

Santiago, treinta y uno de enero de dos mil veintidós.

**Visto:**

En estos autos rol C-6552-2018, del Tercer Juzgado Civil de San Miguel, caratulados “Cargioli SPA con Ojeda Cepeda, Manuel y Otro”, juicio especial de la Ley N° 18.101, sobre restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador, el tribunal de primera instancia en sentencia de veinte de noviembre del año dos mil diecinueve, rechazó la demanda, con costas.

En contra de esta resolución se alzó la demandante y la Corte de Apelaciones de San Miguel, por determinación de veinticuatro de agosto del año dos mil veinte, confirmó la sentencia apelada.

La demandante recurrió de casación en la forma y en el fondo en contra de dicha determinación.

**CONSIDERANDO:**

**I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:**

**PRIMERO:** Que la recurrente funda el arbitrio de nulidad formal en la causal prevista en el artículo 768 N° 5 en relación con el artículo 170, ambos del Código de Procedimiento Civil, argumentando que el fallo impugnado no cumple con las exigencias legales, pues omitió un elemento esencial, como es prescindir de recabar la información concerniente a verificar la no existencia en la comuna de San Miguel del domicilio individualizado como “Gran Avenida José Miguel Carrera N° 5.616-B”, vicio en que se habría incurrido al dejar sin efecto la medida para mejor resolver decretada para tal efecto, lo que influyó sustancialmente en lo



dispositivo del fallo, puesto que su omisión conllevó al rechazo del recurso de apelación, dado que, según argumenta, en la referida comuna no existe un inmueble enrolado “5.616-B”, siendo en realidad dicha propiedad la singularizada con el número “5.616”.

**SEGUNDO:** Que de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 768 en relación al inciso 2° del artículo 766 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en la forma que se deduzca en contra de sentencias que se dicten en juicios regidos por leyes especiales, sólo podrá fundarse en las causales previstas en los números 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7° y 8° del Código de Procedimiento Civil y también en la del N°5 cuando se haya omitido en la sentencia la decisión del asunto controvertido. En consecuencia, tratándose el presente juicio de uno regido por la Ley N°18.101, que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, y al no haber omitido la sentencia impugnada la decisión del asunto controvertido, la causal de invalidación contenida en el numeral 9° del artículo 768 antes citado, resulta improcedente.

**TERCERO:** Que, sin perjuicio de lo señalado en el motivo precedente, cabe tener en consideración que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 159 del Código de Procedimiento Civil, las medidas para mejor resolver corresponden a una facultad privativa de los sentenciadores, fluyendo de los antecedentes que en la especie se decretaron a objeto de mejorar las condiciones de información, pero sin que las mismas hubieren sido calificadas de estrictamente necesarias para la dictación del fallo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 431, de modo que al ser dejada sin efecto esta diligencia probatoria de iniciativa del tribunal, no se advierte el vicio que reprocha el recurrente, pues no se ha omitido requisito alguno de los enumerados en el artículo 170 y que autoriza el recurso intentado



de conformidad con el artículo 768 N° 5, todas disposiciones del Código de Procedimiento Civil, lo que fuerza a concluir que los hechos no son constitutivos de la causal de nulidad invocada.

**CUARTO:** Que conforme a lo señalado el recurso de nulidad formal será desestimado.

## **II.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO.**

**QUINTO:** Que la recurrente expresa que al haberse rechazado la demanda, se vulneraron los artículos 7 N°4 y 8 N°7 de la Ley N° 18.101, en relación con los artículos 1915, 1950 N°3, 1961 y 1962 N°2 del Código Civil.

Explica que dichas infracciones se habrían consumado por el fallo impugnado al establecer, en su motivo cuarto, que la realidad factual que deriva de la diversa singularización respecto del inmueble materia de autos, según el escrito de demanda, individualizado con el N° 5616 de Avenida José Miguel Carrera de la comuna de San Miguel, y aquel objeto del contrato de arrendamiento y de su anexo, así como el de subarrendamiento, identificado con el N° 5616-B de la misma arteria y comuna, no puede sino entenderse como el señalamiento o referencia a dos inmuebles distintos y lo contrario, esto es, que se trataría de un mismo inmueble como argumenta la actora, debió haber sido demostrado.

