede prosperar.

Noveno: Que, en consecuencia, **en lo concernido a la distribución de la prueba, la máxima que atiende a la posición procesal de los sujetos para determinarla carece de relevancia, toda vez que la carga probatoria se desplaza de una parte a otra, según cual fuere la naturaleza de la alegación.** En la especie, al haberse ejercido acción por término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, resulta que corresponde a la demandante probar los presupuestos de la misma y los hechos que invoca en su demanda que fueron controvertidos por la demandada, esto es, la existencia del contrato de arrendamiento, por lo que no se alteró la carga de la prueba al decidirse en el motivo primero de la sentencia impugnada que el contrato de arrendamiento acompañado por la demandante para acreditar la existencia del acto jurídico en que funda su acción, debe ser ponderado a la luz de los otros antecedentes producidos en la causa, desde que el demandado sostuvo en su contestación que lo acordado en ese instrumento no es real, sino un acto simulado para fines tributarios; ponderación que se efectúa en los considerandos segundo, tercero, cuarto y quinto del mismo fallo. De esta manera,

los sentenciadores del fondo no conculcaron lo que dispone el artículo 1698 del Código Civil, en los términos planteados en el recurso, esto es, alterando la carga de la prueba que incumbía a los litigantes.

Decisión

Décimo quinto: Que, de lo expuesto, se infiere que el recurso de casación en el fondo que se analiza se sustenta sobre la base de hechos no establecidos por los sentenciadores, pero sin que se hayan dado por infringidas de manera eficiente las normas reguladoras de la prueba aplicables al caso, por lo que no puede prosperar.

Comentario

Del fallo podemos desprender que, según el criterio de la Corte Suprema, recurrir señalando infracción de las normas reguladoras de la prueba dentro del proceso, implica necesariamente, en caso de arrendamiento de predios urbanos, reconducir la denuncia a la infracción del principio de la sana crítica. Y señalar con detenimiento cuáles de sus principios no han sido observados al momento de fijar los hechos del litigio.