

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de San Miguel/ 3° Juzgado Civil de Santiago, 20 de junio de 2018

Aída del Carmen Moya Sepúlveda con Vicente Eduardo Banus Zúñiga Empresa de Prestación de Servicios Mantenimientos de Aseo y Seguridad E.I.R.L

Rol N°	4844 - 2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Impedimento de acceso a la cosa, desocupación de inmueble.
Normativa relevante	Artículos 1947, 1948 y 1949 del Código Civil.
Acción	Término de arrendamiento, desahucio, pago de rentas adeudadas, indemnización de perjuicios (reconvencional).

Resumen

La Corte Suprema conoce un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel que revocó el dictamen del Juzgado de San Miguel que condenó a la demandada al pago de las rentas adeudadas, únicamente hasta el mes en que se presentó la acción, y en su lugar, ordenó la restitución del bien y también al pago de las rentas devengadas durante el pleito.

El fondo de la discusión consiste en la existencia de un desahucio bajo pretexto de una inundación, por el cual el arrendador ingresó sin autorización de la arrendataria ni de la justicia, procediendo a impedir el acceso a la cosa. El recurso de la recurrente argumenta lo siguiente. Explica que fue la arrendadora la que incumplió el vínculo, al dejar a la demandada imposibilitada de restituir el inmueble, alega que hubo infracción de la ley que regulan el valor de la prueba. También consigna que ha sido quebrantada la obligación del arrendador de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo de la cosa arrendada al apoderarse de la llave, cambio de chapa y prohibición del ingreso al edificio, recalca que de haberse aplicado correctamente las leyes reguladoras de prueba se habría acreditado el perjuicio y se habría acogido la demanda reconvencional indemnizatoria. Sin embargo, la sentencia objeto del recurso contradice lo expuesto. La Corte recalca que no puede inmiscuirse en la determinación de la situación contenciosa. Agrega que se debe invocar de forma precisa y determinada las leyes que valoran la prueba que se consideran violentadas, es por estos argumentos que se **rechaza el recurso con dos votos en contra** que reconocen la vulneración de los artículos 1947, 1948 y 1949 del Código Civil.

Hechos

4°.- La sentencia, sin embargo, fijó de manera muy distinta los hechos de la causa, al establecer que:

- a) Moya celebró un contrato de arrendamiento con Vicente Eduardo Banus Zúñiga Empresa de Prestación de Servicios Mantenimientos de Aseo y Seguridad E.I.R.L., el diez de enero de dos mil catorce, con duración de un año, por una renta mensual de ciento ochenta mil pesos,
- b) En mayo de dos mil quince tuvo lugar en el bien pignorado una inundación o derramamiento de agua que provocó inconvenientes en el edificio del que forma parte, al haberse dejado abierta una llave,

- c) Ello obligó a ingresar al recinto para cerrar la llave que permanecía abierta en su interior, debiendo cortarse el flujo de agua a nivel del piso,
- d) en la oficina había mobiliario, papeles y documentos en desorden,
- e) efectuada la operación, se cambió la chapa de la puerta de ingreso y se dejó cerrada la oficina,
- f) los muebles y documentos referidos fueron sacados de allí,
- g) no existe antecedentes que permitan concluir fehacientemente que el inmueble se encuentra desocupado,
- h) las llaves de la oficina están en poder de Moya, lo que no quiere decir que disponga del bien, al no constar que se halle libre de muebles o especies de la arrendataria,
- i) no hay prueba de haberse pagado las rentas de arrendamiento que se cobra, y
- j) no existe prueba de haber experimentado la demandada los perjuicios cuya reparación reconventionalmente persigue;

Cuestión jurídica

7° No desconocen estos jueces que en el libelo de casación se efectúa, de manera recurrente, una mención a las normas reguladoras de la prueba, en genérico. **Nunca -ni una sola vez- se cita algún precepto que pertenezca al orden del derecho probatorio.** No importaría tanto si no fuera porque **tampoco se explica en qué se hace consistir los errores en que habrían incurrido los decisores al aplicar el derecho**, al momento del perfilamiento y descripción de lo que exactamente consideran que ocurrió entre las partes, sin que las elucubraciones que comprende el capítulo del recurso intitulado “Reseña a las leyes reguladoras de la prueba” satisfaga tan indefectible carga procesal;

Decisión

8°.- Por consiguiente, estructurada como viene la crítica, en presupuestos de hecho ajenos a lo resuelto, sin haberse conferido a esta judicatura de excepción, la atribución de modificarlos, no queda alternativa otra que la de desestimarla, sin que se advierta necesario -por inconducente a estas alturas del análisis- detenerse en la hipotética conculcación de los artículos que el libelo representa. Consideraciones sobre la base de las cuales se rechaza el recurso de casación en el fondo (...)

Acordado con el voto en contra del ministro señor Blanco y el abogado integrante señor Pizarro, quienes estuvieron por acoger el recurso de casación en el fondo (...)

Votos en contra, argumentos.

3°.- Atendido lo reseñado, **se debe tener por cumplida la obligación que los artículos 1947, 1948 y 1949 del Código Civil impone al arrendatario en orden a la restitución de la propiedad al término del contrato de arrendamiento mediante la desocupación de ella**, por cuanto, **no cabe duda que a partir de mayo de 2015, la demandante tenía el poder de administración del inmueble** en disputa, sin que el demandado tuviera alguna injerencia a su respecto.

4°.- Al resolver de la manera impugnada, **los sentenciadores incurrieron en el vicio denunciado en cuanto a la transgresión de lo dispuesto en los artículos 1947, 1948 y 1949 del Código Civil**, infracciones que influyeron en lo dispositivo de lo resuelto, **por cuanto se acogió la demanda de restitución del inmueble y pago de rentas de arrendamiento hasta la restitución de la propiedad sin que se hubieran acreditado los presupuesto fácticos necesarios** para ello.

Comentario

La discusión en torno del fallo nuevamente gira en torno a las normas reguladoras de la prueba, ya que señalan que no hay mención expresa de cómo se han infringido, sino únicamente una breve mención de las normas. Lo interesante es el voto en contra que concluye que el tribunal de alzada incurrió en un vicio por no acreditar los presupuestos fácticos necesarios, esto es señalar que no existen antecedentes necesario para acreditar que el inmueble se encuentra desocupado, que, a juicio del juez que vota en contra, es un hecho innegable.