Agrega que en los motivos octavo y noveno del fallo cuya invalidación solicita, se han infringido las reglas de la sana crítica bajo las cuales debió haber sido apreciada la prueba de conformidad con el artículo 8 N° 7 de la ley especial aplicable, al razonarse que la rendida es insuficiente para



establecer, aplicando el principio lógico de la identidad, que se trata de un mismo inmueble.

**SEXTO:** Que para un adecuado entendimiento del asunto planteado, resulta útil tener presente los siguientes antecedentes:

1.- La causa se inició por demanda de restitución de propiedad arrendada por extinción del derecho del arrendador entablada por Cargioli SpA, en contra de Luis Leyton Núñez, Manuel Ojeda Cepeda y Comercial Hong Qing Ting Limitada; los dos primeros en calidad de arrendatarios y la última como subarrendataria. La demandante pidió la declaración de terminación del contrato de arrendamiento de 15 de febrero de 2002, modificado el 22 de julio de 2004, y del contrato de subarrendamiento de 5 de diciembre de 2011 y, a consecuencia de ello, se ordene la restitución de la propiedad arrendada, esto es, el inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5616, inscrito a nombre de la actora a fojas 1.484, número 884, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, del año 2012; Rol de avalúo 5548-33. En lo central, explicó que el arrendamiento data de 2002 y fue celebrado por instrumento privado por Patricio Cargioli Beratarrechea, el anterior dueño del inmueble en referencia, con los demandados señores Leyton y Ojeda, y que una parte de dicha propiedad se encuentra dada en subarrendamiento en 2011 por Luis Leyton Núñez a la tercera demandada Comercial Hong Qing Ting Limitada.

2.- Los demandados fueron notificados en Gran Avenida José Miguel Carrera 5616, de la comuna de San Miguel. De ellos sólo Luis Leyton Núñez contestó la demanda, solicitando su rechazo argumentando que la misma se referiría a un inmueble distinto del arrendado por su parte. Reconoció que el 15 de febrero de 2002 celebró, junto a Manuel Ojeda



Cepeda, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de Gran Avenida José Miguel Carrera 5616-B de la comuna de San Miguel, y que el 22 de julio de 2004 suscribió un anexo que le permitió subarrendar.

**SÉPTIMO:** Que en la sentencia impugnada se han establecido como hechos, en lo pertinente, los siguientes:

- a) El inmueble cuya restitución se solicita es el correspondiente a Gran Avenida José Miguel Carrera N° 5616 de la comuna de San Miguel.
- b) El bien objeto de los contratos de arrendamiento, su anexo, y el de subarrendamiento, según su texto, es el correspondiente al N° 5616-B de la misma avenida y comuna.

**OCTAVO:** Que conforme a los hechos establecidos precedentemente, los jueces del grado, concluyeron que no fue probada la existencia de un contrato de arrendamiento ni de subarrendamiento respecto del inmueble individualizado en la demanda, como presupuesto necesario de la acción restitutoria intentada.

**NOVENO:** Que conforme la controversia jurídica planteada en el recurso se centra en primer término en determinar si en el establecimiento de los hechos que llevaron a los jueces del fondo a rechazar la demanda, se infringieron los principios y reglas de la sana crítica y consecuentemente las normas sustantivas sobre la procedencia de la acción deducida.

**DÉCIMO:** Que, al respecto cabe tener presente que en materia de arrendamiento de bienes raíces urbanos, la Ley N° 18.101, establece, en su artículo 8° N° 7, que, en los juicios a que se refiere su artículo 7°, *‘La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica’*.

Nuestro ordenamiento procedimental más reciente, en sucesivas reformas que han extendido su aplicación antes residual en la primacía del



sistema legal o tasado de la prueba, ha sistematizado las reglas de valoración probatoria conforme a la sana crítica, precisando el marco general al cual debe subordinarse el ejercicio de la potestad de ponderación que es privativa de los jueces de grado y que debe quedar plasmada en la fundamentación de la sentencia.

Así, el Código del Trabajo identifica, en sus artículos 455 y 456, tanto los elementos objetivos a considerar en el proceso de valoración conforme a las reglas de la sana crítica: las razones jurídicas y simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia, tomando en especial consideración la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas o antecedentes; como también el procedimiento que debe seguir el juez: expresar las razones en cuya virtud se asigna valor o se desestima un elemento probatorio, de manera que el examen conduzca lógicamente a la conclusión que convence al sentenciador.

Por su parte, el Código Procesal Penal expresa, en su artículo 297, inciso primero, que en materia de valoración de la prueba los tribunales la apreciarán con libertad, pero no podrán contradecir los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados. En los incisos segundo y tercero, de la disposición citada se impone al tribunal la obligación de hacerse cargo en su fundamentación de toda la prueba producida, incluso de aquella que hubiere desestimado indicando las razones para ello, debiendo en la sentencia indicarse el o los medios de prueba mediante los cuales se dieron por acreditados cada uno de los hechos y circunstancias que se dieron por probados, de manera que a través de esta fundamentación se permita reproducción del razonamiento utilizado para alcanzar las conclusiones a que llegue la sentencia.



A su turno, en materia de familia, la Ley N° 19.968 establece, en su artículo 28° y como principio general en materia probatoria, la libertad de prueba y que la valoración de esta se realiza conforme a la sana crítica, de conformidad con su artículo 32°, el cual contiene los parámetros de ponderación y la forma cómo esta valoración debe reflejarse en la sentencia, la debe hacerse cargo en su fundamentación de toda la prueba rendida, incluso de aquella que hubiere desestimado, indicando en tal caso las razones tenidas en cuenta para hacerlo, agregando que se requiere el señalamiento de los medios de prueba mediante los cuales se dieron por acreditados cada uno de los hechos, *“...de modo de contener el razonamiento utilizado para alcanzar las conclusiones a que llegare la sentencia”*.

**UNDÉCIMO:** Que de lo expresado se desprende que sin perjuicio de la ponderación que los jueces del fondo puedan hacer respecto de la prueba rendida en juicio, el sistema probatorio de la sana crítica supone un marco objetivo en el cual éstos deben desenvolverse, siendo éste susceptible de ser controlado por la vía de la casación. La estructura legislativa antes descrita implica, entre otras obligaciones, que en el proceso racional seguido para los efectos de fijar los hechos de la causa, los sentenciadores no pueden contrariar la lógica, las máximas de la experiencia, ni los conocimientos científicamente afianzados, estando obligados a contener dicha valoración en la fundamentación de la sentencia, haciéndose cargo de toda la prueba rendida, expresando los juicios que racionalmente conducen a la conclusión, en términos que permitan su reproducción, de manera de evitar la arbitrariedad judicial y permitir el adecuado ejercicio del derecho a la impugnación.



**DUODÉCIMO:** Que al efecto, es preciso tener presente, además, que atenta contra los principios básicos de lógica formal, por contrariar las reglas del correcto entendimiento humano: a) decir de algo lo que no es, por ser contrario al “principio de identidad”, conforme al cual una cosa solo puede ser igual a sí misma; b) concluir como verdaderos, hechos deducidos de premisas o hipótesis falsas, por configurarse el error de raciocinio llamado “argumentación en base a falso antecedente”.

**DÉCIMO TERCERO:** Que el fallo recurrido para llegar a la conclusión de que los antecedentes fácticos hacían referencia a dos inmuebles distintos y que el actor no demostró que en realidad se trate de uno mismo, no consideró la totalidad de la prueba rendida y en particular de aquella que da cuenta de la existencia y dominio respecto del inmueble signado con el N° 5616 de la Avenida José Miguel Carrera de la comuna de San Miguel, sin que la referencia a la numeración 5616-B contenida en los contratos de arrendamiento, su anexo, y de subarrendamiento, hubiere podido situar a la demandante bajo la carga de rendir prueba sobre un hecho negativo, consistente en la inexistencia de una subdivisión limitativa o extintiva de sus derechos respecto de la propiedad, correspondiéndoles por el contrario a los demandados acreditar el hecho positivo contrario y con ello la distinta identidad, existencia legal y dominio separados que tendría la “cosa” arrendada respecto de la demandada, lo que no hizo.

**DÉCIMO CUARTO:** Que por su parte la demandante acreditó haber adquirido el inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera N° 5616, comuna de San Miguel, por dación en pago del anterior propietario del inmueble, quien había dado previamente en arrendamiento, el inmueble singularizado con el número 5616-B de la misma arteria y comuna, celebrándose posteriormente un subarrendamiento respecto del





mismo y no habiéndose demostrado que se trate de propiedades distintas producto de alguna división territorial, es decir, la existencia legal separada de los derechos de dominio del actor, no pudiendo entenderse como carga del demandante demostrar la inexistencia de una distinta identidad para que prosperase su demanda, correspondiéndole por el contrario dicha obligación a quien afirmó la existencia de tal hecho positivo o circunstancias que fundaron su oposición.

**DÉCIMO QUINTO:** Que ante la ausencia de prueba contradictoria respecto de la distinta identidad opuesta por los demandados, los antecedentes allegados al proceso debieron analizarse conforme a las normas de la lógica y las máximas de la experiencia, debiendo prevalecer aquella rendida por el actor respecto de la existencia y dominio del inmueble singularizado 5616 en la inscripción conservatoria y numeración municipal, por sobre la referencia de individualización numérica contenida en los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento, sin que fuera dable concluir, como lo hace erradamente el fallo recurrido, que es posible la coexistencia de dos inmuebles respecto de una misma numeración, sin haberse rendido prueba sobre este punto.

A lo anterior, debe sumarse que no se consideran otros antecedentes que emanan de las probanzas allegadas al proceso, consistentes en las causas C-12.956-2017 del Tercer Juzgado Civil de San Miguel y C-5368-2018 del Primer Juzgado Civil de San Miguel respectivamente, que fueron tenidas a la vista. En la primera, Cargioli SpA (demandante de autos) dedujo demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de Luis Francisco Javier Leyton Núñez, quien alegó que no celebró contrato de arrendamiento con el actor sino que con el anterior propietario del inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel



Carrera N°5616, comuna de San Miguel, es decir, no desconoció la existencia de dicho contrato ni sobre el bien que recayó; circunstancia esta última que es ratificada al absolver posiciones reconociendo la identidad del inmueble arrendado. El segundo proceso versó sobre la demanda que dedujo el anterior propietario del inmueble, Patricio Cargioli en contra de Luis Francisco Javier Leyton Núñez y Manuel Ojeda Cepeda, sobre terminación de contrato de arrendamiento, en el que el primero de los demandados al apelar del fallo de primera instancia sostuvo que el contrato de arrendamiento terminó de pleno derecho al haber sido transferido el dominio del inmueble. Estos antecedentes dan cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento invocado y consecuentemente el de subarrendamiento, invocados en este juicio como fundamentos de la demandada deducida por Cargioli SpA. como actual propietario del inmueble, invocando como causal la terminación de los contratos por extinción del derecho del arrendador.

**DÉCIMO SEXTO:** Que conforme a lo razonado se constata que los jueces del fondo, al apreciar la prueba, vulneraron las reglas y principios de la sana crítica, al imponer a la parte demandante la responsabilidad procesal de acreditar que el inmueble que es fundamento de su acción no fue dividido, liberando a los demandados, de toda obligación en orden a demostrar el fundamento de su oposición; pero dicha afectación también se evidencia por la falta de un examen integral y concordante de todas las probanzas del juicio –incluidas las causas que se tuvieron a la vista- y demás antecedentes de la causa, como la circunstancia de haberse notificado a los demandados, en el inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5616 de San Miguel, como también ocurrió en los procesos tenidos a la vista por el tribunal a quo. En



efecto, la consideración de todos estos antecedentes y elementos permiten concluir que el inmueble que invoca el actor y que adquirió por dación en pago del anterior propietario, corresponde al que se refieren los contratos de arrendamiento y subarrendamiento celebrados por los demandados, .

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que los errores en que incurrió la sentencia en estudio tuvieron influencia sustancial en lo dispositivo de la misma, desde que condujeron a los sentenciadores a rechazar la demanda por considerar que el inmueble indicado en la demanda no corresponde al arrendado y subarrendado a los demandados respectivamente, motivo por el cual, el recurso de nulidad sustantiva será acogido.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 8° N° 7 de la Ley N° 18.101, 1698 y 1950 N°3 del Código Civil, 170, 431, 764, 765, 767, 783 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza el recurso de casación en la forma y se acoge el de casación en el fondo** deducidos ambos por el abogado Martín Prunés Letelier representación de Cargioli SPA en contra de la sentencia de veinticuatro de agosto del año dos mil veinte, la que, en consecuencia, **se invalida** y se reemplaza por la que se dicta separadamente y a continuación sin nueva vista.

Redacción a cargo del abogado integrante Enrique Alcalde R.

Regístrese.

N° 119.044-2020

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Mauricio Silva C. y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Ricardo Alcalde Rodríguez



No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Fuentes no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ambos con feriado legal.



null

En Santiago, a treinta y uno de enero de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

